

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/2-2/2026.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. február 19-i ülésére

a Nagyatád, Árpád utca 8. szám alatti lakóingatlan piaci értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló, nagyatádi 1733/1 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Árpád utca 8. szám alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 521 m² nagyságú lakóingatlan, amelyben kettő darab lakás található összesen 129 m²-en. A 79 m² nagyságú kettő szobás lakás évek óta üresen áll, műszaki állapota erősen leromlott. Az 50 m² nagyságú másfél szobás lakásban jelenleg bérlő van. A helyi védelem alatt álló lakóingatlan megvásárlására befektetői érdeklődés van.

Az üres lakás teljes felújítást igényel (burkolatcsere, festés, víz és villanyvezeték csere, fürdőszoba felújítás, vakolat javítás, teljes festés), továbbá maga az épületegyüttes is. Hiányzik az épület vízszigetelése, így folyamatosan vizesedik, a falain repedés nyomok láthatók, amelyet szükséges megállítani további károsodás megakadályozása érdekében. A másfél szobás lakás bérlője az épület műszaki állapotára való tekintettel lakáscsere kérelmet nyújtott be, amely engedélyezésre került, azaz az ingatlan teljesen megüresedik.

Az önkormányzat jelenlegi anyagi helyzete nem teszi lehetővé az állagmegóvás érdekében elvégzendő feladatok megfinanszírozását, így kezdeményezem a lakóingatlan értékesítését.

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások elidegenítésére és azok feltételeire című 31/1997. (XI. 26.) önkormányzati rendelete lehetőséget biztosít az üresen álló lakások piaci értékesítésére.

A lakóingatlan értékbecslését elkészítettük, amely szerint az értéke 39.800.000 Ft.

A Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslatban és a pályázati felhívásban részletezettek elfogadását kérem.

Határozati javaslat:

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló, nagyatádi 1733/1 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Árpád utca 8. szám alatti lévő, utcai homlokzata helyi védelem alatt álló, 521 m² nagyságú telken fekvő, 129 m² hasznos alapterületű, felújítandó, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű lakóingatlanát a Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások elidegenítésére és azok feltételeire című 31/1997. (XI. 26.) önkormányzati rendelet alapján piaci értékesítésre kijelöli.

2. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott lakóingatlanra
 - a) nyílt pályázati eljárásban,
 - b) alap vételárra folytatott nyílt licites,
 - c) a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítási jogának fenntartása mellett pályázati eljárás lefolytatását rendeli el.

3. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott lakóingatlan értékesítési feltételeit az alábbiakban, illetve az előterjesztéshez csatolt pályázati felhívásban foglaltak szerint határozza meg:
 - a) A lakóingatlan értékesítési alapárát, amely több pályázat benyújtása esetén egyben a licit alapja, az előterjesztéshez csatolt értékbecslésben meghatározottal azonos összegben állapítja meg, összesen 39.800.000 Ft, azaz Harminckilencmilliónyolcszázezer forint, amely összeg ÁFA mentes.
 - b) A vételár megfizetésének módja: a tulajdonjogot elnyerőnek a pályázati licit során kialakult vételárat az eladó részére egy összegben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521076 számú lakásértékesítési számlájára megfizetnie.
 - c) A vételáron felül a leendő tulajdonost terheli a szerződéskötési költség. Amennyiben Nagyatád Város Önkormányzata készíti el az adásvételi szerződést, akkor a szerződéskötési költség a bruttó vételár 1 %-a, de minimum bruttó 15.000 Ft. Ezt az összeget a lakóingatlan tulajdonjogát elnyerőnek az adásvételi szerződés megkötésével egyidőben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára megfizetnie.
 - d) A pályázaton való részvétel biztosítéka az értékesítési ár 5 %-a, ami 1.990.000 Ft, azaz Egymillió-kilencszázkilencvenezer forint, amelyet a pályázónak a pályázat benyújtásával egyidőben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521076 számú lakásértékesítési számlájára befizetnie, és a befizetést igazoló irat másolatát a pályázathoz csatolnia.
 - e) A letétbe kerülő biztosíték visszafizetése:
 - A tulajdonjogot elnyerőnek: nem kerül visszafizetésre, az a vételárba kerül beszámításra.
 - A tulajdonjogot el nem nyerő pályázóknak visszafizetésre kerül:
 - a Képviselő-testület vevő kijelölését követő 5 banki napon belül,
 - kamatok nélkül,
 - a pályázó által megnevezett számlára.

4. A Képviselő-testület a vételár megfizetése érdekében, igény esetén hozzájárul a nagyatádi 1733/1 helyrajzi számú lakóingatlan jelzálogjoggal, elidegenítési és terhelési tilalommal történő megterhelhetőségéhez, valamint annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

5. A Képviselő-testület az előterjesztéshez csatolt pályázati felhívást jóváhagyja, és elrendeli annak közzétételét Nagyatádi Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján, a város honlapján, valamint rövidített formában a Nagyatádi Képújságban és a Hírfutárban.

6. A Képviselő-testület a pályázati versenytárgyalás lefolytatásával a Gazdasági Bizottság képviselőjét és a Nagyatádi Polgármesteri Hivatal köztisztviselőjét bízta meg.
7. A Képviselő-testület a lakóingatlan értékesítéséről, a vevő kijelöléséről a pályázati versenytárgyalást követő ülésén dönt.
8. A Képviselő-testület a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítási jogát fenntartja.

Határidő: pályázat kifüggesztésére 2026. február 24.

Felelős: Dr. Ludas László polgármester

Nagyatád, 2026. február 13.

Dr. Ludas László

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

.....

Dr. Kovács Ildikó
jegyző

Nagyatád Város Önkormányzata

Pályázati felhívás

Nagyatád, Árpád utca 8. szám alatti Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló felújítandó lakóingatlan tulajdonjogának elnyerésére

- 1. Pályázatot kiíró szerv megnevezése, címe:** Nagyatád Város Önkormányzata, 7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.
- 2. A pályázat célja:** A Nagyatád, Árpád utca 8. szám alatti, 521 m² nagyságú telken fekvő, 129 m² hasznos alapterületű lakóingatlan piaci értékesítése.
- 3. A pályázat jellege:** nyílt pályázati eljárás, alap vételárra folytatott licittel.
- 4. Pályázni lehet:** a Nagyatád, Árpád utca 8. szám alatti lakóingatlan 1/1 tulajdonjogának elnyerésére.
- 5. Értékesítésre kerülő lakóingatlan:**

Helyrajzi száma:	Nagyatád belterület 1733/1
Építés éve:	1910.
Típusa:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Telek nagysága:	521 m ²
Főépület:	hasznos alapterület – 129 m ²
Melléképület:	hasznos alapterület – 20 m ²
Lakások száma:	kettő, önálló mérőórákkal
1. Lakás	
Nagysága:	79 m ²
Szobák száma:	kettő
Egyéb helyiségek:	közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba+WC
Komfortkozata:	komfortos
Fűtése:	gázkonvektor
2. Lakás	
Nagysága:	50 m ²
Szobák száma:	egy + fél
Egyéb helyiségek:	közlekedő, konyha, tároló, fürdőszoba+WC
Komfortkozata:	komfortos
Fűtése:	gázkonvektor

Közművesítettsége:	villany, víz, szennyvíz, gáz, közművekkel ellátott
Műszaki állapota:	felújítandó

6. Pályázók köre: a pályázaton való részvételt a pályázat kiírója nem korlátozza.

7. Az értékesítésre kerülő lakóingatlan alap vételára, forgalmi értéke: amelyre, több pályázó esetén a versenytárgyaláson a licit folyik 39.800.000 Ft, azaz Harminckilencmilliónyolcszázezer forint, amely összeg ÁFA mentes.

8. A vételáron felül a leendő tulajdonos feladata és költsége:

- a) A tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárási díjak megfizetése.
- b) A szerződéskötési díj megfizetése. Amennyiben Nagyatád Város Önkormányzata készíti el az adásvételi szerződést, akkor az adásvételi szerződéskötés költsége a vételár 1 %-a, de minimum bruttó 15.000 Ft, amelyet a lakóingatlan tulajdonjogát elnyerőnek az adásvételi szerződés megkötésével egy időben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára megfizetnie.

9. A vételár megfizetésének szabályai: a tulajdonjogot elnyerőnek a pályázati licit során kialakult vételárat az eladó részére az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül, egy összegben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521076 számú lakásértékesítési számlájára megfizetnie. Az adásvételi szerződés hatályba lépésének napja, a Magyar Állam elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatnak Nagyatád Város Önkormányzatához történő megérkezésének napja.

Amennyiben a vevő a vételárat bank által nyújtott hitelből, támogatásból szeretné megfizetni, úgy a hitel vagy támogatás folyósításának napján kell a vételár teljes összegét megfizetni az eladó részére a fenti számlaszámra. A vételár teljes összegének megfizetését követő 3 napon belül külön nyilatkozattal járul hozzá Nagyatád Város Önkormányzata az új tulajdonos tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

10. A pályázaton való részvétel biztosítéka, bánatpénz:

- a) A pályázat kiírója a pályázati részvételt 1.990.000 Ft, azaz Egymilliókilencszázkilencvenezer forint összegű biztosítékhoz köti. A biztosíték összegét a pályázóknak a pályázat benyújtásával egyidőben, az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521076 számú lakásértékesítési számlájára kell befizetniük. A befizetéséről szóló igazolást a pályázathoz csatolni kell.
- b) A biztosíték visszafizetésére vonatkozó előírások:
 - (1) A pályázati biztosíték, bánatpénz összege:
 - A tulajdonjogot elnyerő pályázó részére az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárba kerül beszámításra.
 - A tulajdonjogot el nem nyerő pályázók részére, kamat nélkül a Képviselőtestület vevő kijelölésére vonatkozó döntését követő 5 banki napon kerül visszafizetésre.
 - (2) A pályázati biztosítékként befizetett összeg nem kerül visszafizetésre, illetve a vételárba beszámításra, azaz önkormányzat tulajdonában kerül, ha:
 - A pályázó a felhívásban megjelölt pályázati határidő lejártát követően ajánlatát visszavonja.

- A tulajdonjogot elnyerő pályázó az adásvételi szerződést neki felróható okból nem köti meg, vagy az adásvétel neki felróható okból meghiúsul. (Felróható oknak minősül, hogy ha az adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó hivatalos értesítésben megjelölt határidőig az adásvételi szerződést a pályázati eljárás nyertese nem írja alá, nem köti meg.)

11. A pályázat benyújtásának helye és határideje:

A pályázatnak írásban 2026. február 25-én szerda 7:30 órától, 2026. március 23-án hétfő 16 óráig, Nagyatád Város Polgármesteréhez (Nagyatád, Baross Gábor utca 9.) kell beérkeznie egy példányban.

Felhívom a pályázók figyelmét, hogy a 2026. március 23. hétfő 16 óra nem benyújtási, hanem beérkezési határidő. Amennyiben a pályázat postai úton kerül benyújtásra, annak a fenti határidőig be kell érkeznie, különben a pályázata érvénytelen.

12. A pályázatnak tartalmaznia kell:

- (1) A pályázó nevét, címét, személyes adatait (születési név, születési hely és idő, anyja neve, lakóhelye); vállalkozás esetén adatait vállalkozó nyilvántartásba vétel másolatát; társaság esetén cégadatait, cégkivonatát, aláírási címpéldány másolatát.
- (2) A tulajdonjog megosztásának meghatározását.
- (3) A megvásárolni kívánt lakóingatlan helyrajzi számát, címét és nagyságát.
- (4) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a lakóingatlan alap vételára 39.800.000 Ft (ÁFA mentes), amelyre több érvényes pályázat benyújtása esetén licit folyik.
- (5) A pályázó nyilatkozatát arról, hogy tudomása van arról, hogy az ingatlan műszaki állapotának vizsgálata a pályázó feladata és költsége, és a pályázatát a lakóingatlan megtekintése után, annak műszaki állapotának ismeretében nyújtotta be.
- (6) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az ingatlan a megtekintett állapotban kerül értékesítésre.
- (7) Hozzájárulását adja a pályázat körében az általa megadott személyes adatai teljes körű kezeléséhez.
- (8) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Magyar Államot a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint (bruttó 5 millió Ft felett), valamint a Somogy Vármegyei Önkormányzatot az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. §-a szerint, összeghatártól függetlenül elővásárlási jog illeti meg.
- (9) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Magyar Államot illető elővásárlási jog megkéréséhez az adásvételi szerződés megkötése szükséges.
- (10) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az adásvételi szerződés megkötésére a vevő kijelölésére vonatkozó döntésről szóló értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül kerül sor.
- (11) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a vételár az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül kell megfizetnie. Amennyiben a vevő a vételár hiteltől, támogatásból szeretné megfizetni, úgy a folyósítás napján kell a vételár teljes összegét megfizetni az eladó részére. A vételár teljes összegének megfizetését követő 3 napon belül külön nyilatkozat kiadásával járul hozzá Nagyatád Város Önkormányzata a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

- (12) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az adásvételi szerződés hatályba lépésének napja, a Magyar Állam elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatnak Nagyatád Város Önkormányzatához történő megérkezésének napja.
- (13) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy kártalanítási igény benyújtása nélkül tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben a Magyar Állam vagy a Somogy Vármegyei Önkormányzat élni kíván elővásárlási jogával, úgy a Nagyatád belterület 1733/1 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Árpád utca 8. szám alatti lakóingatlanra az adásvételi szerződés nem kerül megkötésre, vagy nem lép hatályba, s a pályázati eljárás nyertesének az általa megfizetett pályázati biztosíték összege, kamat nélkül visszafizetésre kerül.
- (14) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés előírásai szerint átlátható szervezetnek minősül vagy természetes személy.
- (15) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy az adásvételi szerződés elkészítését vállalja, vagy azt Nagyatád Város Önkormányzata készítse el.
- (16) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a teljes vételár megfizetéséhez igénybe vesz-e bármilyen hitelt vagy támogatást. Amennyiben igen, mekkora összegre és folyósítása mikor várható, esetlegesen egyéb fontosnak ítélt feltétel.
- (17) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy hitelfelvétel vagy támogatás igénybevétele esetén, az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 60 napon belül a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre Nagyatád Város Önkormányzata jogosult az adásvételi szerződéstől elállni.
- (18) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a lakóingatlan a teljes vételár megfizetését követően, de legkorábban 2026. június 1-jén vehető birtokba.
- (19) Nyilatkozatot arról, hogy a pályázati felhívásban részletezett feltételeket teljes terjedelemben, maradéktalanul elfogadja.

Felhívom a pályázók figyelmét, hogy csak a fenti tartalommal és határidőben benyújtott pályázat tekinthető érvényesnek.

Tájékoztatom a pályázókat, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény előírásai szerint Nagyatád Város Önkormányzata adásvételi szerződést csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthet.

13. A pályázat módosítására, visszavonására vonatkozó előírások:

A pályázó a pályázat benyújtására nyitva álló, a 11. pontban feltüntetett pályázati határidő lejártáig pályázatát bármikor visszavonhatja, vagy módosíthatja. A pályázati határidő leteltét követően hiánypótlásra nincs mód és lehetőség.

14. A pályázat érvénytelenségére vonatkozó előírások:

Érvénytelen a pályázat, ha:

- Olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázati eljáráson.
- Azt a pályázó a 11. pontban feltüntetett határidő után, vagy nem a 12. pontban meghatározott tartalommal nyújtotta be.
- Az nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, a vonatkozó önkormányzati rendeletekben foglaltaknak.
- A pályázó a pályázaton való részvétel biztosítékát nem, vagy nem a 10. pontban foglaltak szerint helyezte letétbe.

- Olyan ajánlattevő nyújtotta be, akinek az önkormányzattal szemben lejárt tartozása van, továbbá, aki az önkormányzattal vagy intézményével szerződésbe foglalt vállalásait nem teljesítette.

15. A pályázati versenytárgyalásra vonatkozó előírások:

- a) A versenytárgyalás helye: Nagyatádi Polgármesteri Hivatal 2. emeleti, 216. számú irodája (7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.).
- b) A versenytárgyalás időpontja pályázat benyújtása esetén: 2026. március 24-én kedd 10.00 órakor.
- c) A lakóingatlan az alap vételárára folyó nyílt licites pályázati versenytárgyalást, a pályázatot benyújtók részvételével Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottságának képviselője és a Nagyatádi Polgármesteri Hivatal köztisztviselője folytatja le.
- d) Több pályázat benyújtása esetén a minimális licitemelés mértéke 50.000 Ft.
- e) A licit menete: az érvényesen pályázók, pályázatuk beérkezésének sorrendjében jogosultak licitálni. Az első licit alapja a lakóingatlan alap vételára (jelen esetben: 39.800.000 Ft). Minden ez után következő licit alapja az aktuális, licittel emeltösszvetelár.
- f) A lakóingatlan tulajdonjogának elnyerése:
A pályázati licit eredményét a Gazdasági Bizottság képviselője hirdeti ki, és tájékoztatja a pályázókat arról, hogy az adásvételben a döntést Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testülete a versenytárgyalást követő nyílt ülésén hozza meg.
- g) A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, amelyet a pályázati tárgyalás minden résztvevője köteles aláírni.

16. A lakóingatlan tulajdonjogának elnyerése:

A lakóingatlan tulajdonjogát – a Magyar Állam és a Somogy Vármegyei Önkormányzat elővásárlási jogának függvényében – az érvényes pályázatot benyújtó pályázati ajánlattevők közül az nyeri el, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb vételár megfizetésére tesz ajánlatot, és a nyílt licites eljárás eredménye alapján Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete vevőjeül a versenytárgyalást követő nyílt ülésen kijelöli.

17. A pályázat kiírója a pályázat eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja!

Az ingatlan Nagyatádi Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda munkatársával előre egyeztetett időpontban megtekinthető (7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9. Telefon: 82/504-541, 30/217-5237).

Részletes pályázati anyag átvétel, felvilágosítás: a Nagyatádi Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda 2016. számú irodájában (7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.) Telefon: 82/504-541, 30/217-5237, www.nagyatad.hu.

Nagyatád, 2026. február ..

Dr. Ludas László
polgármester