



ÖRVÉNYES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

8242 Örvényes, Fenyves u. 1.
Tel / 30/749-7159
e-mail: onkormanyzat@orvenyes.hu

Szám: 03/60-.../2026

ELŐTERJESZTÉS

Készült: Képviselő-testület 2026. február 6-i soron következő ülésére

Tárgy: A Balatonudvari 511/34 helyrajzi számú ingatlan pályázati úton történő értékesítése

Melléklet: pályázati kiírás

Előterjesztő: Huszár Zoltán polgármester
Előterjesztést készítette: Takácsné Szigetvári Anett igazgatási ügyintéző
Előterjesztést ellenjegyezte: dr. Varga András aljegyző

Tárgyalás:	nyilvános ülés	☒
	zárt ülés	☐
Elfogadás:	egyszerű	☒
	minősített többség	☐

Tisztelt Képviselő-testület!

Örvényes Község Önkormányzat Képviselő-testülete 138/2025. (XI.27.) számú határozatával döntött, hogy az 1/1 tulajdonában álló, **Balatonudvari 511/34 helyrajzi számú**, 869 m² nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan nyilvános pályáztatás útján történő értékesítését támogatja.

Örvényes Község Önkormányzat 7/2018. (VIII. 24.) számú, az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló rendelet 4. sz. melléklete (32.sor) értelmében fenti ingatlan üzleti vagyonnak minősül, nyilvános értékesítésnek akadálya nincs.

Az ingatlan forgalmi értékbecslését Ádámné Németh Ildikó elkészítette.

*„A rendelkezésre bocsátott adatok, a piaci viszonyok tanulmányozása után az értékbecslési számítások alapján megállapítottam, hogy tárgyi ingatlan az értékelési szakvéleményben szereplő megfontolásoknak, részletezéseknek megfelelően a szakvélemény készítés időpontjában az alábbi **becsült nyíltpiaci tehermentes forgalmi értéket képvisel 50.300.000.- Ft.** Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles.*

Az ingatlan Balatonudvari Község közigazgatási területén fekszik. Balatonudvari Község Önkormányzata képviselő – testületének a Balatonudvari község Helyi építési szabályairól szóló 3/2020. (V.20.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban Hész) 1. melléklete szerint Lf 4 építési övezetben található.

Az ingatlan beépíthetősége a Hész 24. § (6) bekezdése szerinti Lf (4) övezetre irányadó szabályok

Övezeti jel	Telek	Beépítés	min. zöldfelület (%)	
	kialakítható min. nagysága (m2)	módja	max. mértéke (%)	
Lf-4	700	SZ	30	6,5

24. § (4) Az Lf-3 és Lf-4 építési övezetekben állattartó építmény nem helyezhetők el.

24. § (6) Az Lf-4 építési övezetben egy telken egy épülettömeg helyezhető el max. 30% beépítéssel, max. bruttó 300 m2 földszinti területtel.

Az ingatlan közművesítése folyamatban van, az nem teljes körűen megoldott. Jelenleg a Víz, - és csatornahálózat kiépítése zajlik, ennek az önkormányzat által megelőlegezett költsége 1,5 millió Ft.

Az ingatlan beépíthető építési telek így a vételárát az az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján 27 % általános forgalmi adó terheli.

Amennyiben a T. képviselő testület az ingatlan pályázati úton történő értékesítését határozza el, úgy az ingatlan minimum értékesítési árt a testületnek kell meghatároznia akként, hogy az ne legyen alacsonyabb az értékbecslésben megjelölt forgalmi értéknél. Az értékesítési ár meghatározásakor javasolt a ráköltések árát figyelembe venni.

Kérem a fentiek alapján az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat
Örvényes Község Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2026.(II.06.) számú határozata

Örvényes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elhatározta a **Balatonudvari 511/34 helyrajzi számú**, 869 m² nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítését.

Az ingatlan vételárát Ft + Áfa összegben határozza meg.

A Képviselő- testület elfogadja a jelen határozat mellékletét képező pályázati kiírást.

A pályázati kiírást az önkormányzat honlapján teszi közzé.

1./ Képviselő-testület felhatalmazza továbbá Huszár Zoltán polgármestert az ingatlan pályázatának kihirdetésére.

Határidő: 2026. február 22.

Felelős: Huszár Zoltán polgármester

Kapja: hivatal

1.) Az **Örvényes 86/6 helyrajzi számú**, 2306 m² nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, magántulajdonban lévő ingatlan. A Balatoni Főépítész és az Aljegyző úr rábeszélésére (esetleges törvényességi hiba kivédésére), vételi szándék miatt, elkészítettem az értékbecslését, Ádámné Németh Ildikóval. Hosszú ideje nem tudjuk rendezni a telek problémát, nem szeretnénk, ha az önkormányzatnak ebből problémája legyen.

*„A rendelkezésre bocsátott adatok, a piaci viszonyok tanulmányozása után az értékbecslési számítások alapján megállapítottam, hogy tárgyi ingatlan az értékelési szakvéleményben szereplő megfontolásoknak, részletezéseknek megfelelően a szakvélemény készítés időpontjában az alábbi **becsült nyíltpiaci tehermentes forgalmi értéket képvisel 14.900.000.- Ft.** Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, akkor a megállapított érték net-tó összegnek tekintendő. A Tulajdonos adóalanyiságát nem vizsgáltam.”*

Az értékbecslések megtörténtét követően az érintettek kiértesítése, illetve az ingatlanok pályázati kiírása, meghirdetése szükséges. Ennek két oka van:

- az eddig elköltött pénzmaradvány pótlása,
- az esetlegesen megnyert közgyűjteményi pályázat önrésze.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslatok elfogadására.

Kapja: hivatal

Határozati javaslat
Örvényes Község Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2026.(II.06.) számú határozata

Örvényes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az **86/6 helyrajzi számú, 2306 m²** nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan vételét támogatja/ nem támogatja.

1./ Képviselő-testület felhatalmazza továbbá Huszár Zoltán polgármestert az ingatlan pályázatának kihirdetésére.

Határidő: 2026. február 22.

Felelős: Huszár Zoltán polgármester

Kapja: hivatal

Örvényes, 2026. február 2.

Huszár Zoltán
polgármester

Az előterjesztés törvényes!

Dr. Varga András
aljegyző

