

150/2026.

E L Ő T E R J E S Z T É S

**Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. október 29-i ülésére**

Tárgy: Dr Bártfai Bence és Szalai Zsuzsanna kérelme

Előterjesztő: Béni Norbert polgármester

Előkészítő: Tránszki László műszaki ügyintéző és
Szabóné Czifra Melinda jegyző



Tisztelt Képviselő-testület!

Dr Bártfai Bence Pétfürdő, Hősök tere 17. fsz. 2. szám alatti és Szalai Zsuzsanna Pétfürdő, Hősök tere 17. fsz. 3. szám alatti lakosok a mellékelt kérelemmel fordultak az önkormányzathoz:

Az előterjesztés mellé csatoltak egy térkép vázlatot. Ahogy a térképen is látszik e két lakáshoz tartozik terasz és a teraszból közvetlenül (lépcsőn) le lehet jutni a közterületre. (ugyanígy fel is juthat bárki a terasz ajtóig) A Hősök terén még egy épület van, aminek az alsó két lakásához terasz tartozik, de azokról nem lehet a közterületre le/felmenni, nincs lépcső.

Kérelmezők szeretnék hosszabb távra bérbe venni a térképen megjelölt 344 m²- 344 m² területrészeket, majd kerítéssel lekeríteni azokat.

Az ingatlanrészek a Pétfürdő 2385/20 hrsz-ú ingatlan részei. A 2385/20 hrsz-ú ingatlan megnevezése „kivett, lakótelep”. Tulajdonosa az önkormányzat. Funkciója közterület.

Az ingatlan a az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 8/2013. (VI.14.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: vagyonr.) szerint a „NEMZETGAZDASÁGI SZEMPONTBÓL KIEMELT JELENTŐSÉGŰ NEMZETI VAGYONNA MINŐSÍTETT INGATLANOK (forgalomképtelen ingatlanok testületi döntés alapján)” csoportjába tartozik.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv) 1.§ (2) bekezdése értelmében a nemzeti vagyonba tartoznak többek között az állam vagy a **helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok**.

Az Nvtv. 3. §. 3. pontja szerint:

forgalomképtelen nemzeti vagyon: az a nemzeti vagyon, amely az e törvényben meghatározott kivétellel nem idegeníthető el –, vagyonkezelői jog, kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog, építményi jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékgjog kivételével – nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető.

az önkormányzat tulajdonát képező forgalomképtelen ingatlan bérbeadható.

Az Nvtv. 5. § (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.

Ugyanezen jogszabályhely (2) bekezdése szerint: a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a **törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet**

a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,

b) törvény vagy a **helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),**

c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.

Maga az Nvtv. (és csak ez az egyetlen jogszabály, amely ilyet kimondhat) kizárólagos önkormányzati tulajdonban állónak minősíti a **helyi közutakat és műtárgyaikat, a helyi önkormányzat tulajdonában álló tereket, parkokat**, a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőteret, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádiónavigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló vizeket, közcélú vízi létesítményeket, ide nem értve a vízi közműveket. Bármely törvény és a helyi önkormányzat rendelete egyes vagyonelemeket nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősíthet

Fentiek közé a kérdéses terület nem tartozik, kivett közterület.

Ha forgalomképtelen a nemzeti vagyon, akkor nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog vagy ugyanezen okokból alapított szolgálat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető.

Fentiek értelmében a bérbeadás nem eredményez semmis szerződést, ha a Képviselő-testület úgy dönt.

Véleményem szerint a terület bérbeadásának különös indoka nincs, a kérelmezők azon problémáját, hogy a területet a vendéglátó egységből kijövő személyek illemhelynek használják, az épület bal oldalának elkerítésével az önkormányzat meg tudja oldani. A terület gondozott, a Pétkomm rendben tartja, csakúgy, mint a többi közterületet. Egy a kérelemnek helyt adó döntés precedenst teremthet a településen.

Ha mégis a kérelem elfogadása lesz a döntés, úgy 10 éves időtartamot javaslok a bérbeadásra, 100.- Ft/m²/év díjért.

A vagyonr. 18.§ (4) bekezdése b) pontja alapján a Képviselő-testület döntése értelmében a Polgármester hatásköre a szerződés megkötése.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megtárgyalása után a döntését meghozni szíveskedjen.

Pétfürdő, 2026. október 14.



Béni Norbert
polgármester

Pétfürdő Nagyközség Képviselő-testülete
8105 Pétfürdő, Berhidai út 6/C.

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 2026. október 29-i ülésén meghozta a

.../2026.(X.29.) számú képviselő-testületi
h a t á r o z a t - o t:

A) Változat: Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testület Dr Bártfai Bence Pétfürdő, Hősök tere 17. fsz. 2. szám alatti és Szalai Zsuzsanna Pétfürdő, Hősök tere 17. fsz. 3. szám alatti lakosok kérelmét - mely a 2385/20 hrszú területből, 344 m² - 344 m² természetben Pétfürdő Hősök tere 17. fsz 2 és 3. szám alatt található ingatlanrész bérbevételére irányul - nem támogatja.

Felkéri a Polgármestert, hogy a határozatot kérelmezők részére küldje meg.

B) Változat: Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a Pétfürdő, 2385/20 hrsz-ú ingatlanból – a határozat mellékletét képező térképvázlat szerint – 344 m²-344 m² ingatlanrészeket bérbe ad Dr. Bártfai Bence Pétfürdő, Hősök tere 17. fsz. 2. szám alatti és Szalai Zsuzsanna Pétfürdő, Hősök tere 17. fsz. 3. szám alatti lakosok részére.

A bérbeadás időtartama mindkét esetben: 2026. december 1. napjától 2036. november 30. napjáig szól.

A bérleti díj összege mindkét esetben Ft /év

A testület felhatalmazza a polgármestert a szerződések aláírására.

Határidő: a B) változat elfogadása esetén a szerződések megkötésére: 2026. november 20.

Felelős: Béni Norbert polgármester

Pétfürdő, 2026. október 29.

Béni Norbert
polgármester

Szabóné Czifra Melinda
jegyző

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzat Képviselő Testülete**Pétfürdő****Berhidai út 6/C.****8105**

2026-09-16		Kérelmszám:
		PTF/5315-2/2026
Beérkezett:	Ellátott:	Ellátási szám:
1db	TL.	5315-1/2026

Tárgy: Kérelem önkormányzati tulajdonban álló zöldterületek hosszú távú bérbeadása iránt

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott dr. Bártfai Bence és Szalai Zsuzsanna az alábbi kérelemmel fordulunk a Tisztelt Képviselő-testülethez. Dr. Bártfai Bence 1/1 arányú tulajdonát képezi a Pétfürdő belterület 2385/2/A/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 8105 Pétfürdő, Hősök tere 17. földszint 2. ajtó szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan 1.), míg Szalai Zsuzsanna 1/1 arányú tulajdonát képezi a Pétfürdő belterület 2385/2/A/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 8105 Pétfürdő, Hősök tere 17. földszint 3. ajtó szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan 2.).

Mindkét ingatlan földszinti elhelyezkedésű, és azokhoz egy-egy, a kérelmezők tulajdonában álló terasz kapcsolódik.

Az Ingatlan 1. és az Ingatlan 2. előtt elhelyezkedő, egyenként megközelítőleg 344 m² nagyságú zöldterületek Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában állnak. E területeket évek óta ténylegesen mi gondozzuk: rendszeresen elvégezzük a fűnyírást, gyommentesítést, összegyűjtjük és elszállítjuk a keletkező zöldhulladékot, továbbá folyamatosan gondoskodunk a területek rendezett állapotának fenntartásáról.

A területek jelenleg mind az Ingatlan 1., mind az Ingatlan 2. irányából nyitottak. Ennek következtében azokra illetéktelen személyek rendszeresen bejárnak, szemetelnek, illetve több alkalommal károkozásra is sor került. Emellett a közeli „Cseri erdőből” vadon élő állatok – így különösen rókák, vaddisznók és őzek – is több alkalommal megjelentek az ingatlanok közvetlen környezetében.

Tekintettel arra, hogy hosszú távon kívánunk a fenti ingatlanokban élni, célunk az ingatlanok előtti zöldterületek rendezett, kulturált és Pétfürdő településképehez méltó állapotának hosszú távú fenntartása és fejlesztése.

Ennek érdekében saját költségünkön további beruházásokat kívánunk megvalósítani, így különösen a területek füvesítését, növények és fák telepítését, valamint azok rendszeres gondozását. E beruházások hosszú távú jellegére és költségére tekintettel azok megvalósítását kizárólag olyan tartós és rendezett jogviszony keretében tartjuk indokoltnak, amely megfelelően biztosítja számunkra a területek hosszabb időn keresztül történő használatát.

2026-09-16
6414

Mindezek alapján tisztelettel kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az Ingatlan 1. és az Ingatlan 2. előtt elhelyezkedő, a jelen kérelem mellékletét képező vázrajzon megjelölt, egyenként megközelítőleg 344 m² nagyságú, önkormányzati tulajdonban álló zöldterületek tekintetében legalább 10 éves határozott időtartamra biztosítsa részünkre a területek bérletének lehetőségét.

Kérjük, hogy a bérleti jogviszony oly módon kerüljön kialakításra, hogy az Ingatlan 1. előtti, a mellékletben megjelölt megközelítőleg 344 m² nagyságú terület bérelője dr. Bártfai Bence, míg az Ingatlan 2. előtti, ugyancsak megközelítőleg 344 m² nagyságú terület bérelője Szalai Zsuzsanna legyen.

Vállaljuk, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt a területeket saját költségünkön rendszeresen gondozzuk, karbantartjuk, füvesítjük, gyommentesítjük, továbbá növények és fák telepítésével azok rendezett, esztétikus állapotáról folyamatosan gondoskodunk.

Szándékunk továbbá, hogy – az Önkormányzat előzetes hozzájárulása és az irányadó jogszabályi, illetve hatósági előírások betartása mellett – a mellékelt vázrajzon feltüntetett módon a területeket kerítéssel saját költségünkön határoljuk, illetve egymástól elválasszuk.

Kérjük továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a kérelem kedvező elbírálása esetén határozza meg a bérleti jogviszony lényeges feltételeit, illetve amennyiben az éves bérleti díj meghatározásához szükséges, intézkedjen a területek bérleti értékének szakértői értébecslés útján történő meghatározásáról.

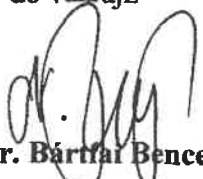
Álláspontunk szerint a kért, legalább 10 éves határozott időtartamú bérleti jogviszony mind a kérelmezők, mind az Önkormányzat érdekeit szolgálná, tekintettel arra, hogy ezáltal az érintett önkormányzati tulajdonú területek hosszú távú, folyamatos és saját költségünkön történő gondozása, fenntartása és rendezett állapotának megőrzése biztosított lenne.

Kérjük ezért a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy kérelmünket megtárgyalni, és a fentiek szerint a területek legalább 10 éves határozott időtartamra történő bérbeadásához, és az Ingatlanok elkerítéséhez hozzájárulni szíveskedjenek.

Kérelmünk kedvező elbírálásában bízva maradunk tisztelettel.

Kelt: Pétfürdő, 2026.09.08

Melléklet: 1 db vázrajz


dr. Bártfai Bence
Ingatlan 1. tulajdonosa


Szalai Zsuzsanna
Ingatlan 2. tulajdonosa

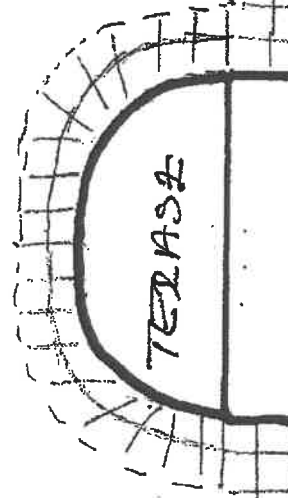
ÜZEMİ ÜT

HATSO VERİTES

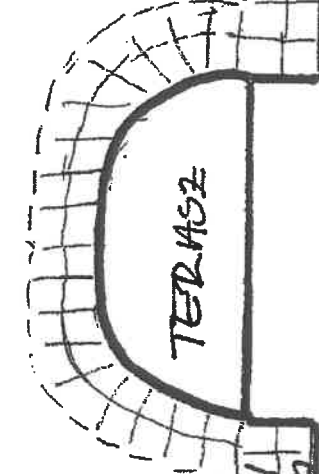
344 m²

HATSO VERİTES

344 m²



2385/2/A/2. KRSZ.



2385/2/A/3 HRSZ.

TARSAŞ HATSO

HÖÖÖÖ TERE 17.

LET'S BUILD
A BETTER
FUTURE