Tata Város Önkormányzata

H-2890 Tata, Kossuth tér 1. ☎: (36) (34) 588-600 Fax: (36) (34) 587-090 E-mail: polgarmester@tata.hu

A balatonszepezdi 1400 hrsz.-ú ingatlan értékesítés útján történő hasznosítása

Pályázati kiírás

Tata, 2026. október 21.

1. A pályázat tárgya

1.1. Az Ajánlatkérő neve, címe:

Tata Város Önkormányzata
2890 Tata, Kossuth tér 1.
Telefon: 34/588-611
Fax: 34/587-090

1.2. A pályázat tárgya:

A Balaton északi részén, a Fülöp-hegy lábánál, Badacsony és Balatonfüred között, üdülőházas üdülő terület besorolású területen fekvő, a balatonszepezdi 1400 hrsz.-ú, 8252 Balatonszepezd, Csuki utca 10. szám alatti, a község délnyugati lejtős városrészében, a Bem utca és Csuki utca kereszteződésében lévő, 7101 m^2 térmértékű, kivett üdülőépület, udvar megnevezésű ingatlan értékesítés útján történő hasznosítása.

Az ingatlan Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2016. (XII.30.) Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló (továbbiakban: HÉSZ) önkormányzati rendelete alapján Üü jelű, üdülőházas építési övezetbe tartozik, melyre vonatkozó övezeti előírások az alábbiak:

1.	legnagyobb épületmagasság	7,5 m
2.	beépítés módja	Szabadonálló
3.	legnagyobb homlokzati magasság	9 m
4.	megengedett beépítés	20 %
5.	legkisebb zöldfelület	70 %
6.	legkisebb kialakítható telek	2000 m^2

Az ingatlanon tervezett jövőbeni kivitelezési munkálatok és beruházások során, az ingatlan esetleges rendeltetésének módosítása, valamint jövőbeni hasznosíthatósága esetén a HÉSZ előírásait be kell tartani.

Az építési övezetben szabadon álló beépítési mód van, és a HÉSZ alapján 5,0 m előkert, 9,0 m hátsókert, és 3,75 m oldalkert.

A HÉSZ 20. § (1) bekezdése az alábbiakat rögzíti az övezettel kapcsolatban:
Az építési övezet területén szabadon álló beépítési mód szerint olyan üdülőépületek, üdülőtáborok helyezhetők el, amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgál.
(2) Az építési övezetben
a) az előkert min.: 5,0 m
b) az oldalkert min.: 3,75 m
c) a hátsókert min.: 9,0 m
(3) Ha az övezet telkein a meglévő növényállománnyal fedett terület a telekterület 50%-át meghaladja, akkor építmény-elhelyezés, telekrendezés esetén a telekterület 50%-án a meglévő növényállomány megtartandó. Amennyiben a növényállománnyal fedett terület a

telekterület 50%-a vagy annál kevesebb, akkor a meglévő növényállomány teljes egészében megtartandó.
(4) Az övezet telkein történő fejlesztések esetén a faállomány összes törzsátmérője maximum 10 %-kal csökkenthető.

Az ingatlanon az alábbi épületek találhatóak:
11+2 db fából készült lakóház (11-es számú és 13-as számú felépítmény használhatatlan),
1 db közösségi épület konyha és raktár résszel,
1 db vizesblokk (illem helyiségek és zuhanyzók),
1 db gazdasági épület,
1 db porta épület.

A vételár minimális mértéke nettó 177.000.000,-Ft, mely összeget az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján Áfa nem terhel.

1.3. Felhívom a Tisztelt Pályázó figyelmét, hogy

- Az Ingatlan konkrét beépíthetőségével, az építésügyi előírásokkal kapcsolatban a Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya tud pontos tájékoztatást adni (Tel.: +36/88 550-350, e-mail: epitesugy@veszprem.gov.hu, cím: 8200 Veszprém, Megyeház tér 1. szám).
- Az ingatlan területe és az ingatlanon lévő épületek (a továbbiakban: Ingatlan) jelen állapotában kerülnek értékesítésre, Ajánlatkérő semmilyen további, az ingatlan biztonságos üzemeléséhez szükséges munkálatot, vagy bárminemű dokumentációt nem készít vagy készíttet el.
- Az épületek legtöbbje a földhivatali nyilvántartásban nem került feltüntetésre, azonban az építmények engedéllyel létesültek az 1970-es években, azonban műszaki tervdokumentáció nem áll rendelkezésre.
- Az Ingatlan jelenleg rendelkezik érvényes közműszerződéssel (víz, csatorna, villany), de a közművek jelenlegi műszaki állapota nem teszi lehetővé, azok biztonságos használatát, működtetését. Ajánlatkérő semmilyen további, az ingatlan biztonságos üzemeltetéséhez szükséges közműfejlesztési munkálatokat, vagy bárminemű a közművekhez kapcsolódó fejlesztést, bővítést nem végeztet el az ingatlanon.
- Az Ingatlan biztonságos üzemeléséhez szükséges mindennemű engedély beszerzése, annak költségeinek viselése, a biztonságos üzemeléshez szükséges további munkálatok elvégzése és költségeinek viselése a nyertes pályázót terheli, mely költségeinek a megtérítését külön megállapodás hiányában utólag sem követelheti az önkormányzattól semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem.
- Az Ingatlan, és az épületek kiürítése, az ott található ingóságok megsemmisítése nyertes pályázó feladata és költsége.
- Ajánlatkérő semmilyen további, az ingatlan biztonságos használatához, üzemeltetéséhez szükséges munkálatot, vagy bárminemű dokumentációt nem készít el vagy készített el.
- Csak a teljes Ingatlan (ingatlan területe és az ingatlanon lévő épületek) megvételére nyújtható be érvényes ajánlat, részajánlat nem fogadható el.

- A pályázati felhívásban meghatározott vételárnál magasabb összegű vételár megfizetésének vállalása a pályázat elbírálásánál előnyt jelent.

2. Alkalmassági feltételek

Jogi személy pályázó nem lehet olyan cég, amely a cégbírósági nyilvántartásban nem szerepel, ill. csőd- vagy felszámolási, végelszámolási eljárás van folyamatban ellene.

Nem lehet pályázó az, akinek lejárt köztartozása, illetve Tata Város Önkormányzatával, vagy az önkormányzat tulajdonában álló kizárólagos gazdasági társaságokkal szemben lejárt adó- vagy egyéb jogcímen tartozása van.

A jogi személy pályázónak a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése alapján átlátható szervezetnek kell lennie.

3. Érvényességi feltételek

Érvénytelen az ajánlat,

- amelyet olyan pályázó nyújtott be, aki az alkalmassági feltételeknek nem felelt meg,
- amelyet nem a pályázati felhívásban szereplő határidőig vagy nem az abban előírt tartalommal nyújtottak be,
- ha, a pályázati felhívásban előírt pályázati biztosíték nem került befizetésre.
- a pályázati anyag pályázó által történő kiváltása nem történt meg,
- a benyújtott pályázat nem a teljes Ingatlan (ingatlan területe és az ingatlanon lévő felépítmények) megvételére vonatkozik,
- ha a pályázó által megajánlott vételi ár nem éri el a jelen pályázati kiírásban meghatározott minimum vételi árat.

Érvénytelen ajánlat egyik fél oldalán sem keletkeztet jogi kötelezettséget.

4. A pályázat kötelező tartalma és azok sorrendje

4.1. Teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt pályázati nyilatkozat, mely tartalmazza az ajánlattevő nevét, címét, elérhetőségét, valamint a megajánlott vételárat, - jogi személy esetén cégszerűen - aláírva.

4.2. Az ajánlattevő – jogi személy esetén cégszerűen aláírt – teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata az alábbiak betartásáról, illetve elfogadásáról:

- az ajánlati kötöttsége időtartama a pályázat benyújtásától számított 90 munkanap,
- nyilatkozik hogy, az ingatlant megtekintette, az ingatlan jogi és műszaki állapotáról tájékozódott, ajánlatát elegendő információ birtokában, külső befolyástól mentesen alakította ki,

- hogy szerződéskötési képességében nincs korlátozva,
- nyilatkozik, hogy a pályázati kiírásban meghatározott alkalmassági feltételeknek megfelel, vele szemben kizáró ok nem áll fenn,
- megismerte a vásárolni kívánt Ingatlanra vonatkozó helyi és országos jogszabályokban előírt építési és szabályozási tervi előírásokat, és azt tudomásul veszi és akként kívánja hasznosítani az Ingatlant,
- a vételár teljes összegét (bánatpénz beszámításával) az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogának lemondásáról szóló nyilatkozat nyertes pályázó részére történő kézbesítést követő 5 (öt) napon belül kell megfizetni az ajánlatkérő MBH Bank-nál vezetett 50440016-10016147. számú számlájára,
- amennyiben az Ingatlanon közművek, illetve közmű-vezetékek feltárásra kerülnek, úgy annak áthelyezési, illetve kiváltási költségei ajánlattevőt terheli, mely költségeket utólag sem követelheti az önkormányzattól semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem,
- jogi személy esetén a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése alapján átlátható szervezetnek minősül,
- tudomásul veszi, hogy a pályázat benyújtásával egyidejűleg megfizetett bánatpénz foglalónak minősül és nyilatkozik, hogy a foglaló jogi természetét ismeri,
- tudomásul veszi, hogy amennyiben a pályázata benyújtását követően a nyilatkozatával ellentétben nem felel meg az alkalmassági feltételeknek, az általa megfizetett bánatpénz összegét elveszti és a benyújtott pályázata elutasításra kerül,
- elfogadja a jelen felhívásban foglalt feltételeket, különösen a jelen felhívás 1.3. pontjában foglaltakat,
- tudomásul veszi, hogy az Ingatlan, és az épületek kiürítése, az ott található ingóságok megsemmisítése nyertes pályázó feladata és költsége, mely költségek megtérítését utólag sem követelheti az Önkormányzattól semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem,
- közös pályázat esetén valamennyi ajánlattevőnek nyilatkoznia kell a fentiek betartásáról, illetve elfogadásáról.

4.3. Gazdasági társaság ajánlattevő esetén 30 napnál nem régebbi cégkivonat cég képviselője által hitelesített másolatát. Egyéb szervezet esetén a szervezet alapító okirata szervezet képviselője által hitelesített másolatát. Egyéni vállalkozó esetén a nyilvántartásba vételéről szóló okirat egyéni vállalkozó által hitelesített másolatát.

4.4. Jogi személy ajánlattevő esetén a pályázatot jegyző személy eredeti aláírás jogosultságát igazoló címpéldány jogi személy képviselője által hitelesített másolatát is mellékelni kell a pályázathoz.

4.5.Az ingatlan pályázó általi tervezett hasznosításának bemutatása.

4.6. A pályázati biztosíték megfizetéséről szóló banki igazolás ajánlattevő által hitelesített másolati példánya.

4.7. A pályázati anyag kiváltását igazoló okirat ajánlattevő által hitelesített másolatát.

4.8. Nemzeti Adó-és Vámhivatal, Tatai Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője, illetve Tata Város Önkormányzata tulajdonában álló kizárólagos gazdasági társaságok által kiállított igazolás ajánlattevő által hitelesített másolata, hogy az ajánlattevő lejárt adó- vagy egyéb jogcímen lévő tartozással nem rendelkezik.

5. A pályázó vételi szándékának bizonyítása

Ajánlattevőnek a vételi szándéka bizonyítására az Ingatlanra a pályázó általa megajánlott vételárnak 10 % - át bánatpénzként az ajánlatkérő MBH Bank-nál vezetett 50440016-10016147. számú számlájára a pályázat benyújtásának határidejéig be kell fizetnie. Közös pályázat esetén a bánatpénz teljes összegét bármelyik pályázó megfizetheti. Azon ajánlattevők részére, akik a pályázatot nem nyerik meg, a bánatpénz az eredményhirdetést követő 15 napon belül kerül visszafizetésre. A bánatpénz összege után önkormányzat költséget nem számít fel és kamatot nem fizet.

Azon pályázó esetén, aki a nyilatkozatával ellentétben nem felel meg az alkalmassági feltételeknek, vagy a pályázata nyertessége esetén a szerződéskötést meghiúsította, az általa megfizetett bánatpénz összegét elveszti és a benyújtott pályázata elutasításra kerül.

A nyertes pályázó esetén a befizetett bánatpénz a vételárba beszámításra kerül.

A nyertes pályázó által megfizetett bánatpénz az adásvételi szerződés megkötését követően foglalónak minősül, így amennyiben elzárkózik a szerződés teljesítésétől, az általa megfizetett bánatpénz összegét elveszti.

6. A Pályázat benyújtási határideje, helye és módja

Ajánlatkészítés költsége: Az ajánlati dokumentáció 2026. október 26. napjától vehető át ügyfélfogadási időben vagy azon kívül előzetes bejelentkezés alapján a Tatai Közös Önkormányzati Hivatal Városépítészeti és vagyongazdálkodási irodáján 5.000,- Ft + 27% ÁFA érték csekken, vagy átutalás útján történő befizetése mellett (átutalás esetén az átutalási bizonylatot pályázó köteles a pályázati dokumentáció kiváltásakor bemutatni).

Az ajánlatok benyújtási határideje: folyamatos, azzal, hogy amennyiben tárgyhó 10. napjáig pályázat(ok) kerül(nek) benyújtásra, abban az esetben a pályázatok a benyújtás hónapjának Képviselő-testületi ülésén kerülnek elbírálásra. A pályázati kiírás annak a tárgyhónap 11. napjával felfüggesztésre kerül, amely hónapban pályázat érkezett be, és az elbírálást követően, amennyiben lehetőség van rá, újra kiírásra kerül.

A pályázatot zárt borítékban, két eredeti példányban személyesen kell benyújtani az alábbi felirattal:

„Pályázat a balatonszepezdi 1400 hrsz.-ú ingatlan értékesítés útján történő

hasznosítására"

A pályázatnak a példányait olyan kötésben kell benyújtani, amelyből lapot cserélni, kivenni vagy betenni állagsérelem nélkül nem lehet (ki kell lyukasztani, azt toldás nélküli zsinórral kell fűzni, majd a zsinór végét megkötve, a dokumentáció hátoldalán ragasztószalaggal leragasztva, cégszerű aláírással el kell látni).

Pályázó által benyújtott dokumentum csak a pályázati felhívásban előírtakat tartalmazhatja.

A pályázat összeállításával kapcsolatos összes költség pályázót terheli, azok megtérítését utólag sem követelheti Önkormányzattól semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem.

7. Hiánypótlás

Amennyiben a benyújtott pályázat formai vagy tartalmi szempontból hiányos, Tata Város Polgármestere a pályázatok benyújtási határidejétől számított 5 munkanapon belül 5 munkanapos határidő kitűzésével egyszeri alkalommal hiánypótlásra hívja fel a pályázót. A hiánypótlás keretében az előírt hiányosságok egyszeri alkalommal pótolhatóak.

A hiánypótlási határidő nem hosszabbítható meg, elmulasztása esetén nincs helye igazolásnak. A hiánypótlási határidő elmulasztása, illetve a nem teljeskörű hiánypótlás a pályázat elbírásából történő kizárását eredményezi.

8. Helyszíni bejárás

Az Önkormányzat az ajánlattevő részére helyszíni bejárást előzetesen egyeztetett időpontban (Tatai Közös Önkormányzati Hivatal, vagyongazdálkodási iroda 206. iroda, Tel.: 34/588-691, e-mail: vagyongazd@tata.hu) biztosít.

9. A pályázatok elbírálása

A pályázat nyertese az érvényes ajánlattevők közül az, aki az alábbi elbírálási szempontok alapján az ajánlatkérő számára az összességében legelőnyösebb ajánlatot adta.

A pályázatok elbírálása az alábbi szempontok alapján történik:
a megajánlott vételár 100 %

Amennyiben több ajánlat érkezik be és a beérkezett ajánlatokban a vételár mértéke megegyezik, úgy előnyben részesül, aki az ingatlant részben, gyermektáboroztatásra, illetve gyermeküdültetésre, elsősorban tatai gyermekek részére, kívánja hasznosítani.

Ajánlatkérő kijelenti, hogy a pályázatban szereplő adatokat kizárólag a pályázat értékeléséhez használja fel, egyébként azt üzleti titokként kezeli.

Eredménytelen a pályázat akkor, ha nem érkezik be határidőben pályázat, ill. csak érvénytelen pályázatot nyújtanak be.

10. Jogfenntartás

Ajánlatkérő fenntartja a jogot, hogy az eljárást bármilyen okból vagy indokolás nélkül az eljárás bármely szakaszában eredménytelennek nyilvánítsa vagy visszavonja. Ajánlatkérő fenntartja a jogot, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:74. § (2) bekezdése alapján a szerződés megkötését megtagadja.

Amennyiben ezen okokból nem kerül sor a pályázat elbírálására, vagy a szerződés megkötésére, ajánlatkérő a pályázó(k) által megfizetett bánatpénz összegét a pályázat eredménytelenné nyilvánításáról vagy a szerződéskötés megtagadásáról szóló döntés meghozatalát követő 15 (tizenöt) napon belül visszafizeti. Ajánlatkérő a bánatpénz után kamatot nem fizet.

11. A pályázat eredményhirdetése

A pályázat eredményéről pályázó(ka)t a pályázat(ok) elbírálását követően 10 munkanapon belül az önkormányzat képviselője írásban értesíti.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14 § (2) bekezdés alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlás jog gyakorlásáról a Magyar Államot az adásvételi szerződés aláírását követően nyilatkoztatjuk. Az elővásárlási jogosult nyilatkozatára nyitva álló határidőt a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (5) bekezdése határozza meg.

Amennyiben az elővásárlásra jogosult a részére nyitva álló határidőn belül arról nyilatkozik, hogy elővásárlási jogával élni kíván, ez esetben elővásárlásra jogosult lép a vevő helyébe, és ajánlatkérő a pályázó által megfizetett bánatpénz pályázó részére történő visszafizetéséről intézkedik.

12. Az adásvételi szerződés megkötése

Az adásvételi szerződés megkötésére az eredményhirdetést követő 15 munkanapon belül kerül sor. Az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogának lemondásáról szóló nyilatkozatát követően lesz érvényes.

A teljes vételárat (bánatpénz beszámításával) az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogának lemondásáról szóló nyilatkozat nyertes pályázó részére történő kézbesítést követő 5 (öt)

napon belül kell megfizetni az ajánlatkérő MBH Bank.-nál vezetett 50440016-10016147. számú számlájára. Az összeg megérkezését követő 3 munkanapon belül a vételárról ajánlatkérő kiállítja számláját a nyertes pályázó felé.

Az elővásárlásra jogosult nyilatkozatáról, vagy a részére biztosított határidő leteltéről ajánlatkérő az elővásárlásra jogosult nyilatkozattételi határidejének leteltét követően tájékoztatja az ajánlatkérő a nyertes pályázót.

A szerződéskötéssel és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével felmerülő költségek nyertes ajánlattevőt terhelik, ide nem értve az energiatanúsítvány készítésének költségét, mely ajánlatkérőt terheli. Ezek megtérítését nyertes ajánlattevő utólag sem követelheti ajánlatkérőtől semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem.

13. Mellékletek

A dokumentáció melléklete tartalmazza az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lapot, térképmásolatot, az ingatlan helyszínrajzát, az ingatlanon elhelyezkedő felépítmények alaprajzát, és az ingatlanról készített fényképeket, az ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályzatot és szabályozási tervlapot.

Tata, 2026. október 21.

Tata Város Önkormányzata
mint ajánlatkérő képviseletében
Michl József