TIHANYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
8237 Tihany, Kossuth L. u. 12.
Tel:87/538-030
onkormányzat@tihany.hu

Szám: 01/ 455 - 1 / 2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2026. február 19-i rendes, nyilvános ülésére

Tárgy: **Javaslat a Tihany, Aranyház u. 9. szám alatti 523/31/A/11 hrsz.-ú ingatlan tisztán piaci alapon történő értékesítésére**

Mellékletek: **értékbecslés, pályázati felhívás**

Előterjesztő: Kötél Balázs polgármester
Ellenjegyezte: Jurics Tamás jegyző
Előterjesztést készítette: Jurics Tamás jegyző

Tárgyalás:	nyilvános ülés	X
	zárt ülés	
Elfogadás:	egyszerű többség	X
	minősített többség	
Véleményezi:	Pénzügyi és Gazdasági Bizottság	X
	Szociális Bizottság	

Tisztelt Képviselő-testület!

A Tihany belterület 523/31 hrsz.-ú ingatlan, természetben Tihany, Aranyház u. 9. szám alatt található többfunkciós társasház emeleti lakásainak piaci alapú kedvezményes formában történő értékesítéséről már többször döntött a Képviselő-testület, melynek eredményeként három ingatlan esetében került sor adás-vételi szerződés aláírására.

Jelen előterjesztésben az 523/31/A/11 hrsz.-ú 69 m^2 ingatlan tisztán piaci alapú értékesítésére teszünk javaslatot.
Az önkormányzat vagyonáról szóló 2/2023. (II.24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 12.§ (1) bekezdése rögzíti, hogy az önkormányzati vagyon értékesítése csak versenyeztetési eljárás alkalmazásával lehetséges.

A versenyeztetési eljárás típusai, a Vagyonrendelet 13.§ (1) bekezdése értelmében, az alábbiak lehetnek:

- nyilvános pályázat
- zártkörű pályázat
- árverés.

A versenyeztetési eljárás típusáról és a konkrét pályázati felhívás tartalmáról a Képviselő-testület dönt.

„A pályázati felhívás minimális tartalmi elemei:

a) az érintett vagyontárgy megjelölését, szükség szerint annak értékét, és legalacsonyabb árát,
b) a kiíró megnevezését, székhelyét,
c) a pályázat módját és típusát (nyilvános, zártkörű vagy árverés),
d) a pályázat elbírálása során a pályázatok rangsorolásakor alkalmazandó értékelési szempontokat,
e) a megkötendő szerződés típusát, a hasznosításra/értékesítésre vonatkozó fontosabb feltételeket, a fizetés módjára, biztosítékára vonatkozó előírásokat,
f) szükség esetén a részletes tájékoztató rendelkezésre bocsátásának helyét, idejét és költségét,
g) a pályázati ajánlatok benyújtásának helyét, módját és határidejét,
h) az ajánlati biztosítékkal összefüggő kiírói igényt,
i) a pályázati ajánlat érvényességének feltételeit,
j) az ajánlati kötöttség időtartamát, illetve esetleges meghosszabbítására vonatkozó előírásokat,
k) a pályázatok bontásának rendjét, időpontját,
l) az ajánlatok elbírálási időpontját, az ajánlattevők értesítésének módját,
m) azon jog fenntartását, hogy a pályázat eredménytelennek nyilvánítható."

A Vagyonrendelet rögzíti, hogy nyilvános pályázati felhívást *„a kiíró köteles legalább az önkormányzat honlapján, helyi hirdetőtáblákon és a helyi tv-ben oly módon közzé tenni, hogy az a lehetséges érdeklődők minél szélesebb köréhez juthasson el, de a pályázat jellegéhez képest dönthet egyéb közzétételi módokról is."*

A Vagyonrendelet 11.§-a rögzíti, hogy az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlan esetén 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.
Tihany Község Önkormányzata az ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslésének felülvizsgálatát elvégeztette.
Az előterjesztés mellékletét képező értékbecslés figyelembe veszi a lakás négyzetméterenkénti árán túl a lakás adottságait és egyéb paramétereit, melynek értelmében az ingatlan forgalmi értékét az alábbiak szerint javasoljuk meghatározni.

1.	523/31/A/11. hrsz.	69 m2 nagyságú 2 szoba, 1 félszoba beosztású „lakás"	bruttó 85 000 000 Ft.

A pályázati felhívás rögzíti, hogy:

- pályázó csak cselekvőképes, magyar állampolgár lehet;
- a lakás tulajdonjogára pályázni pályázatonként 3.000.000 - Ft biztosíték ellenében lehet. A foglaló összegébe a megfizetett pályázati biztosíték beszámításra kerül.
- pályázónak vállalnia kell az ingatlan bruttó eladási árához viszonyított 10 % foglaló megfizetési kötelezettségét a szerződés megkötésétől számított 15 napos fizetési határidővel,

- amennyiben egy ingatlanra több pályázat kerül benyújtásra, úgy a pályázók részvételével liciteljárással, 100 000 Ft licit lépcső alkalmazásával a liciteljárás dönt az adott lakás esetében a pályázatok sorrendjéről. A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság a liciteljáráson legmagasabb árat adó pályázatot javasolja nyertes pályázatnak,
- az ingatlan teljes vételárát legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésétől számított 90 napon belül kell megfizetni,
- hiányos pályázat esetén egy esetben, alkalommal (de akár több dokumentumot érintően) van hiánypótlásra lehetőség, a hiánypótlás nem vonatkozik a pályázat beadási határidő elmulasztására, az utólag, a határidő eltelte utáni időpontban nem nyújtható be,
- a beadási határidő: 2026. március 20. 12.00 óra
- a pályázatok bontását és értékelését a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság végzi.

A pályázat nyertesének az adásvételi szerződést legkésőbb a Képviselő-testület döntését követő 30 napon belül szükséges megkötni az Önkormányzattal.

A fentiek figyelembevételével kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és határozatának meghozatalára.

Tihany, 2026. február 13.

Kötél Balázs
polgármester

Az előterjesztés törvényes!

Jurics Tamás
jegyző

Határozati javaslat
Tihany Község Önkormányzata Képviselő - testületének
……/2026. (II. 19.) számú határozata

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete pályázatot ír ki a Tihany belterület 523/31/A/11 helyrajzi számú, természetben 8237 Tihany, Aranyház u. 9. szám alatti ingatlanon többfunkciós társasházi „lakás" ingatlan pályázati úton történő értékesítésére.

1.	**523/31/A/11. hrsz.**	**69 m2 nagyságú 2 szoba, 1 félszoba beosztású „lakás"**	**bruttó 85 000 000 Ft.**

A Képviselő-testület a pályázati felhívást a melléklet szerint jóváhagyja.

A pályázatok benyújtásának jogvesztő határideje: 2026. március 20. 12.00 óra

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a pályázat kiírásáról, meghirdetéséről gondoskodjék.

Határidő: **2026. február 20.**
Felelős: **polgármester**

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Tihany Község Önkormányzata – mint tulajdonos –
- a Képviselő-testület .... /2026 (II. 19.) számú határozata és az önkormányzat vagyonáról szóló 2/2023. (II.24.) rendelete alapján – pályázatot hirdet az 523/31/A/11 hrsz-ú önkormányzati ingatlan (lakás) értékesítésére

1. A pályázatot kiíró neve, székhelye:

Tihany Község Önkormányzata
8237 Tihany, Kossuth u. 12.
Tel. szám: +36 87 538 030

2. A pályázat célja:

A Tihany, Aranyház u. 9. szám alatti többfunkciós társasház 523/31/A11 hrsz-ú lakás tisztán piaci alapú értékesítése.

3. A pályázat jellege:

A pályázat nyilvános.

4. Pályáztatásra kerülő ingatlan adatai:

Tihany belterület 523/31/A/11. helyrajzi számú, természetben Tihany. Aranyház utca 9. szám alatti többfunkciós társasházi lakás:

> **Emelet : 523/31/A/11. hrsz. alatt felvett 69 m2 nagyságú 2 szoba, 1 félszoba beosztású „lakás" ingatlan. Közös tulajdoni hányad 481/10.000-ed.**

Az ingatlan per-, tehermentesek, közművesített, összkomfortos fokozatú.

A lakáshoz a használati megállapodás alapján 1 db parkolóhely kizárólagos használati joga tartozik.

5. Az ingatlan minimum eladási ára:

1.	523/31/A/11. hrsz.	69 m2 nagyságú 2 szoba, 1 félszoba beosztású „lakás"	bruttó 85 000 000 Ft.

Az árak a 2026. május 8-ig megkötött szerződésekre érvényesek!

6. Pályázat beadására jogosult:

- Cselekvőképes, magyar állampolgár

7. Pályázati biztosíték:

A lakás tulajdonjogára pályázni 3.000.000 Ft biztosíték ellenében lehet. A biztosíték összegét Tihany Község Önkormányzat 11748069-15428880-00000000 számú költségvetési számlájára kell átutalással teljesíteni.
A közleménybe kérjük feltüntetni: Pályázó(k) neve és **„Tisztán piaci alapú lakáspályázat 2026.”** szöveg.
A biztosíték befizetését a pályázat benyújtásával egyidejűleg igazolni szükséges.
Nyertes pályázat esetében a pályázó által megfizetett biztosíték összege a foglaló összegébe beszámít.
Amennyiben a nyertes pályázó az ajánlati kötöttsége ellenére nem köti meg az adásvételi szerződést, úgy a pályázati biztosítékot elveszti.
A pályázat veszteseinek a biztosíték visszafizetésre kerül.

8. A pályázatok elbírálásának szempontja:

8/A. Érvénytelen a pályázat, ha:

- a pályázat nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek, vagy
- a pályázati kiírásban megjelölt dokumentumokat a pályázó nem nyújtja be a benyújtási határidőn belül, vagy
- a pályázat nem tartalmaz minden szükséges adatot, vagy
- a pályázat nincs aláírva a pályázó(k) részéről, vagy
- az bármely lényeges részletében nem olvasható.

8/B. Pályázat nyertese:
Az adott lakás esetében a pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz aki:

- a pályázati feltételeknek megfelelő érvényes pályázatot nyújtott be és
- az általa megpályázott lakás esetében a legmagasabb árat adja.
- az esetleges liciteljáráson a legmagasabb árat adja.

9. Pályázatok elbírálása:

A beérkezett pályázatokat a képviselő-testület által létrehozott Pénzügyi és Gazdasági Bizottság bírálja el az alábbiak szerint:

- felbontja és nyilvántartásba veszi a pályázatokat,
- értékeli a pályázatokat az alaki érvényességi kellékek alapján
- elvégzi a pályázatok tartalmi, érvényességi vizsgálatát,
- megállapítja az adott lakásra benyújtott pályázatok sorrendjét
- amennyiben egy ingatlanra több azonos vételárat megjelölő pályázat kerül benyújtásra, úgy a pályázók részvételével liciteljárást folytat le, 100 000 Ft licit lépcső alkalmazásával a liciteljárás dönt az adott lakás esetében a pályázatok sorrendjéről. A Bizottság a liciteljáráson legmagasabb árat adó pályázatot javasolja nyertes pályázatnak,

A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság javaslatára a pályázat nyerteseiről, egyúttal a vevő kijelölésről Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete határozatban dönt. A nyertessel az Önkormányzat nevében a polgármester jogosult az adásvételi szerződés megkötésére.

10. Pályázatok benyújtásának helye és határideje:

Helye: Tihanyi Közös Önkormányzati Hivatal 8237 Tihany, Kossuth L. u. 12. szám alatti hivatali épület I. emelet 20-as iroda (titkárság)

Határideje: 2026. március 23. 12.00 óra

A benyújtási határidő jogvesztő, a hiánypótlásra egy alkalommal, 2026. március 30. 12.00 óráig van lehetőség!

11. Pályázatok benyújtásának módja:

A pályázatot személyesen illetve szabályszerű meghatalmazott útján zárt borítékban, vagy postai úton kell benyújtani.
A borítékra rá kell vezeti a pályázó(k) nevét és az alábbi szöveget: **„Tisztán piaci alapú lakáspályázat 2026."**

12. Az ajánlati kötöttség minimális időtartama:

A pályázó ajánlatához a pályázat nyerteseinek Képviselő-testület általi jóváhagyását követő 30. napig kötve van. Az ajánlati kötöttség az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártakor kezdődik.

13. A pályázati eljárásra vonatkozóan további információ szerezhető:

- általános kérdésekben: Jurics Tamás jegyző - a 87/538-030/13-es melléken,
- műszaki kérdésekben: Szabó Kálmán műszaki csoportvezető - a 87/538-030/16-os melléken.

A Pályázat kiírója **személyes bejárást biztosít** az ingatlan helyszínén a +36 87 538030/16-os melléken előzetesen egyeztetett időpontban.

14. A pályázati felhívás közzététele:

A pályázati kiírás közzétételének időpontja: 2026. február 20.
A pályázati kiírás közzétételének helye: a település honlapja: www.tihany.hu
A megjelenésről szóló értesítés közzététele:

- a helyi kábel tv-ben,
- helyi hirdetőtáblákon és
- Visszhang újságban a lapszám megjelenésének függvényében

15. Pályázati felhívás mellékletei:

a) vételi szándéknyilatkozat
b) digitális formában a műszaki dokumentáció

2026. február 20-tól digitális formában elérhető a település honlapján: https://www.tihany.hu

16. <u>Csatoltandó mellékletek, igazolások:</u>

- Pályázati biztosíték átutalásáról szóló igazolás
- NAV igazolása arról, hogy pályázó(k)nak nincs adó vagy adók módjára behajtható köztartozása.
- a pályázó(k) személyazonosító igazolványa, lakcímkártya és adókártya másolata,
- Nyilatkozat annak tudomásul vételéről, hogy a pályázó(k) az ingatlant fizető szálláshelyként nem hasznosíthatja.
- Nyilatkozat ajánlattételi kötelezettségről

17. <u>Egyéb információ:</u>

A pályázat nyerteseinek az adásvételi szerződést legkésőbb a Képviselő-testület döntését követő 30 napon belül szükséges megkötni az Önkormányzattal.

A szerződésben vállalni kell az ingatlan bruttó eladási árához viszonyított 10 % foglaló megfizetési kötelezettségét a szerződés megkötésétől számított 15 napos fizetési határidővel.

A foglaló összegébe a megfizetett pályázati biztosíték beszámításra kerül.

Az ingatlan teljes vételárát legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésétől számított 90 napon belül kell megfizetni.

A pályázat kiírója fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot visszavonhatja, vagy a pályázati eljárást eredménytelennek nyilváníthatja indokolás nélkül.

Tihany, 2026. február 20.

Kötél Balázs
polgármester

Mellékletek:

1. melléklet: parkoló vázrajz
2. melléklet: ingatlan vázrajz

Értékbecslés
Epinger-Galajda Edit Sarolta
Veszprém-Balaton

NYILATKOZAT FORGALMI ÉRTÉKRŐL

Alulírott Epinger-Galajda Edit Sarolta (Veszprém, 1976. 01. 08.) egyéni vállalkozó ezúton nyilatkozom, hogy a 8237 Tihany, Aranyház utca 9. szám alatt található, a Tihany 523/31/A/11 helyrajzi számú ingatlan műszaki állapotában, sem a helyi ingatlanpiacon a 2025. június 11-én kelt értékelés óta releváns változás nem történt, ezért a 2025. június 11-én kelt értékelésben meghatározott

79 300 000 Ft, azaz hetvenkilencmillió-háromszázezer forint forgalmi értéket

a 2026. 02. 09-i fordulónappal is fenntartom.

Csopak, 2026. 02. 09.

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

Tisztelettel: Epinger - Galajda Edit

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)