




**Balatonalmádi Város Önkormányzata**  
**Gazdasági Bizottsága**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.  
Telefon: 88/542-410  
pmhivatal@balatonalmadi.hu

Az előterjesztés jogszabályai nem ellentétes.

  
jegyző

Szám: 1/131-3/2025.

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Gazdasági Bizottság 2025. május 27-i ülésére**

**Tárgy:** A Balatonalmádi 672. hrsz.-ú, Thököly utca és Balatonfűzfői út sarkán található ingatlanra benyújtott bérleti kérelem elbírálása

**Tisztelt Bizottság!**

2025. május 21. napján jelen előterjesztés 1. mellékletét képező bérleti kérelem érkezett az Önkormányzatunkhoz.

A Balatonalmádi belterületi 672 hrsz.-ú „kivett autóbusz-pályaudvar” megnevezésű 18 m<sup>2</sup> alapterületű, korlátozottan forgalomképes, közmű nélküli ingatlan Balatonalmádi Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi, természetben a 8220 Balatonalmádi, Thököly utca és a Balatonfűzfői út sarkán található. Továbbá Balatonalmádi Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Balatonalmádi belterületi 671/3 hrsz.-ú, 1446 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett járda” megjelölésű 6 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrész (a továbbiakban együtt: Bérlemény).

Kérelmező a közterületi ingatlanrészt is bérelni szeretné, azonban tekintettel arra, hogy a közterületek használatáról és használatuk rendjéről szóló Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 36/2022. (XI.24.) önkormányzati rendelete nem tartalmaz kerékpár tárolására ill. mobil illemhely kihelyezésére közterület igénybevételi lehetőséget, ezért a közterületi ingatlanrész is a Bérlemény részét képezi a területbérleti szerződésen belül.

A közterületi ingatlanrész a Szabályozási terv szerint „közlekedési célú közterület” - ezen belül is 'Országos főutak és gyűjtőutak' - övezetbe tartozik. A helyi építési szabályzatól szóló 27/2025. (IX.25.) önkormányzati rendelet 85. § (3) bekezdése értelmében „Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető. A mobil illemhely utcabútoroként elhelyezhető.” Bérelő gondoskodik majd a közterületre kihelyezett kerékpárok és a mobil illemhely jogszabályoknak megfelelő szakszerű eltakarásáról.

A buszváró ingatlan eredetileg autóbusz megálló volt, de rendeltetését nem töltötte be. Több éve üresen áll, használaton kívül van.

Az ingatlan kertvárosias lakóövezetben fekszik, amely széleskörű felhasználásra ad lehetőséget, az épület lakó, kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, szállás jellegű és sportrendeltetést tartalmazhat.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 19/2023. (IV.27.) önkormányzati rendelet

  
jegyző

(a továbbiakban: Vagyonrendelet) 18. § (3) bekezdésének b) pontja szerint az öt évet meg nem haladó időtartamra létrehozandó bérleti jogviszonyok esetén, ha az éves bérleti díj összege a nettó hárommillió forintot nem haladja meg a Gazdasági Bizottság rendelkezik döntési hatáskörrel.

Tekintettel a bérleti kérelemben szereplő bérleti díj összegére, a Vagyonrendelet 33. § (4) bekezdése d) pontja szerint: „*Nem kell versenyztetés szabályait alkalmazni: az ingatlan hasznosítás esetén, ha a megállapított éves bérleti díj nem haladja meg a nettó egymillió-ötszázezer forintot.*”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (10) bekezdésében foglaltak szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel, vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

Fentiekre tekintettel a területbérleti szerződéskötésnek jogszabályi akadályja nincs, javaslom a bérleti kérelmet benyújtóval a határozati javaslatban foglaltak szerinti főbb feltételekkel a szerződéskötést. Bérelővel történt személyes egyeztetésre figyelemmel, Bérelő a területbérleti jogviszonyt 2025. július 1. napjától kérelmezi.

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

Balatonalmádi, 2025. május 23.

  
**Dr. Lipóczy Gergely**  
elnök



Az döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:

Kossárné Gál Alexa vagyongazdálkodási ügyintéző  
Mentes Anett vagyongazdálkodási ügyintéző

Melléklet:

1. bérleti kérelem

## Határozati javaslat

### Balatonalmádi Város Önkormányzata Gazdasági Bizottságának

...../2025. (...) GB határozata

#### **a Balatonalmádi 672. hrsz.-ú, Thököly utca és Balatonfűzfői út sarkán található ingatlanra benyújtott bérleti kérelem elbírálásáról**

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületnek Gazdasági Bizottsága megtárgyalta „A Balatonalmádi 672. hrsz.-ú, Thököly utca és Balatonfűzfői út sarkán található ingatlanra benyújtott bérleti kérelem elbírálása ” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága - a Képviselő-testülettől átruházott hatáskörében eljárva – úgy dönt, hogy a Balatonalmádi belterületi 672 hrsz.-ú ingatlanon, természetben a 8220 Balatonalmádi, Thököly utca és Balatonfűzfői út sarkán található 18 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett autóbusz-pályaudvar” megnevezésű ingatlan és a Balatonalmádi belterületi 671/3 hrsz.-ú, 1446 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett járda” megjelölésű ingatlan 6 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrészére (a továbbiakban: Bérlemény) Chikán Zoltán Péter egyéni vállalkozóval (székhely: 8220 Balatonalmádi, Hétvezér utca 2., nyilvántartási szám: 56987641, adószám: 58489424-1-39) (a továbbiakban: Bérelő) területbérleti szerződést köt, az alábbi főbb feltételekkel:
  - A területbérleti szerződés időtartama: határozott időtartamra, 2025. július 01. napjától 2030. június 30. napjáig szól, azzal, hogy a Bérleményen Bérelő szezonálisan, tavasztól őszig üzemel.
  - Szerződést bontó feltétel kikötése: Amennyiben Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete településfejlesztési, vagy településrendezési okból olyan döntést hoz, amelynek megvalósítása a bérelt területet érinti, e tárgyban született határozatának meghozatala napján a területbérleti szerződés hatálya minden külön intézkedés nélkül megszűnik. Bérbeadó felhívja Bérelőt a bérelt terület birtokának eredeti állapotban történő átadására, a felhívástól számított 30 napon belül. A Bérelő a Bérleményen megtalálható, a tulajdonát képező ingóságokat – a Bérlemény állagának a sérelme nélkül – legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésének napján köteles a Bérleményről elvinni, eltávolítani.
  - A 2025. július 1. napjától 2025. december 31. napjáig fizetendő területbérleti díj havonta: nettó 66.667,- Ft + Áfa 27%, azaz bruttó 84.667,-Ft.  
A továbbiakban Bérelő 2025. évre vonatkozóan meghatározott havi bérleti díja képezi az éves bérleti díj megállapításának alapját, amely évente - első ízben 2026. év január 01. napjától - a tárgyév január 01. napjára visszamenőleges hatállyal, a tárgyévet megelőző év KSH által közzétett átlagos fogyasztói árindex mértékével emelkedik. A bérleti díjat a Bérelő a Balatonalmádi Városgondnokság (a továbbiakban: Városgondnokság) OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11748083-15589325 számú bankszámlaszámlára, havonta előre, tárgy hónap 10. napjáig a Városgondnokság által a mindenkor hatályos számviteli és adójogi szabályoknak megfelelően kiállított átutalásos számla ellenében.
  - Bérleményhez tartozó közmű: a Bérleménynek nincs közműkapcsolata.
  - Bérelő által végezhető tevékenységi kör: TEÁOR 9529'08 Egyéb személyi, háztartási cikk javítása - kizárólag kerékpárjavítás-, karbantartás
  - Késedelmes teljesítés esetén a Bérelő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény előírásainak megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.
  - Bérelő kötelessége a Bérlemény és környékének állandó tisztán tartásáról gondoskodni,

továbbá szemétszállítási szerződést megkötni a Szolgáltatóval.

- A hatósági és egyéb engedélyek beszerzése és megléte kizárólag a Bérló kötelessége és felelőssége.
- Bérló kötelezettsége és költsége a tevékenysége gyakorlásához szükséges átalakítások elvégzése, felszerelések, illetve berendezések beszerzése.
- Az ingatlanon a Bérló - még saját költségére is – külső átalakítást, korszerűsítést csak a Bérbeadóval előre egyeztetett módon végezhet.
- Bérló köteles saját kárveszélye mellett a Bérleményen elhelyezett vagyontárgyaira teljes körű vagyonbiztosítást, valamint tevékenységére felelősségbiztosítást kötni. Ennek elmulasztásából eredő kárának megtérítésére a Bérbeadó nem köteles.
- A területbérleti szerződés rendes felmondással nem mondható fel.
- Bérló a Bérleményt harmadik személy részére bérlet, avagy más jogcímen használatba adni kizárólag a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása esetén jogosult.
- Bérbeadó a bérletet azonnali hatállyal jogosult felmondani, ha:
  - a) a bérleti díj megfizetésének elmulasztása esetében, ha a Bérlőt megfelelő határidő tűzésével és a következményekre való figyelmeztetéssel a fizetésre írásban felszólította, és a Bérló e határidő elteltéig sem fizetett;
  - b) ha a Bérló a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
  - c) Bérló az ingatlant nem kerékpárjavítás-, karbantartás célra használja;

2. A Bizottság felkéri az elnököt, hogy a döntésről – a határozat megküldésével – az érintettet értesítse.

3. A Bizottság felhatalmazza a polgármestert a területbérleti szerződést aláírására.

**Felelős:** 2. pontban: Dr. Lipóczy Gergely elnök  
3. pontban: Bercsényi László polgármester

**Hivatali felelős:** 2-3. pontban: Tárnoki Renáta Sára jegyző

**Határidő:** 2. pontban: azonnal  
3. pontban: 2025. június 30.

Balatonalmádi, 2025. május 27.

**Dr. Lipóczy Gergely sk.**  
elnök

..... sk.  
bizottsági tag

1. melléklet

BALATONALMÁDI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2025-05-21.	
	1/B1-2/2025 melléklet	
Elosztási szám:	Szám:	Előadó:
		M.A.

## Területbérleti Kérelem

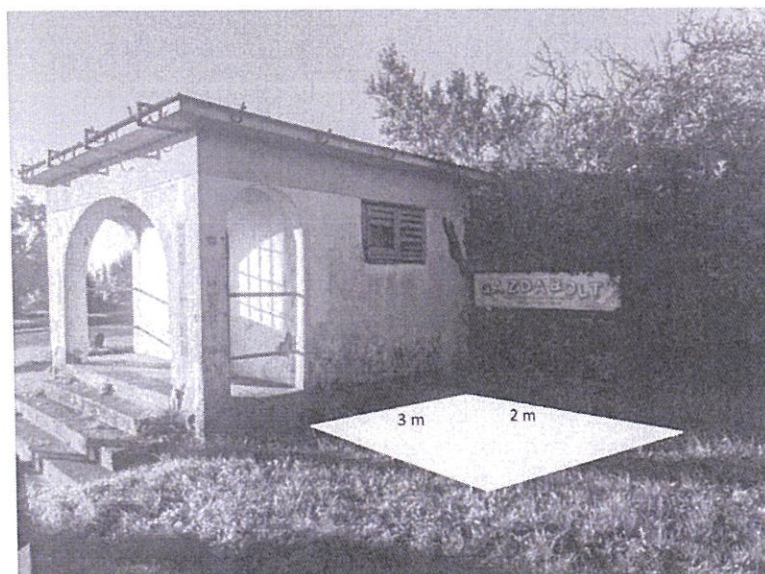
Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Chikán Zoltán Péter EV. (

adószám: 58489424-1-39, cím: 8220 Balatonalmádi Hétvezér u. 2.

Területbérleti kérelmet nyújtok be az önkormányzati tulajdonú Balatonalmádi Fűzfői út és Thököly út sarkán lévő 672 hrsz.-ú ingatlan és 6m<sup>2</sup> közterületre.

1. A szerződés időtartama minimum 5 év.
2. Az ingatlanban csak kerékpárjavítás szolgáltató tevékenységet végeznek.
3. Vállalt nyitvatartás tavasztól ősziig folyamatosan.
4. A közterület kerítéssel és belátást gátló borítással lesz ellátva. A településlépi előírásoknak megfelelően.
5. Az épület felújításra kerül. A működést biztosító autonóm infrastruktúra eszközök kiépítését vállalom. Szerződés bontásakor ezek elbontásra kerülnek és nem kötelezhető az átadáskori állapot visszaállítására. (Például hőszigetelt nyílászárók, lemez tető, riasztó berendezés)
6. A homlokzatra reklámtábla lesz elhelyezve: „Chi – Kán Kerékpár Műhely” felirattal.
7. Felajánlott bérleti díj nettó 800.000 Ft/év



Balatonalmádi, 2025.05.21

Chikán Zoltán

