



BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

polgarmester@balatonalmadi.hu

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.

Szám: 1/848-7/2026.

ELŐTERJESZTÉS

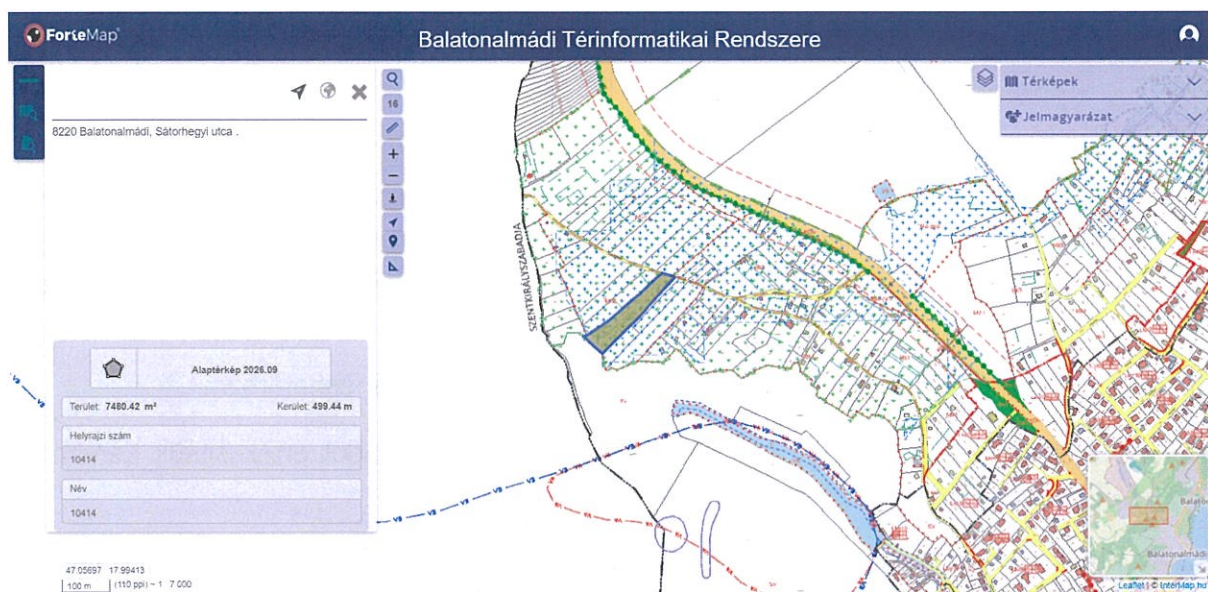

jegyző

a Képviselő-testület 2026. október 29-i ülésére

Tárgy: Zártkerti ingatlan önkormányzati tulajdonú hányadának értékesítésére irányuló döntés meghozatala

Tisztelt Képviselő-Testület!

A Balatonalmádi zártkerti 10414 hrsz alatt felvett szántó, legelő megnevezésű, 7483 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/24 arányban Balatonalmádi Város Önkormányzata tulajdonában áll. Az Ingatlan elhelyezkedését az alábbi helyszínrajz mutatja.



Az Ingatlan többségi tulajdonosa - jelen előterjesztés 1. mellékleteként csatolt – kérelmet nyújtott be, hogy megvásárolná az Önkormányzat tulajdoni hányadát.

Az Ingatlan 1/24-ed értéke a kataszteri és a számviteli nyilvántartási adatok szerint 6.829.000,- Ft. Ez alapján az Ingatlan teljes értéke 163.896.000,-, amely értéke rendkívüli irreális.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól 19/2023.(IV.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 17.§ (1)-(2) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy forgalmi értékét hat hónapnál nem régebbi – erre jogosult szakértő által készített – forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

Fentiekre tekintettel felkértem az Immobilárium Vagyonértékelő Kft-t (székhely: 8175 Balatonfűzfő, Árpád utca 29.) az Ingatlan forgalmi értékének megállapítására. A szakértői vélemény (a továbbiakban: Szakvélemény) a Képviselő-testületi ülésen kerül kiosztásra.





A Szakvélemény szerint az Ingatlan nettó piaci forgalmi értéke 4.100,- Ft/m², amely érték +/- 10% toleranciával bír és az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

Fentiekre tekintettel az Ingatlan 1/24 arányú tulajdonrészének forgalmi értéke 1.278.346,- Ft + Áfa.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13.§ (1) bekezdése értelmében, a törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében, törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Az Nvtv. fent hivatkozott rendelkezése nyomán a Vagyonrendelet 33.§ (1) bekezdése alapján önkormányzati vagyon elidegenítése, vagy hasznosítása – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott egyedi forgalmi értéket meghaladó értékű vagyon tekintetében nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés alkalmazásával, a legjobb ajánlattevő részére történik. Az Nvtv. 13.§ (2) bekezdése értelmében a nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 20. § (1) b) pontja alapján: *„Elővásárlási jog nem áll fenn az adott földben legalább három éve tulajdonrésszel rendelkező vevő által kötött, a közös tulajdon megszüntetését vagy a tulajdonostársak számának csökkenését eredményező adásvétel esetén.”* Ennek okán célszerű lenne az Ingatlan tulajdoni hányadát értékesíteni a többségi tulajdonos részére.

Az Nvtv. 14.§ (2) és (4) bekezdésére, valamint a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény rendelkezéseire figyelemmel a Magyar Államot elővásárlási jog nem illeti meg jelen önkormányzati tulajdonban álló ingatlan értékesítése esetén, mivel az ingatlan értéke nem haladja meg a bruttó 5 millió forintot.

A Képviselő-testület a Szakvéleményben megállapított ártól eltérő értéket is meghatározhat.

Fentiek figyelembevételével javaslom, hogy az 1/24 arányú tulajdoni hányadot értékesítsük Kérelmező részére 1.278.346,- Ft + Áfa vételár megfizetése ellenében.

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

Balatonalmádi, 2026. október 22.


Bercsényi László
polgármester

Az döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztést tárgyalja:

Melléklet:

Kossárné Gál Alexa vagyongazdálkodási ügyintéző

Gazdasági Bizottság

1. kérelem

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

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

a zártkerti ingatlan önkormányzati tulajdoni hányadának értékesítésére irányuló döntés meghozataláról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Zártkerti ingatlan önkormányzati tulajdonú hányadának értékesítésére irányuló döntés meghozatala” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Balatonalmádi zártkerti 10414 hrsz alatt felvett, szántó, legelő megnevezésű, 7483 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/24 arányú önkormányzati tulajdonrészének megvásárlására irányuló szándék alapján elvileg támogatja az Ingatlan önkormányzati tulajdonú hányadának értékesítését.
2. A Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatáról szóló 2011. évi CLXXXI. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011.évi CXCVI. törvény, valamint Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 19/2023. (IV.27.) önkormányzati rendelete szerint az 1. pontban meghatározott Ingatlan 1/24 arányú tulajdoni hányadának vételárát nettó 1.278.346,- Ft + Áfa 27%, azaz bruttó 1.623.499,- Ft összegben határozza meg.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a 2. pontban meghatározott vételáron a Balatonalmádi zártkerti 10414 hrsz-ú ingatlan többségi tulajdonosa részére ajánlja fel megvásárlásra.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy amennyiben a 3. pontban meghatározott ingatlan tulajdonosa a megajánlott vételárat elfogadja, akkor az 1. pontban meghatározott Ingatlan 1/24 hányadának értékesítésére irányuló ingatlan adásvételi szerződést és az ehhez kapcsolódó jognyilatkozatokat aláírja.

Felelős:

Hivatali felelős:

Határidő:

Bercsényi László polgármester

Tárnoki Renáta Sára jegyző

3. pontban: azonnal

4. pontban: értelemszerűen

Balatonalmádi, 2026. október 29.

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.
jegyző

Balatonalmádi Város Önkormányzata

Balatonalmádi

Széchenyi sétány 1.

8220

1. melléklet

Alexa

BALATONALMÁDI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
8.		
Érkezett:	2026-09-14	14696
1/898-0/2026. szám		meliéklet
Előszám:	Utószám:	Előadó: K. G. A.

Tárgy: Ingatlan tulajdonjog megvásárlás

Tisztelt Polgármester úr! Tisztelt Képviselő Testület!

Tulajdonomat képezi a Balatonalmádi 10414 hrsz-ú ingatlan 21/24-ed része.

Balatonalmádi Város Önkormányzata tulajdonosa az ingatlan 1/24-ed részének.

E levelemmel szándékomat fejezem ki az Önkormányzat fenti tulajdonrészének megvásárlására.

Tisztelettel kérem Önöket, hogy az eladási szándékról és a vételár összegéről és a további teendőkről szíveskedjenek tájékoztatni.

Közreműködésüket és támogató segítségüket megköszönöm.

Balatonalmádi, 2026. szeptember 14.

Tisztelettel



Winkler Gyula

További elérhetőségeim:

e-mail:

tel: