



Ügyiratszám: 01/211- 6 / 2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2026. június 18-i rendes, nyilvános ülésére

Tárgy: Tihany, 1611. hrsz-ú beépítetlen terület értékesítése

Melléklet: Jegyzőkönyv a zárt csapadékvíz csatornáról
Nyilatkozat forgalmi értékről

Előterjesztő: Kötél Balázs polgármester

Ellenjegyezte: Jurics Tamás jegyző

Előterjesztést készítette: Jurics Tamás jegyző

Tárgyalás: nyilvános ülés

☒

zárt ülés

Elfogadás: egyszerű többség

☒

minősített többség

Véleményezi: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

☒

Szociális Bizottság

☐

Tisztelt Képviselő-testület!

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete – a Tihany, 1613 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának kérelmére – a 121/2022. (VI. 23.) határozatával arról döntött, hogy a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság javaslata alapján hozzájárul az 1611 hrsz-ú, 130 m² nagyságú terület elidegenítéséhez 5.000.000 Ft + Áfa összegért azzal a feltétellel, hogy az Önkormányzat javára a szolgalmi jog és az elővásárlási jog bejegyzésre kerül. A tulajdonjog bejegyzésének feltétele a vételár kiegyenlítésén túl, a benyújtott műszaki tervek szerinti, elvi vízjogi létesítési engedély szerinti, műszaki csoport által átvett zárt csapadékcsonna megépítése.

Rieb Márk György, a Tihany, 1613 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa tájékoztatta az Önkormányzatot arról, hogy a fenti határozatban előírt feltételeket teljesítette, a nyílt csapadékvíz-elvezető árok

átépítését – arra jogosult tervezővel – megtervezette, továbbá az engedélyezési és kiviteli terv alapján az átépítést elkészíttette. A Tihanyi Közös Önkormányzati Hivatal munkatársai a kivitelezett zárt csapadékvíz-elvezető csatornát átvették.

A Képviselő-testület 121/2022. (VI. 23.) számú határozatát abban az esetben lehet végrehajtani, amennyiben a Tihany 1611. hrsz-ú ingatlan minősítése megváltozik. Mivel az átminősítés jogszabályi feltételei fennálltak – tekintettel arra, hogy az árok funkció megszűnt és helyette zárt rendszerű csapadékvíz-csatorna épült meg – a Képviselő-testület 31/2026. (I. 29.) határozatával kezdeményezte a Tihany 1611. hrsz-ú „árok” megnevezésű ingatlan „beépítetlen terület”-ként történő megnevezésének módosítását az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztályánál. A település építési szabályzata az ingatlant, mint árkot nem tünteti fel, ezért annak módosítására nem volt szükség.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya – a változási vázrajz záradékolását követően – az INYER/2026/154033/3 iktatószámú határozatával az ingatlan megnevezésének módosítására irányuló kérelemnek helyt adott és az ingatlan-nyilvántartásban a változást átvezette.

Fentiek alapján megállapítható, hogy az átminősítés jogszabályi feltételei fennállnak, mivel az árok funkció megszűnt, helyette zárt rendszerű csapadékvíz-csatorna épült meg, így a Képviselő-testület részére javasoltuk az ingatlant forgalomképtelen vagyontól minősítse át üzleti vagyonná. Az előbbiekre tekintettel, a Képviselő-testület 109/2026. (III. 12.) határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló, Tihany 1611. hrsz-ú, 130 m² nagyságú beépítetlen terület ingatlant, az önkormányzat vagyonáról szóló 2/2023. (II.24) önkormányzati rendelet 1. melléklete szerinti forgalomképtelen törzsvagyontól átminősíti a forgalomképes 3. melléklet szerinti üzleti vagyonná, a közcélú funkció megszűnése miatt. A Képviselő-testület felhatalmazta a jegyzőt, hogy a soron következő Képviselő-testületi ülésre a vagyonrendelet ezen határozat szerinti módosítását készítse elő, továbbá felkéri a polgármestert, hogy a rendelet-tervezetet terjessze a Képviselő-testület elé.

A Képviselő-testület 2026. május 21. napján megtartott ülésén elfogadta az önkormányzat vagyonáról szóló 2/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelet módosítását és megalkotta a 12/2026. (V. 22.) önkormányzati rendeletét, mellyel a Tihany 1611. hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a forgalomképes üzleti vagyonba került.

Mivel az ingatlan üzleti vagyontól szerepel a vagyonrendeletben, lehetővé válik az értékesítése. Az értékesítés esetén, az Önkormányzat javára vízelvezetési szolgalmi jog és elővásárlási jog kerül bejegyzésre.

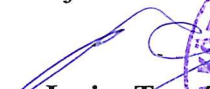
Az ingatlan elidegenítését – az Önkormányzati rendelet 12.§ (3) bekezdés b) pontja alapján – nem kell versenyeztetés útján meghirdetni, mivel az ingatlan forgalmi értéke nem éri el a mindenkori központi költségvetéséről szóló törvényben meghatározott értékhatárt – 25 millió forintot. Az ingatlanforgalmi értékbecslés 2025. november 12. napján készült el. Az értékbecslő nyilatkozata alapján az ingatlan forgalmi értéke nem változott.

Az ingatlanra vonatkozó átadás-átvételi jegyzőkönyv, és az ingatlan értékéről szóló nyilatkozat az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés alapján, hozza meg döntését.

Tihany, 2026. június 12.

Az előterjesztés törvényes!


Jurics Tamás
jegyző




Kötél Balázs
polgármester



Határozati javaslat
Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete
...../2026. (VI. 18.) határozata

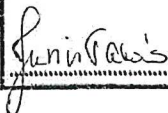
Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „Tihany, 1611. hrsz-ú beépítetlen terület értékesítése” című előterjesztést és a következő döntést hozza.

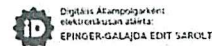
Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság javaslata alapján a Tihany, 1611. hrsz-ú, 130 m² nagyságú beépítetlen terület ingatlant – versenyeztetési eljárás mellőzésével – Rieb Márk György 2621 Verőce, Árpád út 4. szám alatti lakos részére értékesíti, 5.000.000 Ft + Áfa, azaz ötmillió forint + általános forgalmi adó vételárért.

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete abban az esetben járul hozzá az értékesítéshez, amennyiben az ingatlan tulajdoni lapjára Tihany Község Önkormányzat javára vízelvezetési szolgalmi jog és elővásárlási jog kerül bejegyzésre.

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére és a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester

TIHANYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
01/211-5	2026 JÚN 1.
Szám:	Érkezési napja.
 ügyint. db mell	




Értékbecslés
 Epinger-Galajda Edit Sarolta
 Veszprém-Balaton

NYILATKOZAT FORGALMI ÉRTÉKRŐL

Alulírott Epinger-Galajda Edit Sarolta (Veszprém, 1976. 01. 08.) egyéni vállalkozó ezúton az alábbiakat nyilatkozom a 8237 Tihany, belterület 1611 helyrajzi számú ingatlan kapcsán:

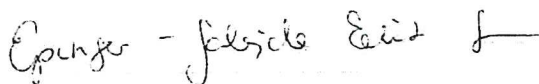
Az ingatlan-nyilvántartásban korábban „kivett árok” megnevezéssel szereplő ingatlan megnevezése az Önkormányzat döntése és szabályzata alapján „kivett beépítetlen terület” megnevezésre változott. A megnevezés megváltoztatására kizárólag adminisztratív és technikai okokból, az Önkormányzat értékesítési folyamatának elősegítése érdekében került sor, abból a célból, hogy az érintett terület az Önkormányzat forgalomképes vagyonszámba sorolhatóvá és így jogilag értékesíthetővé váljon. A megnevezés megváltoztatása az ingatlan tényleges, fizikai hasznosíthatóságát nem befolyásolja, mivel az értékelt terület sem „kivett árok”-ként, sem a jelenlegi, „kivett beépítetlen terület” megnevezés mellett nem beépíthető, az ingatlan piaci pozícióját, forgalomképességét és valószínű forgalmi értékét érdemben nem módosítja. Az előbbiekből, illetve mert a helyi ingatlanpiacon a 2025. 11. 12-én kelt értékelés óta releváns változás nem történt, a 2025. 11. 12-én kelt értékelésben meghatározott

5 100 000 Ft, azaz ötmillió-egyszázezer forint forgalmi értéket

a 2026. 06. 01-i fordulónappal is fenntartom.

Csopak, 2026. 06. 01.

Tisztelettel:



Epinger-Galajda Edit Sarolta

egyéni vállalkozó

Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 52 341 03 00015401)

(névjegyzék száma: Veszprém MJV PH I/118.)

Építési műszaki ellenőr (61 582 01)

Epinger-Galajda Edit Sarolta
 egyéni vállalkozó
 ingatlanvagyon-értékelő
 műszaki ellenőr
 Nyilvántartási száma: 57046060
 Adószáma: 58696187-1-39
 Székhely: Magyarország, 8229 Csopak Patak u. 6.
 Bankszámlaszám: 10400425-66565656-54481041

Szakértő neve

EPINGER-GALAJDA EDIT SAROLTA egyéni vállalkozó

8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: 57046060 Veszprém MJV PH. I/118.

Adószám: 58696187-1-39; Tel.: 70/386-6925; e-mail: ingatlanertekbecsles.galajda@gmail.com