



## BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.  
[polgarmester@balatonalmadi.hu](mailto:polgarmester@balatonalmadi.hu)

Szám: 1/5-2/2024.

### ELŐTERJESZTÉS

#### Képviselő-testület 2024. január 25-i ülésére

**Tárgy:** A Balatonalmádi, Mátyás király utca 27. szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonalmádi Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a Balatonalmádi belterületi 4003 helyrajzi szám alatt felvett, kivett áruházzal megnevezésű, 319 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, amely természetben a Balatonalmádi, Mátyás király utca 27. szám alatt található (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlant a Képviselő-testület – jelen előterjesztés 1. mellékleteként csatolt - 30/2022. (I.27.) határozatával (a továbbiakban: Határozat1) elidegenítésre jelölte ki nettó 31.496.063,- Ft + ÁFA minimális eladási értéken. Ugyanakkor a Képviselő-testület felhatalmazta a polgármestert arra, hogy a telekalakítási eljárást folytassa le és tegye meg a szükséges intézkedéseket annak érdekében, hogy az Ingatlannal szomszédos telek (Balatonalmádi belterület 4004/11 hrsz) tulajdonosa által – 15 évet meghaladóan - használt ingatlanrész vonatkozásában peren kívül állapodjon meg a tulajdonviszony tekintetében.

Az egyeztetések eredményeként a Képviselő-testület – jelen előterjesztés 2. mellékleteként csatolt - 174/2022. (V.19.) határozatával (a továbbiakban: Határozat2) elismerte, hogy a Balatonalmádi belterület 4004/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa elbirtoklás jogcímén megszerezte az Ingatlan cc. 45 m<sup>2</sup> alapterületű részét.

Fenti felhatalmazások alapján a telekalakítási vázrajz elkészítése során 44 m<sup>2</sup> alapterületben került meghatározásra a szomszédos telek tulajdonosa által használt – elbirtokolt - terület nagysága, valamint a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) szerint útként jelölt rész 62 m<sup>2</sup> alapterület is leválasztásra került.

Azonban az ingatlan-nyilvántartásban fenti változások nem átvezethetők, hiszen az Ingatlan HÉSZ szerinti besorolása Üh.7, amely alapján a kialakítható legkisebb telekméret 720 m<sup>2</sup>.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:47.§ (2) bekezdése szerint „Ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján nem lehet megszerezni, ha az elbirtoklás feltételei a föld egy részére vonatkozóan állnak fenn, **és a föld nem osztható meg**”.

Fentiekre tekintettel a Határozat1 és a Határozat2 visszavonása szükséges.

A költségvetési egyensúly megteremtése érdekében azonban mindenképpen szükséges az Ingatlant az általam megkért, 30 napján nem régebbi – Képviselő-testületi ülésen kiosztásra kerülő - értékelési szakvéleményben feltüntetett minimális nettó 19.133.858,- Ft + Áfa forgalmi értékkel értékesítésre kijelölni (az értékelési szakvélemény a Képviselő-testületi ülésen kerül kiosztásra). Azonban a pályázati kiírás előkészítése fenti problémák miatt jelenleg egyeztetés alatt áll, így a pályázati kiírásra irányuló előterjesztést a februári munkaterv szerinti Képviselő-testületi ülésre tudom előkészíteni.

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

Balatonalmádi, 2024. január 17.

  
**Fabó Péter**  
polgármester



Az döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:  
Az előterjesztést tárgyalja:

Kossárné Gál Alexa vagyongazdálkodási ügyintéző  
Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi  
Bizottság

Melléklet:

1. 30/2022. (I.27.) önkormányzati határozat
2. 174/2022. (V.19.) önkormányzati határozat

## **1. Határozati javaslat**

### **Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**...../2024. (...) önkormányzati határozata**

#### **a Balatonalmádi, Mátyás király utca 27. szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozataláról**

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „A Balatonalmádi, Mátyás király utca 27. szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 30/2022. (I.27.) határozatát visszavonja.
2. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 174/2022. (V.19.) határozatát visszavonja.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a Balatonalmádi belterületi 4004/11 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát értesítse a 174/2022. (V.19.) határozat visszavonásáról.

**Felelős:**

**Hivatali felelős:**

**Határidő:**

Fabó Péter polgármester

Tárnoki Renáta Sára aljegyző

1. és 2. pontban: azonnal

3. pontban: 2024. február 1. – a határozat megküldése a Balatonalmádi 4004/11 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa részére

Balatonalmádi, 2024. január 25.

Fabó Péter sk.  
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.  
jegyző

## 2. Határozati javaslat

### Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2024. (...) önkormányzati határozata

#### a Balatonalmádi, Mátyás király utca 27. szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozataláról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „A Balatonalmádi, Mátyás király utca 27. szám alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Balatonalmádi Város Önkormányzata kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képező a Balatonalmádi, belterületi 4003 hrsz. alatt felvett, 319 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett áruházzal” megnevezésű, természetben a 8220 Balatonalmádi, Mátyás király u. 27. szám alatt fellelhető - Balatonalmádi Város Önkormányzatának az üzleti, forgalomképes vagyonát képező - ingatlant, hasznosítás céljából, *elidegenítésre kijelöli* nettó 19.133.858,- Ft + ÁFA 27% minimális eladási értéken.
2. A Képviselő-testület – tekintettel az 1. pontban foglalt döntésére - felhatalmazza a Polgármestert, hogy a 2024. évi költségvetésben az Ingatlan tekintetében nettó 19.133.858,- Ft + ÁFA 27% minimális eladási értéken történő értékesítési bevétel – céltartalék képzés melletti - tervezéséről gondoskodjon.
3. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert az Ingatlan értékesítésével kapcsolatos pályázati felhívás dokumentációjának összeállítására.

|                          |                                                                                                                                  |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Felelős:</u>          | Fabó Péter polgármester                                                                                                          |
| <u>Hivatali felelős:</u> | 2. pontban: Regényéné Király Andrea osztályvezető<br>3. pontban: Tárnoki Renáta Sára aljegyző                                    |
| <u>Határidő:</u>         | 2. pontban: 2024. évi költségvetési rendelet készítése<br>3. pontban: 2024. februári munkaterv szerinti Képviselő-testületi ülés |

Balatonalmádi, 2024. január 25.

Fabó Péter sk.  
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.  
jegyző

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2022. január 27. napján tartott zárt ülésének jegyzőkönyvéből

**Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
30/2022. (I.27.) önkormányzati határozata**

**a Balatonalmádi, Mátyás Király út 27. szám alatti ingatlan értékesítésre  
kijelölésével kapcsolatos döntés meghozataláról**

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta  
"a Balatonalmádi, Mátyás Király út 27. -, és Damjanich u. 37. szám alatti ingatlan  
értékesítésre kijelölésével kapcsolatos döntés meghozataláról" szóló előterjesztést és  
az alábbi döntést hozta:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képező a Balatonalmádi, belterületi 4003 hrsz. alatt felvett, jelenleg az ingatlan-nyilvántartás szerint 319 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett áruházzal” megjelölésű, természetben a 8220 Balatonalmádi, Mátyás Király út 27. szám alatt fellelhető, Balatonalmádi Város Önkormányzatának üzleti, forgalomképes vagyonát képező ingatlant, hasznosítás céljából, *elidegenítésre kijelöli* nettó 31. 496. 063,- Ft + ÁFA minimális eladási értéken.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Balatonalmádi, Mátyás Király u. 27. szám alatti ingatlan tekintetében a telekalakítási eljárást folytassa le, valamint tegye meg a szükséges intézkedéseket és jognyilatkozatokat a tulajdonviszonyok rendezése érdekében akként, hogy az Önkormányzat elsősorban peren kívül állapodjon meg a telekszomszéd által elbirtokolt ingatlanrész tekintetében.
3. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy az 1. pontban meghatározott feltételek teljesülése esetén, azt követő Képviselő-testületi ülésre terjessze elő elfogadásra a Balatonalmádi, Mátyás Király u. 27. szám alatti ingatlan értékesítésére vonatkozó nyílt pályázati felhívásról szóló döntési javaslatot az 1. pontban meghatározott minimális vételár megjelölésével.
4. A Képviselő-testület – tekintettel az 1. pontban foglalt rendelkezésre - felhatalmazza a Polgármestert, hogy a 2022. évi költségvetésben a Balatonalmádi, Mátyás Király u. 27. szám alatti ingatlan tekintetében nettó 31. 496. 063,- Ft + ÁFA minimális eladási értéken – céltartalék képzés melletti - tervezéséről gondoskodjon.

Felelős: dr. Kepli Lajos polgármester

Hivatali felelős: 1 – 3. pontban: Kukucska Erika beruházási csoportvezető  
4. pontban: Regényéné Király Andrea osztályvezető

Határidő:

2. pontban: azonnal,
1. pontban: feltételek teljesülésekor,
3. pontban 2022. júniusi Képviselő-testületi ülés,
4. pontban: 2022. évi költségvetési rendelet készítése

Balatonalmádi, 2022. január 27.

dr. Kepli Lajos  
polgármester

49.  
dr. Kovács János  
jegyző

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2022. május 19. napján tartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

**Balatonalmádi Város Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
174/2022. (V.19.) önkormányzati határozata**

**Balatonalmádi 4003 hrsz-ú ingatlan mintegy 45 m<sup>2</sup>-es része elbirtoklásának  
elismeréséről**

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Balatonalmádi belterületi 4003 hrsz-ú ingatlan cc. 45 m<sup>2</sup>-es területrésze elbirtoklásának elismeréséről” szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2. pontban foglalt indokolás alapján elismeri, hogy a Balatonalmádi belterület 4003 hrsz-ú „kivett áruháza” megnevezésű 319 m<sup>2</sup> területű ingatlan cc. 45 m<sup>2</sup> ingatlanrészét – a pontos területnagyság telekalakítási eljárás során, telekhatárrendezési vázrajz alapján kerül megállapításra – Horváth Lajos István Balatonalmádi, Gerle utca 2. szám alatti lakos, elbirtoklás jogcímén megszerezte.

A Képviselő-testület felhatalmazza az alpolgármestert – az 1. pontban foglalt feltételekkel elbirtoklás jogcímén – Horváth Lajos Istvánnak, mint a Balatonalmádi belterületi 4004/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának a tulajdonszerzését elismerő szerződés aláírására azzal a kikötéssel, hogy Horváth Lajos István kötelezettséget vállal valamennyi, a tulajdonjog rendezéséhez szükséges költség viselésére, beleértve a telekalakítási eljárás lefolytatásának, a szerződés elkészíttetésének és a tulajdonjog változás ingatlannyilvántartási átvezetésének a költségét is.

A Képviselő-testület az alábbi indokolás alapján ismeri el az 1. pontban rögzített elbirtoklást: Horváth Lajos István tulajdonát képező 4004/11 hrsz-ú 1577 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett lakóház udvar” megnevezésű ingatlan, határos az Önkormányzat tulajdonát képező 4003 hrsz-ú „kivett áruháza” megnevezésű 319 m<sup>2</sup> területű Ingatlannal. Az Ingatlanból cc. 45 m<sup>2</sup> ingatlanrészt 1980 óta Horváth Lajos István használ és birtokol sajátjakén, kizárólagosan. Erre tekintettel Horváth Lajos István ezen ingatlanrészt elbirtokolta.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az okirat aláírására, valamint a tulajdonjog rendezéshez szükséges eljárások kezdeményezésére, és az azokhoz szükséges dokumentumok aláírására.

**Felelős:** Pandur Ferenc alpolgármester,  
**Hivatali felelős:** 2-4. pontban: Tárnoki Renáta aljegyző  
**Határidő:** azonnal

Pandur Ferenc sk.  
alpolgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.  
jegyző

A kivonat hiteles.  
Balatonalmádi, 2022. május 19.

dr. Gáspár-Fekete Judit  
jegyző