



BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

+ 36 88 542 410

polgarmester@balatonalmadi.hu

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.

Szám: 1/76-18/2026.

ELŐTERJESZTÉS


jegyző

a Képviselő-testület 2026. szeptember 24-i ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlan egy részének megvásárlására adott vételi ajánlattal kapcsolatos döntés meghozatala

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 7/2026.(I.29.) önkormányzati határozatával (a továbbiakban: Határozat) döntött, hogy a kizárólagos tulajdonát képező Balatonalmádi belterületi 3932 hrsz alatt felvett, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 212 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) egy részének – cca. 50 m² alapterület - megvásárlása irányuló bruttó 2.500.000,- Ft összegű ajánlatot elfogadja az MK63 Kft. (8220 Balatonalmádi, Mátyás király út 63.) társaságtól (a továbbiakban: Társaság).

A Határozat szerint a Társaság elkészítette a Balatoni Geodézia Kft. (8344 Hetyefő, Kossuth utca 25.) földmérő mérnöki irodával a jelen előterjesztés 1. mellékleteként csatolt KFT21-2026 munkaszámú, 805106-9-2026. számon záradékolt változási vázrajzot (a továbbiakban: Vázrajz) az Ingatlan megosztásáról.

A Vázrajz tanúsága szerint az Ingatlanból nem 50 m² körüli területrészt elcsatolására kerülne sor telekalakítással vegyes ingatlan adásvételi szerződés keretében, hanem 82 m². A 2026. január 20. napján készült ingatlanforgalmi értékbecslés szerint az Ingatlan forgalmi értéke nettó 8.400.000,- Ft, amely alapján az 1 m²-re vetített érték nettó 39.623,- Ft. Így a 82 m² területrészt értéke nettó 3.249.086,- Ft. Így a felajánlott és a Határozattal elfogadott bruttó 2.500.000,- Ft vételár már nem reális.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 19/2023. (IV.27.) önkormányzati rendeletének 17.§ alapján az ingatlan forgalmi értékét 6 hónapnál nem régebbi független értékbecslő által készített értékbecslés alapján kell megállapítani.

Fentiekre tekintettel elkészítettem a testületi ülésen kiosztásra kerülő piaci forgalmi értéket megállapító felülvizsgált szakértői véleményt (a továbbiakban: Szakvélemény).

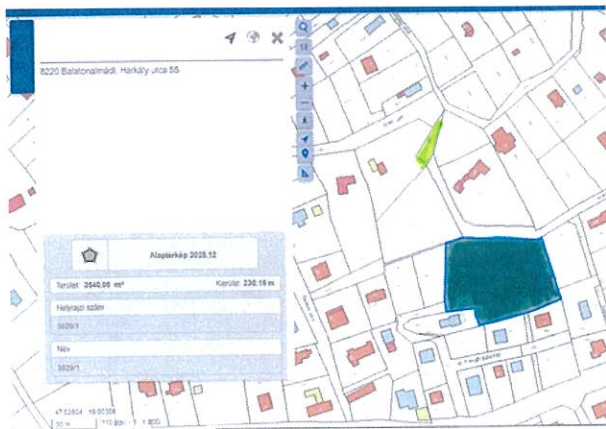
A Szakvélemény szerint az Ingatlan nettó piaci forgalmi értéke 8.800.000,- Ft/m² +27% Áfa. A Szakvélemény alapján az Ingatlan m²-re vetített értéke nettó 41.509,- Ft + 27% Áfa. Így az Ingatlanból értékesíthető 82 m² alapterületű ingatlanrész értéke nettó 3.403.738,- + 27% Áfa.

Ugyanakkor arról is dönteni szükséges, hogy az Ingatlant terheli a Balatonalmádi belterületi 3929/1 hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban: Útszolgalmi jogosult ingatlan) útszolgalmi joga, amely jogosultság 1969. évi bejegyzésű.





Útszolgalmi jogosult ingatlan elhelyezkedését az alábbi helyszínrajz mutatja:



Mint a fenti helyszínrajz mutatja, a kék színnel jelölt Útszolgalmi jogosult és a sárga színnel jelölt Ingatlan között nincs közvetlen kapcsolat.

A Vázrajz szerint a telekmegosztás szerint önkormányzati tulajdonban maradó ingatlanrész megnevezése kivett közforgalom elől el nem zárt magánút, amelyre tekintettel bárki számára útként használható az Ingatlan 130 m² alapterületű része.

Fentiekre tekintettel megállapodást szükséges kötni az Útszolgalmi jogosult ingatlan tulajdonosaival, hogy járuljanak hozzá az útszolgalmi jog törléséhez annak érdekében, hogy az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Javaslom, hogy a Határozatot vonjuk vissza és tegyünk új ajánlatot a Társaság felé. Ugyanakkor kérem a Tisztelt Képviselő-testület felhatalmazását az útszolgalmi jogosultság törlése érdekében kötendő, *önkormányzatot terhelő pénzügyi kötelezettségvállalást nem tartalmazó* megállapodás aláírására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat figyelembe véve dönteni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2026. szeptember 16.


Bercsényi László
polgármester

A döntés meghozatala minősített többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:

Kossárné Gál Alexa vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést tárgyalta:

Gazdasági Bizottság

Melléklet:

1. Változási vázrajz

Határozati javaslat I.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2026. (...) önkormányzati határozata

az Önkormányzati tulajdonú ingatlan egy részének megvásárlására adott vételi ajánlattal kapcsolatos döntés meghozataláról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az „Önkormányzati tulajdonú ingatlan egy részének megvásárlására adott vételi ajánlattal kapcsolatos döntés meghozatala” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 7/2026. (I.29.) önkormányzati határozatát hatályon kívül helyezi.
2. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Balatonalmádi belterületi 3932 hrsz alatt felvett, természetben a 8220 Balatonalmádi, Harkály utca, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 212 m² alapterületű ingatlan - a Balatoni Geodézia Kft. (8344 Hetyefő, Kossuth utca 25.) földmérő mérnöki iroda által készített KFT21-2026 munkaszámú, 805106-9-2026 számon záradékolt változási vázrajz szerinti - 82 m² alapterületű részét nettó 3.403.738,- + 27% Áfa (fordított adózású értékesítéssel) áron felajánlja megvásárlásra az MK63 Kft. (8220 Balatonalmádi, Mátyás király út 63.) (a továbbiakban: Társaság) részére.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a jelen határozat 2. pontja szerinti telekmegosztási eljárást lefolytassa.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a 2. pontban meghatározott ingatlanrész értékesítése érdekében kötendő telekmegosztással vegyes ingatlan adásvételi szerződést, valamint a kapcsolódó jognyilatkozatokat aláírja.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a 2. pontban meghatározott ingatlanrész értékesítése érdekében ajánlatot tegyen a Társaság felé.

Felelős:

Hivatali felelős:

Határidő:

Bercsényi László polgármester

Tárnoki Renáta Sára jegyző

3-4. pontban: 2026. december 31.

5. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2026. szeptember 24.

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.
jegyző

Határozati javaslat II.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2026. (...) önkormányzati határozata

az Önkormányzati tulajdonú ingatlan egy részének megvásárlására adott vételi ajánlattal kapcsolatos döntés meghozataláról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az „Önkormányzati tulajdonú ingatlan egy részének megvásárlására adott vételi ajánlattal kapcsolatos döntés meghozatala” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Balatonalmádi belterületi 3932 hrsz alatt felvett, természetben a 8220 Balatonalmádi, Harkály utca, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 212 m² alapterületű ingatlant terhelő, Balatonalmádi belterületi 3929/1 hrsz-ú ingatlant illető útszolgalmi jog törlése érdekében – *Önkormányzatot terhelő pénzügyi kötelezettségvállalást nem tartalmazó* - megállapodást kössön a jogosultakkal.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban meghatározott megállapodást, valamint a kapcsolódó jognyilatkozatokat aláírja.

Felelős:

Hivatali felelős:

Határidő:

Bercsényi László polgármester

Tárnoki Renáta Sára jegyző

2. pontban: 2026. október 31.

Balatonalmádi, 2026. szeptember 24.

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.
jegyző

K I V O N A T

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. január 29. napján tartott **nyílt** ülésének jegyzőkönyvéből

**Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
7/2026. (I.29.) önkormányzati határozata**

**az Önkormányzati tulajdonú ingatlan egy részének megvásárlására adott vételi
ajánlat elfogadásáról való döntés meghozataláról**

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az „Önkormányzati tulajdonú ingatlan egy részének megvásárlására adott vételi ajánlat elfogadásáról való döntés meghozatala” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Balatonalmádi belterületi 3932 hrsz alatt felvett, természetben a 8220 Balatonalmádi, Harkály utca, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 212 m² alapterületű ingatlan cca 50 m² alapterületű részének megvásárlására az MK63 Kft. (8220 Balatonalmádi, Mátyás király út 63.) által adott bruttó 2.500.000,- Ft (nettó 1.968.504,- Ft + Áfa) értékű vételár ajánlatot elfogadja.
2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az értékesítést megelőző telekmegosztással kapcsolatos földmérési munkadíjat az 1. pontban meghatározott vételár ajánlatot tevő társaság köteles megrendelni és annak díját is köteles megfizetni.
3. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 2. pont szerinti földmérés eredményeként készített változási vázrajz szerinti telekmegosztási eljárást az önkormányzat folytassa le annak költségvállalása mellett.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan telekmegosztással vegyes ingatlan adásvételi szerződését, valamint a kapcsolódó jognyilatkozatokat aláírja.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozó értékesítési szándékról az ajánlatot tevőt tájékoztassa.

Felelős:

Bercsényi László polgármester

Hivatali felelős:

Tárnoki Renáta Sára jegyző

Határidő:

4. pontban: 2026. február 28.

5. pontban: azonnal

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.
jegyző

A kivonat hiteles.
Balatonalmádi, 2026. január 29.


Tárnoki Renáta Sára
jegyző



2. melléklet

Balatoni Geodézia Kft.
8344 Hetyefő Kossuth utca 25
A munkavégző neve és címe
Munkaszám: KFT21-2026

Balatonalmádi
Belterület
Község
adatszolgáltatás iktatószáma: 2/530/2026

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3931 és 3932 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezéséről
M = 1:500

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha. m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha. m ²	AK	szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3931	—	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	—	0.1816	0.00	3931	—	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	—	0.1898	0.00	—	—
3932	—	kivett beépítetlen terület	—	0.0212	0.00	3932	—	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	—	0.0130	0.00	—	—
Összesen:	—	—	—	0.2028	0.00	—	—	—	—	0.2028	0.00	—	—

HRSZ	Címkoordináták:		
	Psz.	Y	X
3931	1	570395	187549
3931	2	570398	187534
3931	3	570394	187535

A telekalakítás akarataknak megfelelően történt:

.....
.....

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Hatályon kívül helyezi a 8-610-2026 záradékszámú vázrajzot.

A telekalakítást a 805106-9-2026 számú határozatomban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.

2026 JÚL. 27

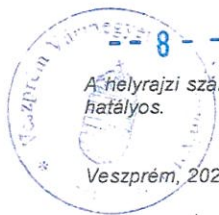


Keszthely 2026. március 17.

Készítő és minőséget tanúsító:

Márton Zoltán
Földmérő lg. száma: 11819
Ing.rend.min.sz.: 2530/2022
GD-T 20-01166

Balatoni Geodézia Kft.
8344 Hetyefő, Kossuth utca 25.
Adószám: 32097837-2-19
Cégjegyzékszám: 13-09-523334
Telefon: 11743039-25213663



A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Veszprém, 2026. hó nap.
ph.

Márton Zoltán
Földmérő és földrendező mérnök
8360 Keszthely, Gyöngyvirág u. 13.
Földmérő lg. szám: 11819
Ing. Rend. Min. szám: 2530/2022
GD-T: 20-01166

Ing.rend.min.sz.:

E=155/2026

.....
.....

Fakács Attila
Ingatlan- és földmérő mérnök
1277-1289

