

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete  
8100 Várpalota, Gárdonyi G. u. 39.

---

ELŐTERJESZTÉS

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete  
2026. június 25-i ülésére

*A határozat-tervezet elfogadásához minősített többség szükséges.*

**Tárgy:** Javaslat a Várpalota belterület 129/26. hrsz.-ú „kivett udvar” művelési ág besorolású ingatlan 36 m<sup>2</sup> nagyságú területrészenek forgalomképesé tételére, telekalakítási és adásvételi szerződés jóváhagyására

**Előterjesztő:** Campanari-Talabér Márta polgármester

**Előkészítő:** Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előkészítésben részt vett:


Lamos Péter főépítész  
Erdélyi Mária hatósági ügyintéző  
Kolozsi Edina műszaki ügyintéző


**Az előterjesztést megtárgyalta:**

Gazdasági Bizottság  
Pénzügyi Bizottság  
Jogi és Ügyrendi Bizottság

*A határozat-tervezet törvényességi szempontból megfelel.*

**Ellenőrizte:**

  
**Bérczes Beáta**  
jogi előadó

  
**Sándor Tamás**  
aljegyző

  
**dr. Ignác Anita Éva**  
jegyző

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Várpalota belterület 129/26 hrsz.-ú, 18.519 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett udvar” művelési ág besorolású korlátozottan forgalomképes ingatlan, mely Várpalota Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képezi.

Az ingatlannal szomszédos Várpalota, belterület 110/3 hrsz.-ú ingatlan (Miner Pizzéria) jelenlegi tulajdonosa, Nagy András kérelmet nyújtott be Várpalota Város Önkormányzatához, mely kérelmében előadta, hogy fenti korlátozottan forgalomképes önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanból szeretne kb. 35 m<sup>2</sup> nagyságú területrészt megvásárolni és saját tulajdonú ingatlanához csatolni. Indokolásképpen előadta, hogy a tulajdonában álló ingatlan felépítményének elbontása után új lakóépület építését tervezi. Jelenleg az építmény megközelíthetősége a 110/4 hrsz.-ú – önkormányzati tulajdonban lévő - ingatlan irányából lehetséges, de szeretné egy másik irányból – a csapadékelvezető árok felett építendő hídon keresztül - is megoldani az ingatlan/társasház megközelíthetőségét.

Várpalota Város Főépítésének állásfoglalása szerint a hatályos építésügyi jogszabályokban foglaltak szerint az új lakóépület építése során új személygépjármű várakozóhelyeket kell kialakítani és az ingatlan megközelíthetőségét biztosítani szükséges. Amennyiben az önkormányzat értékesíti a 129/26. hrsz.-ú ingatlan 110/3 hrsz.-ú ingatlannal közös keleti határvonala mentén meglévő telekrészt, akkor a 110/3 hrsz.-ú ingatlan feltárható, személygépjárművel történő megközelíthetősége biztosítható ebből az irányból, tehermentesítve a 110/4 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonban lévő utat. Így a város gyalogos és kerékpáros közlekedési rendszere, az óvoda megközelítése továbbra is a jelenlegi terhelés mellett üzemeltethető és biztosítható.

A 129/26 hrsz.-ú ingatlan Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testületének 42/1997. (XI.05.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban Vagyondirektív) szerint: az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyona közé tartozik helyi döntés alapján.

A földmérő elkészítette a 110/3 és 129/26 hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatos telekalakítási vázrajz 77/2026. számú munkapéldányát.

A telekalakítással vegyes adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges a földmérő által mért 36 m<sup>2</sup> nagyságú terület rész forgalomképesé nyilvánítása.

A Vagyondirektív 2. § (3) bekezdése kimondja:

„A körülmények megváltozása, valamint új adatok, tények felmerülése esetén a Képviselő-testület a nemzeti vagyontárgyakat bármikor átminősítheti...”

Az önkormányzat tulajdonát képező Várpalota belterület 126/26 hrsz.-ú, 18.519 m<sup>2</sup> nagyságú területből telekalakítással leválasztásra kerülő 36 m<sup>2</sup> nagyságú terület rész forgalomképesé tétele, majd ezt követően történő értékesítése nem befolyásolja a 129/26 hrsz.-ú „kivett udvar” művelési ág besorolású ingatlannal összefüggésben felmerülő önkormányzati feladatok ellátását.


Önkormányzatunk megkeresésére az ingatlanforgalmi szakértő 2026. május 29. napján érkezett szakvéleményében az értékesítésre szánt ingatlan értékét 10.500,- Ft/m<sup>2</sup> összegben határozta meg.

A Vagyondrendelet 5. § (2) bekezdése alapján a nemzeti üzleti vagyont legalább a mindenkori forgalmi érték alapján lehet hasznosítani.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy a Vagyondrendelet 11. § (2) bekezdése szerint 3 millió forint forgalmi értékig az önkormányzati tulajdon értékesítésére a Polgármester jogosult, ugyanakkor a Tisztelt Képviselő-testület a szóban forgó 36 m<sup>2</sup> nagyságú korlátozottan forgalomképes terület forgalomképesé történő nyilvánítása tárgyában történt döntése alapján lesz jogosult a polgármester a telekalakítással vegyes adásvételi-szerződés aláírására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, tárgyalja meg az előterjesztést és hozza meg döntését!

Várpalota 2026. június 9.

  
**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

**Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete**  
**8100 Várpalota Gárdonyi G. u. 39.**

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2026. június 25. napján megtartott ülésén megtárgyalta a polgármester előterjesztését és a következő határozatot hozta:

**.../2026. (VI. 25.) képviselő-testületi**  
**h a t á r o z a t:**

1.) Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete elhatározza a 129/26 hrsz.-ú, 18.519 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett udvar” művelési ág besorolású, Várpalota Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező, korlátozottan forgalomképes ingatlanából **36 m<sup>2</sup> nagyságú területrészletnek** - melyet a földmérő a 77/2026. munkaszámú vázrajz-tervezeten jelölt és a 110/3. hrsz.-ú „kivett vendéglő” ingatlanhoz átsatolandó területeként jelölt - **korlátozottan forgalomképes törzsvagyomból forgalomképes vagyontárggyá történő átminősítését** azzal a feltétellel, hogy a 77/2026. munkaszámú vázrajz szerinti telekhatár-rendezést a telekalakítás ügyében eljáró hatóság végleges határozatában engedélyezi.

2.) Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert a telekalakítási eljárás megindítására, azzal a feltétellel, hogy a felmerülő, a telekalakítással és szerződés-kötéssel kapcsolatos költségek megfizetése vevőt terhelik.

3.) A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy a Polgármester - a végleges telekalakítási engedélyt követően – a telekalakítással vegyes adásvételi szerződést megköti az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott 10.500 Ft/m<sup>2</sup> áron.

**Határidő:** az átminősítésre azonnal

**Felelős:** Campanari-Talabér Márta polgármester

**Végrehajtásban közreműködik:** Erdélyi Mária hatósági ügyintéző  
Kolozsi Edina műszaki ügyintéző  
Kucsera Marianna vagyongazdálkodási ügyintéző  
Dr. Kovács Gergely ügyvéd

Várpalota, 2026. június 25.

**Campanari-Talabér Márta**  
polgármester

**dr. Ignác Anita Éva**  
jegyző

## SZÁNDÉKNYILATKOZAT

Címzett:

Campanari-Talabér Márta Polgármester Asszony  
Várpalota Város Önkormányzata  
8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 39.

Tárgy: Szándéknyilatkozat a Várpalota, Mártírok útja 5. (hrsz.: 110/3) ingatlanhoz kapcsolódó önkormányzati területrész megvásárlására

Tisztelt Polgármester Asszony!

Alulírott Nagy András, mint a szomszédos ingatlan tulajdonosa ezúton szeretném kifejezni hivatalos szándékomat a Várpalota, Mártírok útja 5. szám alatt található, 110/3 helyrajzi számú ingatlanommal szomszédos, a város tulajdonában álló területrész kapcsán.

A mellékelt kép alapján az érintett ingatlan keleti oldalán egy megközelítőleg 35 m<sup>2</sup> nagyságú teleknyúlvány húzódik, amely jelenleg önkormányzati tulajdonban van. A tervezett fejlesztési és beruházási elképzeléseim megvalósításához ezen kis területrész bevonása elengedhetetlen lenne.

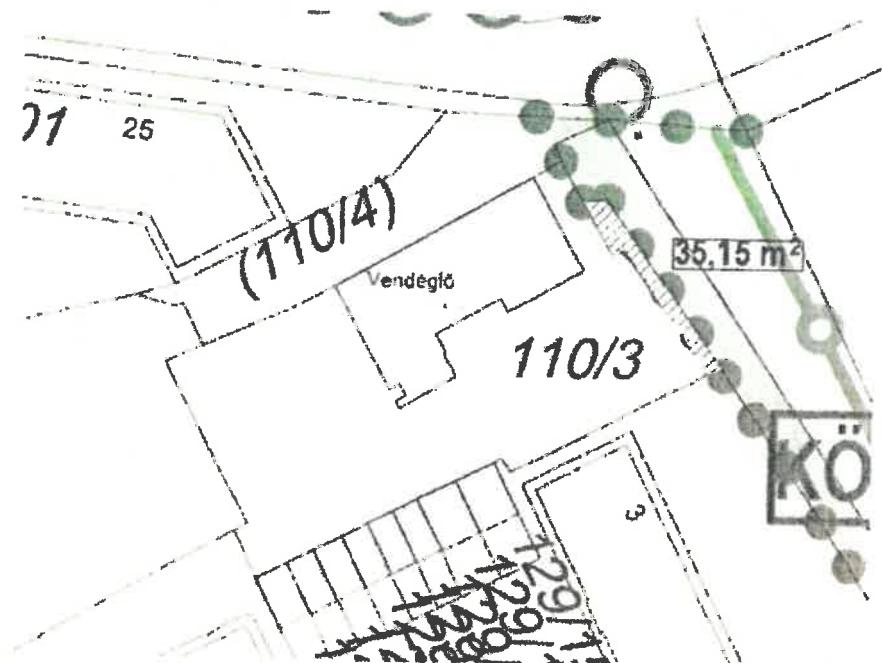
Ezúton szeretném jelezni, hogy az említett, mintegy 35 m<sup>2</sup>-es önkormányzati területet szándékomban áll megvásárolni, amennyiben erre az Önkormányzat részéről lehetőség nyílik. Természetesen a szükséges egyeztetésekben, értébecslési folyamatban és minden további eljárási lépésben készséggel együttműködöm.

Kérem Polgármester Asszonyt, hogy szíveskedjen a kérésemet megvizsgálni, és lehetőség szerint támogatni a terület értékesítésének előkészítését. A beruházás a környezet rendezettebbé tételéhez, valamint a városkép további fejlődéséhez is hozzájárulna.

Várpalota, 2026. március 17.

Tisztelettel;

Nagy András  
beruházó  
tel: 06/30-2676377  
e-mail:  
nagyandras8813@gmail.com



HRSZ Kat.jöv.	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)
------------------	-----	--------	-----------	----------------

129/26	.	kivett		1.8519
0.00		udvar		

0.00			ÖSSZESEN:	1.8519
------	--	--	-----------	--------

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 402468/3/2020.02.18

Illetti a VÁRPALOTA belterület 129/18 hrsz-ú ingatlant terhelő  
 Átjárási szolgalmi jog a 8/2222/20219 számon záradékolt változási vázrajz szerinti II. jelű 16 m2 területű részére.

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 415882/3/2020.10.13

Illetti a VÁRPALOTA belterület 129/20 hrsz-ú ingatlant terhelő  
 Átjárási szolgalmi jog A földrészlet II. jelű 17 m2 területére, (8/1781/2019)

Sorszám: 4 Bejegyző határozat: 415882/3/2020.10.13

Illetti a VÁRPALOTA belterület 129/21 hrsz-ú ingatlant terhelő  
 Átjárási szolgalmi jog A földrészlet II. jelű 16 m2 területére, (8/1781/2019)

Sorszám: 5 Bejegyző határozat: 415882/3/2020.10.13

Illetti a VÁRPALOTA belterület 129/22 hrsz-ú ingatlant terhelő  
 Átjárási szolgalmi jog A földrészlet II. jelű 16 m2 területére, (8/1781/2019)

Sorszám: 6 Bejegyző határozat: 415882/3/2020.10.13

Illetti a VÁRPALOTA belterület 129/23 hrsz-ú ingatlant terhelő  
 Átjárási szolgalmi jog A földrészlet II. jelű 16 m2 területére, (8/1781/2019)

Sorszám: 7 Bejegyző határozat: 415882/3/2020.10.13

Illetti a VÁRPALOTA belterület 129/24 hrsz-ú ingatlant terhelő  
 Átjárási szolgalmi jog A földrészlet II. jelű 16 m2 területére, (8/1781/2019)

Sorszám: 8 Bejegyző határozat: 415882/3/2020.10.13  
Illetti a VÁRPALOTA belterület 129/25 hrsz-ú ingatlant terhelő  
Átjárási szolgalmi  
jog A földrészlet II. jelű 17 m2 területére, (8/1781/2019)

Sorszám: 9 Bejegyző határozat: 417912/4/2020.11.10  
Illetti a VÁRPALOTA belterület 129/10 hrsz-ú ingatlant terhelő  
Átjárási szolgalmi  
jog A 8/154/2020 számmal záradékolt változási vázrajz szerinti  
II. jelű 16 m2  
területű részére

#### Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 401017/2020.01.14  
Tul.hányad: 1/1  
Szerz.jogcím: jogutódlás  
Név: VÁRPALOTA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
Jogállás: tulajdonos  
Cím: 8100 VÁRPALOTA, Gárdonyi Géza utca 39.

#### Jogok-tények jogosultjai

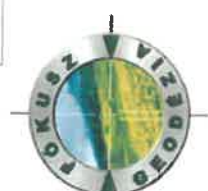
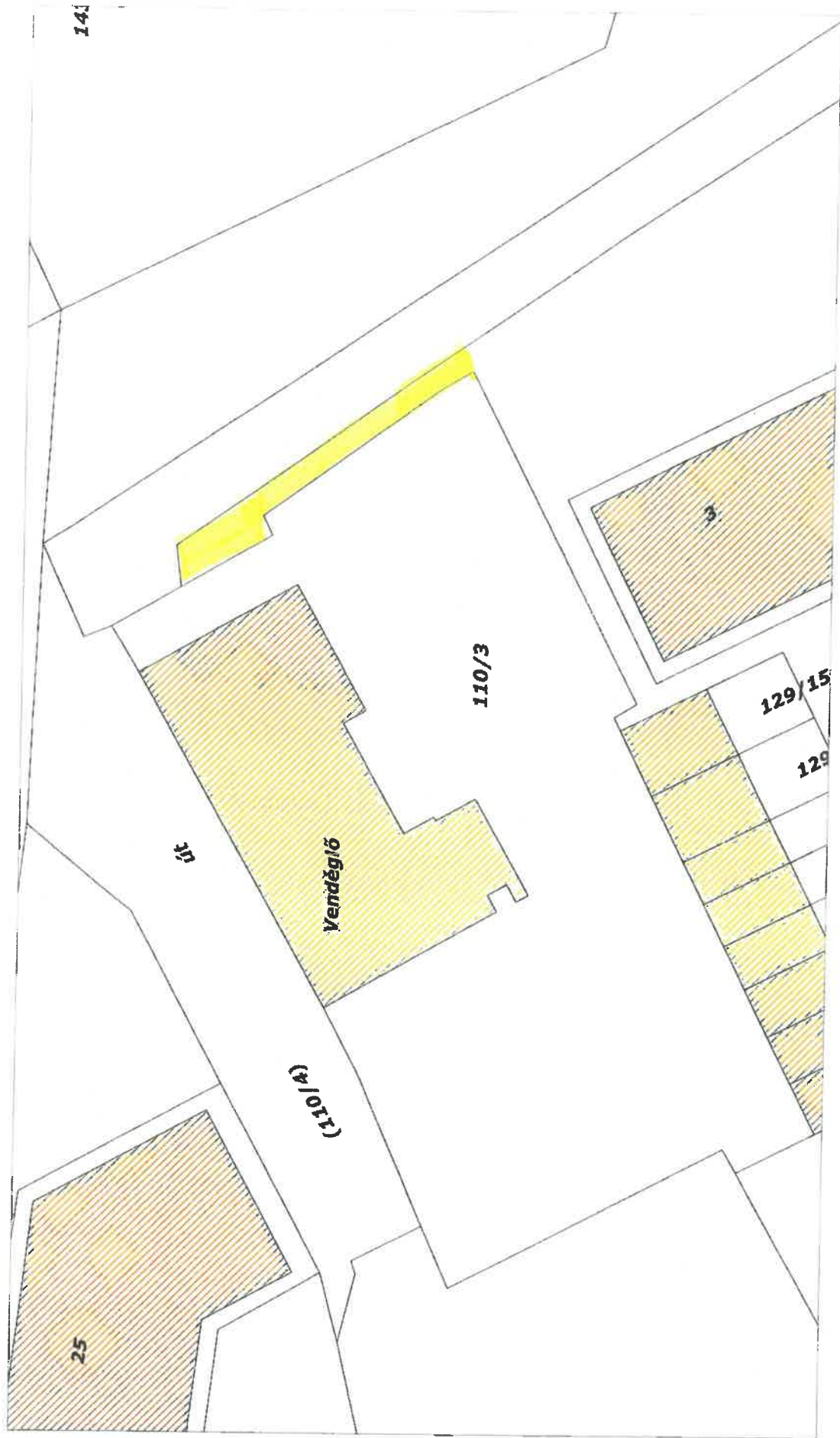
Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 401017/2020.01.14  
Jog-tény neve: Vezetékjog  
Név: VÁRPALOTAI KÖZSZOLGÁLTATÓ NONPROFIT KFT  
Cím: 8100 VÁRPALOTA, Fehérvári út 7.  
Lev.cím: 8101 VÁRPALOTA, Pf.: 53.  
Szöveg: A vázrajzon jelölt és a területkimutatás szerinti  
1875 m2 nagyságú  
területre.

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 401017/2020.01.14  
Jog-tény neve: Vezetékjog  
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŪEN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
Cím: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.  
Szöveg: A vázrajz szerinti 511 m2 területre.

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 401017/2020.01.14  
Jog-tény neve: Vezetékjog  
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŪEN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
Cím: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.  
Szöveg: A hatósági határozat és a vázrajz szerinti 1403 m2  
nagyságú területre.

Sorszám: 4 Bejegyző határozat: 401017/2020.01.14  
Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés  
Szöveg: Telekalakítás során kialakult a Várpalota belterület

1:339





## FELJEGYZÉS

Tárgy: Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanrész értékesítése. Helyrajzi szám: 129/26.

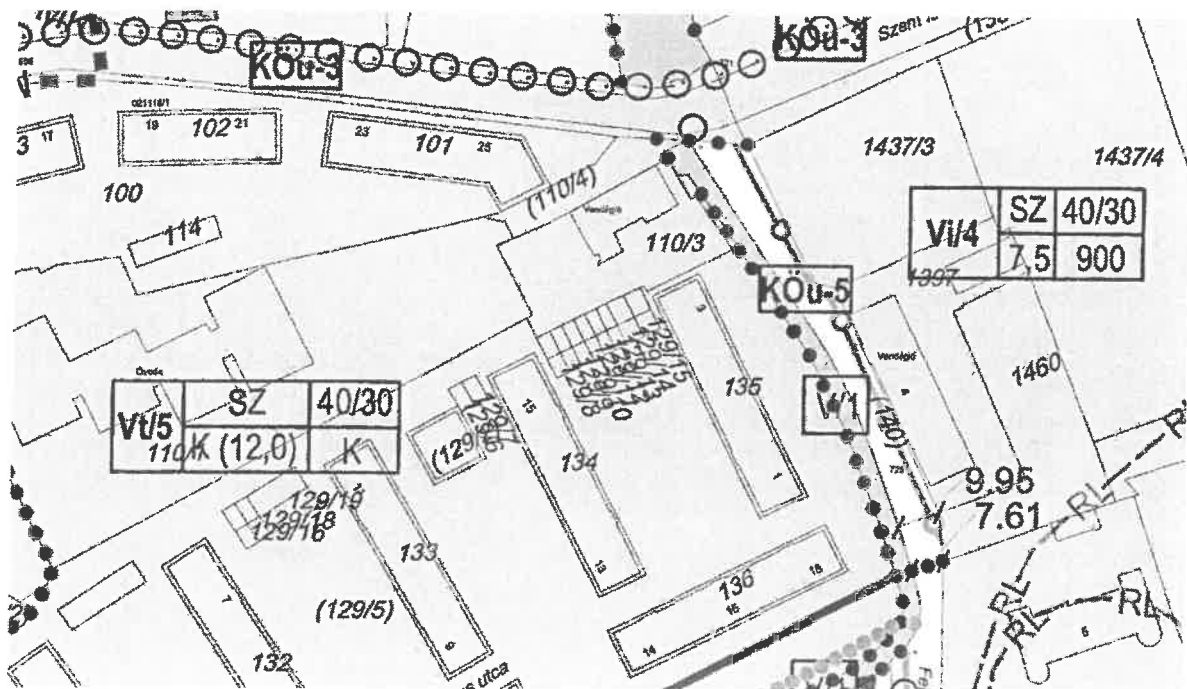
Készítette: Lamos Péter, Várpalota város főépítésze  
Dátum: 2026. május 20.

A Várpalota, 110/3. helyrajzi számú ingatlanon a meglévő, rossz műszaki állapotú épület bontását és helyén új többlakásos lakóépület építését tervezik megvalósítani.

Az ingatlan megközelítése jelenleg a 110/4. helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonban lévő útról lehetséges.

A hatályos építésügyi jogszabályokban foglaltak szerint az új lakóépület építése során új személygépjármű várakozóhelyeket kell kialakítani és az ingatlan megközelíthetőségét biztosítani szükséges. Jelenleg ez a 110/4. helyrajzi számú ingatlan irányából lehetséges. Azonban ez a megközelítési irány egyben a Lurkó kuckó Központi Óvoda gazdasági bejáratának megközelítési iránya és városrészi gyalogos kapcsolat nyomvonala, így a mai napon is jelentős gyalogos és kerékpáros forgalommal terhelt.

Amennyiben az önkormányzat értékesíti a 129/26. helyrajzi számú ingatlan 110/3. helyrajzi számú ingatlannal közös keleti határvonala mentén meglévő telekrészt akkor a 110/3. helyrajzi számú ingatlan feltárható, személygépjárművel történő megközelíthetősége biztosítható ebből az irányból tehermentesítve a 110/4. helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonban lévő utat. Így a város gyalogos és kerékpáros közlekedési rendszere, az óvoda megközelítése továbbra is a jelenlegi terhelés mellett üzemeltethető és biztosítható.







## ÖSSZEFOGLALÁS - ZÁRADÉK

A Várpalota 129/26 hrsz-ú ingatlan 1 m<sup>2</sup>-re eső jelenlegi piaci forgalmi értékét (nettó)

**10.500.-Ft-ban**

azaz tizezeröt száz forint

határozom meg.

Érvényesség ideje: 180 nap

Az ingatlanpiaci ,környezeti, jogi, adottságai alapján, figyelemmel az ingatlanpiac hosszú távú előrejelzése, az ingatlan **korlátozottan tartom forgalomképesnek.**

Az értékbecsléshez a vizsgálat szemrevételezéssel történt, környezet védelmi és diagnosztikai vizsgálatot nem folytattam. Az értékbecsléshez az alap adatokat megbízó szolgáltatatta, azok valósnak tűntek, ezért elfogadtam. Az értékbecslés csak megbízó és az értékelést végző fél együttes engedélyével adható ki harmadik személynek. Az értékbecslés csak egy egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni, azokat önállóan kezelni nem lehet. Az értékbecslés minden figyelembe vehető tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, ugyanis a tényleges érték az eladó és a vevő alkuja során a pillanatnyi érdekük és a mindenkori piaci helyzet alapján alakul ki, melynek során a becsült értéktől akár  $\pm 5\%$ -al is eltérhetnek

Veszprém, 2026.05.26.

  
Vörös Lajos