



Balatonalmádi Város Önkormányzata

Gazdasági Bizottsága

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

Telefon: 88/542-410

polgarmester@balatonalmadi.hu

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.

Szám: 1/631-3/2026.


jegyző

ELŐTERJESZTÉS

a Gazdasági Bizottság 2026. június 23-i ülésre

Tárgy: A balatonalmádi 1199/26/A/5 hrsz.-ú, természetben 8220 Balatonalmádi, Rákóczi u. 36/A. szám alatti társasházban található lakás elővásárlási jogával kapcsolatos döntés meghozatala

Tisztelt Bizottság!

A balatonalmádi belterületi 1199/26/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben 8220 Balatonalmádi, Rákóczi F. u. 36/A. társasház (a továbbiakban: Társasház) 1. emelet 5. ajtószám alatt található 53 m² alapterületű, 2 egész szobából álló összkomfortos „lakás” megnevezésű, a közös tulajdonból az alapító okirat szerint hozzátartozó 337/10000-ed eszmei hányaddal és az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel rendelkező ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonosa értékesíteni kívánja az 1/1 tulajdonában álló Ingatlanát. Az Ingatlantulajdonos az adásvételi szerződést már megkötötte, azonban az Ingatlan tekintetében Önkormányzatunknak elővásárlási joga van, mivel a Társasházban a 1199/26/A/18 hrsz. alatt felvett, természetben a Balatonalmádi, Rákóczi F. u. 36./B. lépcsőház fsz. 3. ajtószám alatt található 15 m² alapterületű, 1 szoba-főzőfülke-előtér, WC-zuhanyzó helyiségekből álló összkomfortos komfortfokozatú lakás a hozzátartozó 96/10000 közös tulajdoni hányaddal Balatonalmádi Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képezi, amelyet az Önkormányzat költségelvű jelleggel, bérbeadással hasznosít és a lakásbérleti jogviszony jelenleg is fennáll.

Jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi az Ingatlantulajdonos jogi képviselőjétől – 2026. június 05. napján - érkezett, elővásárlási joggyakorlással kapcsolatosan nyilatkozattételre felhívó levél.

A levélben a jogi képviselő előadja, hogy amennyiben élünk elővásárlási jogunkkal, az adásvételi szerződésben rögzítettek teljes terjedelmében és változtatás nélkül érvényesek az Önkormányzatra is, azaz a főbb feltételek:

- az Ingatlan vételára: 57.500.000,-Ft,
- a vevő a vételárat az alábbi ütemezésben fizeti meg:
 - a vevő 500.000,-Ft foglalót megfizetett az eladó részére az adásvételi szerződéskötés napján,
 - a vevő további 5.250.000,-Ft foglalót fizet az elővásárlásra jogosultak joggyakorlásra nyitva álló határidő eredménytelen leteltét követő 3 munkanapon belül,
 - a vevő a pozitív hitelbírálatot követő 3 munkanapon belül 6.630.000,-Ft vételárreszt fizet meg az eladó részére- a szerződésben rögzített megbontásban-,
 - a vevő továbbá köteles 2026. augusztus 26. napjáig 45.120.000,-Ft K&H Bank Zrt. által folyósítandó Otthon Start hitel igénybevételével, a bank által teljesíteni az eladó részére,
- valamint, vevőnél felmerült még az adásvételi szerződés megkötésével, 360.400,-Ft szerződéskötési költség.





Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 19/2023. (IV.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 14. § (2) bekezdésének c) pontja alapján Gazdasági Bizottság dönt a „*társasházi alapító okiratban a külön tulajdonban álló lakásra, illetőleg a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog gyakorlásáról történő lemondásról*”.

A Vagyonrendelet 27. § (1) bekezdése szerint „*Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás során úgy kell eljárni, hogy az Önkormányzat vagyona a közösség javára működjön és gyarapodjon*”.

Tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződésben rögzítettek szerint, meghatározott hitelfelvétel útján szükséges a vevőnek a vételárat pénzügyileg rendezni, nem áll módunkban az Ingatlant megvásárolni. Az Önkormányzat tulajdonszerzését ekként nem javaslom, amelyre tekintettel indítványozom, hogy elővásárlási jogával az Önkormányzat ne éljen.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot figyelembe véve dönteni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2026. június 8.


Dr. Lipóczy Gergely
elnök



Az döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Mentés Anett ügyintéző

Melléklet:

1. Jogi képviselőtől az elővásárlási joggyakorlással kapcsolatosan érkezett levél

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Gazdasági Bizottságának

...../2026. (...) GB határozata

a balatonalmádi 1199/26/A/5 hrsz.-ú, természetben 8220 Balatonalmádi, Rákóczi u. 36/A. szám alatti társasházban található lakás elővásárlási jogával kapcsolatos döntés meghozataláról

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága megtárgyalta „A balatonalmádi 1199/26/A/5 hrsz.-ú, természetben 8220 Balatonalmádi, Rákóczi u. 36/A. szám alatti társasházban található lakás elővásárlási jogával kapcsolatos döntés meghozatala” című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága – Képviselő-testülettől átruházott hatáskörben eljárva – úgy dönt, hogy a balatonalmádi belterületi 1199/26/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben 8220 Balatonalmádi, Rákóczi Ferenc u. 36/A. társasház 1. emelet 5. ajtószám alatt található 53 m² alapterületű, 2 egész szobából álló összkomfortos „lakás” megnevezésű, a közös tulajdonból az alapító okirat szerint hozzátartozó 337/10000-ed eszmei hányaddal és az alapító okiratban meghatározott helységekkel rendelkező ingatlan elővásárlási jogával a Balatonalmádi Város Önkormányzata nem kíván élni és egyidejűleg hozzájárul a jelen pontban meghatározott ingatlan értékesítéséhez.
2. A Bizottság felkéri az Elnököt, hogy a döntéséről – a határozat megküldésével - az érintetteket értesítse.
3. A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert az 1. pontban meghatározott, elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat aláírására.

Felelős: Dr. Lipóczi Gergely elnök
3. pontban: Bercsényi László polgármester
Hivatali felelős: 2-3. pontban: Tárnoki Renáta Sára jegyző
Határidő: 2-3. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2026. június 23.

Dr. Lipóczi Gergely sk.
GB elnök

..... sk.
bizottsági tag

dr. Szoboszlai Anita egyéni ügyvéd

8184 Balatonfüzfő-Gyártelep Nike körút 1495/136/A/12 hrsz
TELEFON: (+36 20 287 73 10)

1. melléklet

Balatonalmádi Város Önkormányzata
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

BALATONALMÁDI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
8.		
Érkezett: 2026-06-05	8221	
1/631-1/2026	melléklet	
Előszám:	Utószám:	Előadó:
		M. J.

Tisztelt Balatonalmádi Város Önkormányzata!

Baráth Attila
képviselőjében az alábbiakkal fordulok Önhez:

alatti lakos

Ügyfelem 1/1 arányú tulajdonát képezi a Balatonalmádi belterület 1199/26/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a 8220 Balatonalmádi, Rákóczi Ferenc utca 36. A lépcsőház I. emelet 5. ajtószám alatt található 53 m² alapterületű 2 egész szobából álló összkomfortos „lakás” megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból az alapító okirat szerint hozzátartozó 337/10000 eszmei hányaddal és az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel együttesen (továbbiakban: ingatlan).

Ügyfelem az ingatlan értékesítésére adásvételi szerződést kötött, melyre Önöket elővásárlási jog illeti meg. A Ptk. 6:222 §-a alapján az alábbiakban tájékoztatom Önöket a szerződés teljes terjedelméről:

Az ingatlan vételárát a kölcsönösen kialakult összesen 57.500.000,- Ft-ban, azaz Ötvenhétmillió-ötszázezer forintban határozták meg a felek.

A szerződő felek kijelentik, hogy a vételárát az ingatlan értékével arányosnak fogadják el, erre tekintettel a szerződő felek a jelen adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadási jogáról kifejezetten lemondanak.

A vevő a vételárát az alábbi ütemezésben fizeti meg az eladó részére:

A.) A vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásának napján 500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forint foglalt megfizetett az eladó részére, akképpen, hogy ezen összeget az eladó ERSTE Bank Hungary Zrt.-nél vezetett bankszámlájára átutalta. A szerződő felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló jogi természetével, azaz: a szerződés teljesítése esetén a foglalót a vételárba bele kell számítani; ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amely megszűnésért egyik fél sem felelős vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár; a teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszatéríteni.

B.) A vevő köteles az elővásárlásra jogosultak joggyakorlására nyitva álló idő eredménytelen leteltétől számított 3 munkanapon belül további 5.250.000,- Ft, azaz Ötmillió-kettőszázötvenezer forint foglalt az eladó ERSTE Bank Hungary Zrt.-nél vezetett bankszámlájára átutalni.

C.) A vevő köteles a pozitív hitelbírálatot követő 3 munkanapon belül 6.630.000,- Ft, azaz Hatmillió-hatszázharmincezer forint vételárrészt megfizetni az eladó részére. A szerződő felek

dr. Szoboszlai Anita egyéni ügyvéd

8184 Balatonfüzfő-Gyártelep Nike körút 1495/136/A/12 hrsz
TELEFON: (+36 20 287 73 10)

megállapodnak abban, hogy a vételárrészből 5.957.643,- Ft-ot, azaz Ötmillió-kilencszázötvenhétezer-hatszáznegyvenhárom forintot köteles a vevő az ERSTE Bank Hungary Zrt.-nél vezetett számú bankszámlára, „ közleménnyel átutalni, a fennmaradó 672.357,- Ft, azaz Hatszázhetvenkettőezerháromszázötvenhét forint vételárrészt pedig köteles a vevő az eladó ERSTE Bank Hungary Zrt.-nél vezetett számú bankszámlájára átutalni.

D.) A vevő köteles 2026. augusztus hó 26. napjáig 45.120.000,- Ft, azaz Negyvenötmillió-egyszázhúszezer forint vételárrészt a K&H Bank Zrt. által folyósítandó Otthon Start hitel igénybevételeivel megfizetni az eladó részére akként, hogy ezen összeget a folyósító bank közvetlenül utalja át az eladó nevében az ERSTE Bank Hungary Zrt.-nél vezetett bankszámlájára.

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan birtokát a teljes vételár kifizetésének napjától számított 2 naptári napon belül a vevőre átruházza.

Az ingatlan vonatkozásában vevői jog kerül bejegyzésre a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog jogcímén. A tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó engedély letétbe helyezésre került.

Az adásvételi szerződés megkötésével a vevőnél felmerült 360.400,- Ft, azaz Háromszázhatvanezernégyszáz forint szerződéskötési költség.

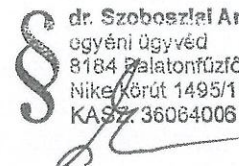
Kérem, hogy amennyiben elővásárlási jogokkal élni kívánnak, úgy legkésőbb a jelen levél kézhezvételétől számított 15 naptári napon belül szíveskedjenek ezen szándékukat írásban közölni és azt dr. Szoboszlai Anita ügyvéd (8184 Balatonfüzfő-Gyártelep, Nike körút 1495/136/A/12 hrsz) részére eljuttatni, valamint a vevő által már megfizetett 500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forint foglalót, továbbá 360.400,- Ft, azaz Háromszázhatvanezernégyszáz forint szerződéskötési költséget a vevő részére OTP Bank Nyrt.-nél számon vezetett bankszámlára szíveskedjenek megfizetni.

Ha ezen időtartamon belül Önök nem nyilatkoznak és a szükséges összeget nem fizetik meg, az ügy tekintendő, hogy elővásárlási jogokkal nem kívánnak élni. Tájékoztatom, hogy elővásárlási jogukat kizárólag akként gyakorolhatják, hogy a fenti feltételeket teljes terjedelmében, változtatás nélkül elfogadják.

Balatonfüzfő, 2026. június 1.

Ajánlott!
Tértivevényes!

Tisztelettel:

 dr. Szoboszlai Anita
egyéni ügyvéd
8184 Balatonfüzfő-Gyártelep,
Nike körút 1495/136/A/12 hrsz
KASZ: 36064006

dr. Szoboszlai Anita
ügyvéd