

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Csáfordi Dénes polgármester

Tárgy: Badacsonytomaj-Badacsony, Nyár utca 8. szám alatti üdülő értékesítési pályázat elbírálása és új pályázat kiírása

Ügyintéző: Ölveti Zsolt pénz- és adóügyi irodavezető

Iktatószám: -

Melléklet: - Pályázati felhívás

Feladatot jelent: Ölveti Zsolt pénz- és adóügyi irodavezető

Véleményező bizottság:

Pénzügyi, Ügyrendi, Etikai,
Közrendvédelmi és Polgári Védelmi Bizottság

Bizottsági elnök:

Fórián Albert

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2025. augusztus 14.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Tóth Judit aljegyző

Látta: **Dr. Juhász Marica jegyző**

Az ülés időpontja: 2025. augusztus 19.

Egyéb meghívottak: -

NYILVÁNOS ÜLÉS/ZÁRT ÜLÉS



Hajdúhadház Város Önkormányzata
Polgármesterétől

4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.
(52) 384-103
www.hajduhadhaz.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények:

Hajdúhadház Város Önkormányzata 2/3 és Téglás Város Önkormányzata 1/3 arányú tulajdonában áll a badacsonytomaji 1362 helyrajzi számú, a valóságban 8261 Badacsonytomaj-Badacsony, Nyár u. 8. szám alatt található 748 m² telken, 2 épületben összesen 8 szobás, 24 ágyas önkormányzati üdülő.

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 84/2025.(V.15.) határozatában úgy döntött, hogy támogatja Hajdúhadház Város Önkormányzata 2/3 és Téglás Város Önkormányzata 1/3 arányú tulajdonában álló, a badacsonytomaji 1362 helyrajzi számú, a valóságban 8261 Badacsonytomaj-Badacsony, Nyár u. 8. szám alatt található önkormányzati üdülő értékesítésére vonatkozó pályázat kiírását, a határozat mellékletét képező pályázati felhívásban szereplő feltételekkel.

Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testülete az 56/2025.(V.29.) határozatában egyetértett azzal, hogy a Téglás Város Önkormányzatának 1/3-ad tulajdonát képező Badacsonytomaj 1362 helyrajzi számú, a valóságban 8261 Badacsonytomaj-Badacsony, Nyár u. 8. szám alatt található kivett hétvégi ház, udvar megnevezésű, 748 m² területnagyságú ingatlan 43.000.000,- Ft minimális vételáron történő értékesítésére irányuló pályázat kiírásra kerüljön.

II. Irányadó jogszabályok:

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 10/2012.(III.29) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) 16. § (3) bekezdése értelmében, az üzleti vagyonnal kapcsolatos valamennyi tulajdonosi jogosultságot a Képviselő-testület gyakorolja, kivéve a rendelet 7. §-ában meghatározottakat.

A rendelet 16. § (4) bekezdése szerint az önkormányzat üzleti vagyona körébe tartozó azon vagyonelem tulajdonjogát átruházni, melynek értéke meghaladja az 5.000.000,- Ft-ot csak versenyeztetés útján lehet.

A rendelet 16. § (5) bekezdése alapján az önkormányzat a (4) bekezdésben meghatározott ingatlanértékesítési szándékát és feltételeit köteles nyilvánosan meghirdetni, és az összességében legkedvezőbb ajánlatot tevő részére értékesíteni az eladásra szánt ingatlant.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 13. § (1) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A (2) bekezdés szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. A 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi

XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja a 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékben határozza meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, így a szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy a Magyar Állam nem él elővásárlási jogával, vagy a törvényi határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról.

III. Döntési lehetőség bemutatása; döntés indoklása:

Tájékoztatom a Képviselő-testületet arról, hogy az ingatlan értékesítésére 2025. június 20. napján közzétett pályázati felhívásban megjelölt 2025. július 15-i beadási határidőn belül 4 db pályázat került benyújtásra.

A pályázatok bontása 2025. július 17. napján 10.00 órakor a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatalban megtörtént, mely során megállapításra került, hogy az ajánlatok az alábbi vételárakon érkeztek be:

1. 56.000.000,- Ft
2. 47.000.000,- Ft
3. 45.000.000,- Ft
4. 50.100.000,- Ft

Az ingatlan megvételére érkezett legkedvezőbb ajánlat 56.000.000,- Ft volt.

Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2025. július 29-én megtartott ülésén a 76/2025. (VII.29.) határozatával a pályázatot eredménytelenné nyilvánította, felkérte Hajdúhadház Város Önkormányzatát új pályázati eljárás lefolytatására azzal, hogy az ingatlan 66.000.000,- Ft minimális vételáron kerüljön a pályázatban kiírásra.

Figyelemmel Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének fenti számú határozatára, javasolom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy Hajdúhadház Város Önkormányzata önállóan ne értékesítse a tulajdonában álló ingatlanrészt.

Javaslom továbbá az ingatlan értékesítési pályázat kiírását a Téglás Város Önkormányzata által javasolt minimális vételáron, kiegészítve azzal, hogy a bontást követően az érvényes ajánlatot tévők között licitálás kerüljön lefolytatásra 500.000,- Ft licitlépcsővel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatokat egyszerű többséggel elfogadni szíveskedjen.

1. Határozati javaslat

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025.(VIII.19.) határozata
Badacsonytomaj-Badacsony, Nyár utca 8. szám alatti üdülő
értékesítési pályázat elbírálásáról**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és figyelemmel Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének 76/2025. (VII.29.) határozatában foglaltakra, úgy döntött, hogy a tulajdoni hányadát nem kívánja önállóan értékesíteni.

Határidő: 2025. augusztus 31.

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester
Ölveti Zsolt pénz- és adóügyi irodavezető

2. Határozati javaslat

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025.(VIII.19.) határozata
Badacsonytomaj-Badacsony, Nyár utca 8. szám alatti üdülő
értékesítési pályázat kiírásáról**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja Hajdúhadház Város Önkormányzata 2/3 és Téglás Város Önkormányzata 1/3 arányú tulajdonában álló, a badacsonytomaji 1362 helyrajzi számú, a valóságban 8261 Badacsonytomaj-Badacsony, Nyár u. 8. szám alatt található önkormányzati üdülő értékesítésére vonatkozó pályázat kiírását, jelen határozat mellékletét képező pályázati felhívásban szereplő feltételekkel.

Felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2025. augusztus 31.

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester
Ölveti Zsolt pénz- és adóügyi irodavezető

Hajdúhadház, 2025. augusztus 14.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete – figyelemmel az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 10/2012.(III.29.) önkormányzati rendeletben foglaltakra – a (VII....) számú képviselő-testületi határozat alapján, valamint Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testülete – figyelemmel az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 22/2012.(X.26.) önkormányzati rendeletben foglaltakra – a 76/2025.(VII.29.) számú képviselő-testületi határozat alapján az alábbi pályázati felhívást teszi közzé:

1.A pályázatot kiíró neve, székhelye:

Hajdúhadház Város Önkormányzata, 4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1. és
Téglás Város Önkormányzata, 4243 Téglás, Kossuth Lajos utca 61.
Telefonszám: 52/ 384-103

2. A pályázat célja:

Önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése

3. A pályázat jellege:

A pályázat nyilvános, kétfordulós.

4. A pályázat tárgya:

A badacsonytomaji 1362 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a valóságban 8261 Badacsonytomaj-Badacsony, Nyár u. 8. szám alatti, kivett hétvégi ház, udvar művelési ágú, 748 négyzetméter terület nagyságú, Hajdúhadház Város Önkormányzata 2/3 és Téglás Város Önkormányzata 1/3 arányú tulajdonát képező ingatlan értékesítése. Az ingatlan per- és tehermentes, az önkormányzatok forgalomképes vagyonát képezik.

5. Pályázati biztosíték

A pályázati biztosíték összege a kikiáltási ár 10 %-a, 6.600.000.- Ft. A pályázati biztosítékot Hajdúhadház Város Önkormányzata 60600149-11091099 számú bankszámlájára.

6. Pályázati feltételek:

A pályázati eljárásban csak olyan természetes személy, vagy jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság vehet részt pályázóként, aki vállalja, hogy az Önkormányzatokkal szemben bármilyen jogügyletből kifolyó lejárt tartozását legkésőbb a pályázat benyújtásának határidejéig teljes egészében kiegyenlíti. Ennek elmaradása esetén a pályázót ki kell zárni a pályázati eljárásból. Az adásvételi szerződésben rögzítésre kerül, hogy az ingatlan értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik.

Amennyiben gazdasági társaság a pályázó, a vételi ajánlathoz köteles: 30 napnál nem régebbi eredeti cégkivonatot és aláírási címpéldányt bemutatni, gazdasági társaság csak törvényes képviselője vagy a Ptk előírásainak megfelelő meghatalmazással rendelkező meghatalmazottja útján vehet részt a pályázaton.

A pályázati biztosíték megfizetése legkésőbb a vételi ajánlat benyújtásának határidejéig szükséges.

A pályázati biztosíték kamatmentesen visszajár:

- a felhívás visszavonásától,
- az eljárás eredménytelenségének megállapításától,
- a nyertes ajánlattevő kivételével az ajánlattevők részére az eredményhirdetéstől számított 15 napon belül.

Nem jár vissza a pályázati biztosíték, ha:

- a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettségé alakul át, vagy beszámításra kerül
- az ajánlattevő az eljárás megkezdését követően visszalép
- az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt az ajánlatát visszavonja,
- a szerződésnek a felhívásban megjelölt időn belüli megkötése neki felróható, vagy az érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

A szerződéskötés és a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségei a vevőt terhelik. A szerződési feltételeket az Önkormányzatok határozzák meg.

7. Az ingatlan kikiáltási ára:

66.000.000.- Ft

8. Az ajánlatok benyújtásának módja

A vételi ajánlatot zárt borítékban, két eredeti példányban kell benyújtani. A borítékon a következő megjelölés szerepeljen: *„Ajánlat a badacsonytomaji 1362 helyrajzi szám alatti ingatlan megvásárlására”*.

Az ajánlattevők ajánlataikat minden oldalon eredeti aláírással lássák el.

9. A vételi ajánlat minimális tartalmi elemei a következők:

- a) az ajánlattevő neve és címe/székhelye, telefonszáma;
- b) a vételár összegére tett ajánlat forintban meghatározva;
- c) A pályázati feltételek elfogadásáról szóló ajánlattevői nyilatkozat;
- d) fizetés módjának leírása és vállalás a szerződés hatályba lépésétől számított 30 napon belül a teljes vételár megfizetéséről.

10. Az ajánlatok benyújtásának helye és időpontja:

A vételi ajánlat **2025. szeptember 08. napján 16.00 óráig** beérkezőleg nyújtható be a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatalban (4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1. (titkárság)).

A késve érkezett pályázatokat a kiíró érvénytelennek minősíti.

11. Az ajánlatok bontási helye és időpontja:

A vételi ajánlatok nyilvános bontására **2025. szeptember 09. napján 10.00 órakor** kerül sor a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatalban (4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.). A nyilvános bontás helye: Jegyzői iroda.

A bontás során a részt vevő bizottsági tagok megvizsgálják a beérkezett ajánlatok érvényességét, pályázati kiírásnak való megfelelését, az ajánlati biztosíték megfizetését. Az első forduló lezárásra kerül.

12. Versenyeztetési eljárás

A bontási bizottság vezetője az érvényes ajánlatot tévők között telefonon keresztül licitálásra hívja fel a pályázókat.

A licitálás a legmagasabb összegű érvényes ajánlatról indul, míg azonos összegű ajánlatok esetén az érvényes ajánlatot benyújtó pályázók (cég)nevének abc sorrendjében történik. Az írásbeli ajánlatot tartani nem lehet, a pályázó a legmagasabb összegű ajánlatot a licitlépcsővel emelheti, vagy jogosult a licitból kiszállni.

A licitlépcső 1.000.000.- Ft.

Amennyiben a legmagasabb ajánlat is elhangzott, a bontási bizottság vezetője az eljárást lezárja.

11. Pályázat elbírálása és a szerződéskötés

Az ajánlatok nyilvános felbontását és értékelését követően **Hajdúhadház Város Önkormányzata és Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testülete** határozattal dönt az ingatlan értékesítéséről 2025. szeptember 30-ig, mely döntésről a döntést követően a pályázót legkésőbb 5 munkanapon belül írásban értesíti. A nyertes pályázóval az Önkormányzatok által kötött adásvételi szerződés aláírására a polgármesterek jogosultak, a Képviselő-testületek jóváhagyásával.

A kiírók a nyertes pályázóval a döntés meghozatalát követő 15 napon belül adásvételi szerződést kötnek, melyben a felek rögzíteni kötelesek az adásvétel feltételeit. Amennyiben a nyertes pályázó a szerződést 15 napon belül nem köti meg, úgy a Kiírók a döntésétől függően szerződési ajánlatot tehetnek a második helyezett pályázónak, vagy új pályázatot írhatnak ki. Amennyiben a nyertes pályázó a fenti határidőn belül az adásvételi szerződést nem köti meg, vagy a vételárat nem fizeti meg, úgy a pályázati biztosítékot elveszíti, egyébként a pályázati biztosíték a vételár összegébe beszámít. A második helyezett részére a pályázati biztosíték a nyertes pályázóval történt szerződéskötést követő 15 napon belül visszafizetésre kerül. A nyertes visszalépése esetén, a kiírók ajánlatot tehetnek a második helyezettnek a szerződés megkötésére az általuk megajánlott feltételekkel. Amennyiben a második helyezett pályázó sem köt szerződést, vagy nem fizeti meg a vételárat, úgy a pályázati biztosítékot ő is elveszíti. Amennyiben az állam élni kíván elővásárlási jogával, abban az esetben az erre vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül az első és második helyezett pályázónak a pályázati biztosíték visszautalásra kerül. A többi pályázó részére a pályázati

biztosíték az eredményhirdetéstől számított 15 napon belül visszautalásra kerül. Amennyiben az eljárást a kiírók eredménytelennek nyilvánítják, a pályázati biztosítékot valamennyi pályázó számára 15 napon belül visszautalásra kerül.

12. Eredménytelen a pályázati eljárás, ha

- nem került benyújtásra érvényes pályázati ajánlat,
- benyújtott pályázat nem felel meg a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek,
- a Kiíró a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja

Az Önkormányzatok fenntartják maguknak azt a jogot, hogy az eljárás bármely szakaszában a felhívást visszavonja, vagy a pályázati eljárást – akár indoklás nélkül is – eredménytelennek minősítsék.

Felhívjuk a pályázók figyelmét, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, így a szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy a Magyar Állam nem él elővásárlási jogával, vagy a törvényi határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról.

A pályázat kiírása Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal és Téglási Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, Hajdúhadház Város Önkormányzata hajduhadhaz.hu, és Téglás Város Önkormányzata teglas.hu honlapján kerül meghirdetésre.

Kelt, Hajdúhadház, 2025.