



Szám: 01/ 488 - 1 / 2026.

## ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy:** **Javaslat a Tihany, Kossuth u. 40. szám alatti Tihany 562 hrsz.-ú, kivett udvar, beépített terület megjelölésű ingatlan pályázat útján, tisztán piaci alapon történő értékesítésére**

**Melléklet:** pályázati felhívás, igazságügyi magánszakértői vélemény

**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!

A Tihany 562 hrsz.-ú – természetben Tihany, Kossuth u. 40. szám alatti - ingatlan Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 2/2023. (II.24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Önkormányzati rendelet) 3. melléklete szerint az önkormányzat tulajdonát képező forgalomképes, üzleti vagyona.

Az 1389 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan kivett, „*udvar, beépített terület*” megnevezésű, melyen 562/A hrsz.-ú lakóház és 562/B hrsz.-ú melléképületek állnak.

A lakóház, melléképület ingatlanok tulajdonosának jogi képviselője 2025. őszén kereste meg Tihany község Önkormányzatát a telektulajdon megvásárlása céljából. Az ingatlanok értékesítési akadályai nincsenek.

Az Önkormányzati rendelt 12.§ (1)-(2) bekezdései szerint, az önkormányzati vagyon elidegenítése, vagy hasznosítása a (3) bekezdésében foglalt kivétellel csak versenyeztetési eljárás alkalmazásával lehetséges. A versenyeztetés szükségességéről, típusáról, a versenyeztetés feltételeiről és a versenyeztetési eljárás eredményéről a Képviselő-testület dönt.

A versenyeztetési eljárás típusai, az Önkormányzati rendelet 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.”*

Az Önkormányzati rendelet 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.*”

Az Önkormányzati rendelet 11.§ (1) a) pontja értelmében, az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlan esetén 6 hónapnál nem régebbi – erre jogosult szakértő által készített – forgalmi értékbecslés alapján kell megállapítani.

Fentiekre tekintettel az Önkormányzat elkészítette a Tihany 562. hrsz-ú ingatlan igazságügyi magánszakértői vélemény, mely értelmében:

*„A 8237 Tihany, Kossuth Lajos u. 40. sz. alatti 562 hrsz.-ú, 1389 m<sup>2</sup> területű, a 562/A és 562/B önálló épületek javára földhasználati joggal terhelt, kivett udvar beépített terület ingatlan aktuális forgalmi értékét a földhasználati joggal terhelten, de ezen túlmenően per-, teher-, és igénymentes állapotra 190.000.000 Ft-ban látjuk meghatározni.”*

Ennek értelmében az ingatlan forgalmi értékét – az értékbecslésben rögzítetteknek megfelelően – 190.000.000 Ft-ban javasoljuk meghatározni.

A pályázati felhívás rögzíti, hogy:

- pályázó csak cselekvőképes, magyar állampolgár lehet;
- az ingatlan tulajdonjogára pályázni pályázonként 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.

Az előterjesztés törvényes!



Jurics Tamás  
jegyző



Kötél Balázs  
polgármester



## HATÁROZATI JAVASLAT

### Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testület .../2026. (II. 19.) számú határozata

Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete pályázatot ír ki a Tihany belterület 562 helyrajzi számú, természetben 8237 Tihany, Kossuth Lajos u. 40. szám alatti „udvar, beépített terület” ingatlan pályázati úton történő értékesítésére.

562 hrsz.	1389 m2 nagyságú „udvar, beépített terület”	bruttó 190 000 000 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

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** jegyző

# 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 562 hrsz-ú önkormányzati ingatlan (udvar, beépített terület) 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, Kossuth Lajos u. 40. szám alatti földhasználati joggal terhelt udvar, beépített terület 562 hrsz.-ú ingatlan tisztán piaci alapú értékesítése.

## **3. A pályázat jellege:**

A pályázat nyilvános.

## **4. Pályáztatásra kerülő ingatlan adatai:**

Tihany belterület 562 helyrajzi számú, természetben Tihany, Kossuth Lajos u. 40. szám alatti 1389 m<sup>2</sup> földhasználati joggal terhelt telek, melyen az 562/A hrsz.-ú földhasználati jog alapján létesült lakóépület és az 562/B földhasználati jog alapján létesült melléképület található

## **5. Az ingatlan minimum eladási ára:**

562 hrsz.	1389 m2 nagyságú „udvar, beépített terület”	bruttó 190 000 000 Ft
-----------	---	-----------------------

## **6. Pályázat beadására jogosult:**

- Cselekvőképes, magyar állampolgár

## **7. Pályázati biztosíték:**

Az ingatlan 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 „**Pályázat Tihany, 562 hrsz.-ú telek értékesítésére**” 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 ingatlan esetében a pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz aki:

- a pályázati feltételeknek megfelelő érvényes pályázatot nyújtott be és
- az ingatlan 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 ingatlanra benyújtott pályázatok sorrendjét
- amennyiben az ingatlanra több azonos vételárat megjelölő pályázat kerül benyújtásra, úgy a pályázók részvételével liciteljárást folytat le, 100 000 Ft licit lépcső alkalmazásával a liciteljárás dönt a pályázatok sorrendjéről. A Bizottság a liciteljáráson legmagasabb árat adó pályázatot javasolja nyertes pályázatnak,

A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság javaslatára a pályázat nyerteséről, 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 vezetni a pályázó(k) nevét és az alábbi szöveget: „Pályázat Tihany, 562 hrsz.-ú telek értékesítésére”

#### **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,

#### **14. A pályázati felhívás közzététele:**

A pályázati kiírás közzétételének időpontja: 2026. február 20.

A pályázati kiírás közzétételének helye: a település honlapja: [www.tihany.hu](http://www.tihany.hu)

A megjelenésről szóló értesítés közzététele:

- a helyi kábel tv-ben,
- helyi hirdetőablakon 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. Csatolandó mellékletek, igazolások:**

- 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. Egyéb információ:**

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

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Értékelő cég:	DANEL Igazságügyi Szakértői Kft. 1112 Budapest, Rupphegyi út 6/A. C01053/2014, IRM ny. sz.: 009526
Szakértők neve:	Krusniczky Katalin
A szakvélemény fordulónapja:	2025. november 15.
A vizsgálat célja:	A 8237 Tihany Kossuth Lajos u. 40. sz. alatti, 562 hrsz. alatti kivett udvar beépített terület forgalmi értékének meghatározása, mely értékelt ingatlan földhasználati joggal terhelt telek Tihany Község Önkormányzata (8237 Tihany Kossuth Lajos u. 12.)
Megrendelő:	

**AZ INGATLAN ADATAI:**

Az ingatlan címe:	8237 Tihany Kossuth Lajos u. 40.
Az ingatlan helyrajzi száma:	562
Bejegyzett tulajdonosok, tulajdoni hányad:	Tihany Község Önkormányzata 1/1
Az ingatlan megnevezése:	Kivett udvar beépített terület (természetben 1389 m <sup>2</sup> -es, földhasználati joggal terhelt telek, melyen az 562/A hrsz.-ú földhasználati jog alapján létesült lakóépület és az 562/B földhasználati jog alapján létesült melléképület található)
Ingatlan mérete:	1389 m <sup>2</sup>

**AZ ÉRTÉKELÉS EREDMÉNYE:**

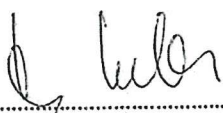
A 8237 Tihany, Kossuth Lajos u. 40. sz. alatti 562 hrsz.-ú, 1389 m<sup>2</sup> területű, az 562/A és 562/B önálló épületek javára földhasználati joggal terhelt, kivett udvar beépített terület ingatlan aktuális forgalmi értékét a földhasználati joggal terhelten, de ezen túlmenően per-, teher- és igénymentes állapotra 190.000.00 Ft-ban, azaz százkilencvenmillió forintban látjuk reálisnak meghatározni.

A felek ÁFA alanyiségát nem vizsgáltuk.

Budapest, 2025. november 15.

Készítette:

**DANEL**  
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI KFT.  
1112 BP., RUPPHEGYI ÚT 6/A  
Adószám: 12532573-2-48

  
.....  
Krusniczky Katalin  
Danel Kft. C01053/2014, IRM: 009526  
okl. építésszámológus, okl. ingatlanszakértő  
igazságügyi szakértő, ingatlan, építés