

1250



2026

Fertőszéplak Község Önkormányzata  
9436 Fertőszéplak, Petőfi u. 2.

KRID azonosító: 403042901

Tel/Fax: (99) 537-160

E-mail: [polgarmester@fertoszeplak.hu](mailto:polgarmester@fertoszeplak.hu)

## Fertőszéplak Község Polgármestere

---

Szám: F/127-7/2026.

### MEGHÍVÓ

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 45. §-ban biztosított jogkörömben eljárva Fertőszéplak Község Önkormányzata Képviselő-testületének **rendkívüli** ülését összehívom, amelyre tisztelettel **meghívom**.

Az ülés helye: **Fertőszéplaki Közös Önkormányzati Hivatal** (9436 Fertőszéplak, Petőfi u. 2.)

Az ülés ideje: **2026. augusztus 27.** (csütörtök) **17.00** óra

#### Napirendi pontok:

#### *Nyilvános ülés*

- 1. Fertőszéplaki 286/2 hrsz-ú ingatlan megvásárlása**  
Előterjesztő: Fekete Tamás alpolgármester
- 2. Települési főépítési feladatok ellátása**  
Előterjesztő: Kóbor Attila polgármester
- 3. Soproni utca 6. fsz. 2. szám alatti lakás bérbeadása pályázati feltételeinek meghatározása**  
Előterjesztő: Kóbor Attila polgármester
- 4. Egyéb döntést igénylő ügyek, tájékoztatók**  
Előterjesztő: Kóbor Attila polgármester

#### *Zárt ülés:*

- 5. Települési támogatási kérelem elbírálása**  
Előterjesztő: Kóbor Attila polgármester

Az írásos előterjesztéseket elektronikus úton megküldöm.  
Megjelenésére számítok.

Fertőszéplak, 2026. augusztus 25.

Tisztelettel:

Kóbor Attila  
polgármester



## Fertőszéplak Község Alpolgármestere

---

# ELŐTERJESZTÉS

### Fertőszéplaki 286/2 hrsz.-ú ingatlan megvásárlása

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat számára lehetőség nyílt a település központjában, a közös önkormányzati hivatal és az óvoda közvetlen szomszédságában található, fertőszéplaki 286/2 hrsz.-ú, 2081 m<sup>2</sup> ingatlan megvásárlására. Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, valamint arra, hogy az önkormányzat tulajdonában álló, későbbi fejlesztési célokra felhasználható területek az elmúlt években jelentősen csökkentek, indokoltnak tartjuk, hogy a Képviselő-testület megvizsgálja az ingatlan megszerzésének lehetőségét.

Az ingatlan a hatályos településrendezési szabályozás szerint intézményi vegyes terület besorolású, amely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, valamint más közösségi rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Fekvése és övezeti besorolása ezért egyaránt alkalmassá teszi arra, hogy a későbbiekben önkormányzati, intézményi vagy más közösségi célú fejlesztés helyszíne legyen.

Az elmúlt évek településfejlesztési döntései – így különösen az építési telkek kialakítása, valamint a Kismajor területének fejlesztése és az új egészségház megépítése – következtében lényegében elfogytak az önkormányzat tulajdonában álló, fejlesztési célra szabadon igénybe vehető területek. Emiatt különös jelentősége van annak, ha a település központjában, ráadásul meglévő önkormányzati intézmények közvetlen szomszédságában válik megszerezhetővé egy ingatlan.

A fertőszéplaki 286/2 hrsz.-ú ingatlan megvásárlását elsősorban nem a rajta jelenleg található lakóépület hasznosíthatósága indokolja. Az ingatlan önkormányzat számára képviselt értékét sokkal inkább 2081 m<sup>2</sup> nagyságú terület, annak központi fekvése, az intézményi környezethez való közvetlen kapcsolódása, valamint a benne rejlő hosszú távú fejlesztési lehetőség adja.

A terület megszerzése nem valamely már eldöntött beruházás megvalósítását szolgálná. Éppen ellenkezőleg: az önkormányzat számára azt biztosítaná, hogy egy később felmerülő intézményi vagy más közösségi fejlesztési igény esetén saját tulajdonú, megfelelő fekvésű terület álljon rendelkezésére. A vásárlásból ezért rövid távon további jelentős beruházási kötelezettség sem következik; az ingatlan mindaddig az önkormányzat vagyonának részeként rendelkezésre állhat, amíg annak konkrét hasznosításáról döntés nem születik.

A döntés időzítése ugyanakkor lényeges. Egy ilyen fekvésű ingatlan megszerzésére csak akkor van lehetőség, amikor annak tulajdonosa az értékesítés mellett dönt. Ha az önkormányzat most nem él a lehetőséggel, nem lehet arra számítani, hogy az ingatlan egy későbbi fejlesztési igény felmerülésekor is megszerezhető lesz. Amennyiben azt a harmadik személy vásárolja meg, és a jelenlegi épület felújítására, átépítésére vagy új épület létesítésére jelentős összeget fordít, a későbbi önkormányzati megszerzés lehetősége jelentősen beszűkülhet vagy véglegesen meg is szűnhet. Egy ilyen beruházás az ingatlan értékét

is jelentősen növelheti, így annak későbbi megvásárlása – ha egyáltalán lehetőség nyílna rá – már lényegesen nagyobb anyagi ráfordítást igényelhetne.

Mindezekre tekintettel az ingatlan megszerzésének lehetőségét nemcsak annak jelenlegi hasznosíthatósága alapján indokolt mérlegelni, hanem abból a szempontból is, hogy **a település intézményi központjában fekvő terület feletti rendelkezés hosszú távon az önkormányzat kezében maradjon.**

A megalapozott döntés érdekében az ingatlan forgalmi értékének meghatározására értékbecslést készítettünk, melyet az előterjesztéshez mellékelek. Az értékbecslő az ingatlan forgalmi értékét **49.150.000 Ft összegben** határozta meg.

Az eladóval folytatott egyeztetés során két lehetőség merült fel. Amennyiben az eladónak kell gondoskodnia az ingatlanon található épületek ingatlan-nyilvántartási rendezéséről, az ingatlan vételára **50.000.000 Ft**. Ha az önkormányzat az ingatlant annak jelenlegi ingatlan-nyilvántartási és természetbeni állapotában vásárolja meg, és az eladónak az épületek feltüntetésével nem kell foglalkoznia, az ingatlant **49.000.000 Ft vételárért** értékesítené az önkormányzat részére.

Annak eldöntéséhez, hogy a két lehetőség közül melyik szolgálja jobban az önkormányzat érdekeit, megvizsgáltuk az ingatlan természetbeni és ingatlan-nyilvántartási állapota közötti eltérést, valamint annak rendezési lehetőségeit.

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése „kivett lakóház, udvar”, azonban az ingatlanon természetben álló lakóépület az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban nem került feltüntetésre. A tulajdoni lap megnevezésére tekintettel feltételezhető, hogy a lakóépület annak idején jogszerűen létesült, és annak ingatlan-nyilvántartási térképi átvezetése maradt el. A rendelkezésre álló építésügyi iratok feltárása ezért a későbbi rendezés érdekében indokolt.

A lakóépületen kívül az ingatlanon több melléképület, illetve egyéb építmény is található. Ezek között vannak olyan építmények, amelyek az ingatlan-nyilvántartási térképen nem feltüntetendők, ugyanakkor olyan melléképületek is találhatók az ingatlanon, amelyek térképi feltüntetése szükséges lenne, azonban építésjogi és ingatlan-nyilvántartási helyzetük jelenleg nem rendezett.

Mindez az ingatlan jelenlegi állapotában történő megvásárlásának nem képezi akadályát. A tulajdonjog átruházása és az épületek térképi feltüntetése egymástól elkülönülő ingatlan-nyilvántartási kérdés, ezért az önkormányzat tulajdonjogának bejegyzéséhez nem szükséges az épületállomány előzetes teljes körű rendezése.

Az épületek eladó általi előzetes rendezése ugyanakkor az önkormányzat szempontjából nem jelentene érdemi előnyt. Az ingatlanon jelenleg egyetlen épület sincs feltüntetve az ingatlan-nyilvántartási térképen. A főépület feltüntetéséhez szükséges földmérési munkák során a természetbeni állapot felmérése szükséges, amelynek során a térképen feltüntetendő, de jelenleg azon nem szereplő további melléképületek is ismertté válnak. Emiatt a főépület térképi rendezésével együtt a további, térképezendő melléképületek jogi helyzetének rendezése is szükségessé válhat.

Ezeknek a melléképületeknek a jelentős részét azonban az önkormányzat a későbbiekben nem kívánja megtartani. Gazdaságilag indokolatlan lenne ezért olyan épületek fennmaradásának és ingatlan-nyilvántartási helyzetének rendezésére költséget fordítani, amelyeket az önkormányzat a tulajdonszerzést követően várhatóan elbont. Célszerűbb az ingatlant a jelenlegi állapotában megszerezni, majd a terület jövőbeni hasznosításának ismeretében dönteni arról, hogy mely épületek maradjanak fenn, és a térképi, illetve építésjogi rendezést már ehhez a végleges állapothoz igazítani.

Erre tekintettel az önkormányzat számára a **49.000.000 Ft vételár mellett, a jelenlegi állapotban történő megvásárlás** tekinthető célszerűbb megoldásnak. Ez a vételár egyúttal nem haladja meg az értékbecslésben megállapított 49.150.000 Ft forgalmi értéket.

A 49.000.000 Ft-os vételár az önkormányzat költségvetéséhez mérten jelentős összeg, ezért a döntés során annak pénzügyi hatását is mérlegelni kell. A vételár megítélése során ugyanakkor figyelembe kell venni, hogy annak ellenében az önkormányzat **2081 m<sup>2</sup> területű, a település központjában, meglévő intézményeinek közvetlen szomszédságában fekvő ingatlan** tulajdonjogát szerzi meg. Az önkormányzat jelenlegi pénzügyi helyzete azonban lehetővé teszi az ingatlan saját forrásból történő megvásárlását anélkül, hogy az a kötelező önkormányzati feladatok ellátását vagy az önkormányzat működésének biztonságát veszélyeztetné.

A vételár megfizetése ugyanakkor nem a rendelkezésre álló pénzügyi források felélését jelenti. Az önkormányzat a vételár ellenében ingatlantulajdont szerez, vagyis pénzügyi eszközét tartós vagyonelemmé alakítja át. A vásárlással az önkormányzat ingatlanvagyonára gyarapszik, egyúttal hosszú távon biztosítja egy stratégiai fekvésű terület későbbi önkormányzati célú felhasználásának lehetőségét.

Mindezek alapján – figyelembe véve az ingatlan elhelyezkedését és hosszú távú fejlesztési jelentőségét, az önkormányzat rendelkezésére álló fejlesztési területek korlátozott voltát, a későbbi megszerzés bizonytalanságát, az értébecslés eredményét, valamint az önkormányzat jelenlegi pénzügyi helyzetét – az ingatlan **49.000.000 Ft vételáron történő megvásárlása indokolt, hosszú távú önkormányzati érdekeket szolgáló vagyongazdálkodási döntésnek tekinthető.**

Erre tekintettel javaslom, hogy a Képviselő-testület a fertőszéplaki 286/2 hrsz.-ú ingatlan 49.000.000 Ft vételáron, jelenlegi ingatlan-nyilvántartási és természetbeni állapotában történő megvásárlása mellett döntsön.

Az adásvételi szerződésben indokolt kifejezetten rögzíteni, hogy az önkormányzat ismeri az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis és a természetbeni állapot közötti eltérést, továbbá az egyes melléképületek rendezetlen építészeti és ingatlan-nyilvántartási helyzetét, és az ingatlant ennek ismeretében vásárolja meg. Egyidejűleg indokolt az eladó nyilatkozatát kérni arról, hogy tudomása szerint az ingatlanon található épületekkel kapcsolatban nincs folyamatban építészeti vagy építésfelügyeleti hatósági eljárás, illetve nincs hatályban bontási vagy egyéb hatósági kötelezés.

Kóbor Attila polgármester és Hospely József önkormányzati képviselő az ingatlan megvásárlásával kapcsolatban személyes érintettséget jelentettek be, és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 49. § (1) bekezdése alapján kezdeményezték a döntéshozatalból történő kizárásukat. A kizárásról a Képviselő-testületnek az ügy tárgyalásakor minősített többséggel kell döntenie.

A bejelentett személyes érintettségre tekintettel Kóbor Attila polgármester az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos előzetes egyeztetésekben nem vett részt; az ingatlan megszerzésének feltételeire vonatkozó egyeztetések a polgármester közreműködése nélkül történtek.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatokat terjesztem a Képviselő-testület elé

## **1. Határozati javaslat – Kóbor Attila polgármester kizárása**

### **Fertőszéplak Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (VIII. ...) önkormányzati határozata**

Fertőszéplak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Kóbor Attila polgármesternek a fertőszéplaki 286/2 hrsz.-ú ingatlan megvásárlásával kapcsolatos személyes érintettségére vonatkozó bejelentését tudomásul veszi, és saját kezdeményezésére, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 49. § (1) bekezdése alapján a fertőszéplaki 286/2 hrsz.-ú ingatlan megvásárlására vonatkozó döntéshozatalból kizárja.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Fekete Tamás alpolgármester

## **2. Határozati javaslat – Hospely József képviselő kizárása**

### **Fertőszéplak Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (VIII. ...) önkormányzati határozata**

Fertőszéplak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Hospely József önkormányzati képviselőnek a fertőszéplaki 286/2 hrsz.-ú ingatlan megvásárlásával kapcsolatos személyes érintettségére vonatkozó bejelentését tudomásul veszi, és saját kezdeményezésére, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 49. § (1) bekezdése alapján a fertőszéplaki 286/2 hrsz.-ú ingatlan megvásárlására vonatkozó döntéshozatalból kizárja.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Fekete Tamás alpolgármester

## **3. Határozati javaslat – a fertőszéplaki 286/2 hrsz.-ú ingatlan megvásárlása**

### **Fertőszéplak Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (VIII. ...) önkormányzati határozata**

Fertőszéplak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy megvásárolja a fertőszéplaki 286/2 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 2081 m<sup>2</sup> területű ingatlant 49.000.000 Ft, azaz negyvenkilencmillió forint vételáron.

A Képviselő-testület az ingatlant annak jelenlegi ingatlan-nyilvántartási és természetbeni állapotában vásárolja meg, annak ismeretében, hogy az ingatlanon található épületek az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban nem kerültek feltüntetésre, továbbá az ingatlanon olyan melléképületek is találhatóak, amelyek építészeti és ingatlan-nyilvántartási helyzete nem rendezett. A Képviselő-testület az ingatlanon található épületek ingatlan-nyilvántartási és építészeti helyzetének adásvételt megelőző rendezését nem teszi az ingatlan megvásárlásának feltételévé.

A Képviselő-testület a 49.000.000 Ft összegű vételár fedezetét az önkormányzat 2026. évi költségvetésének saját forrása terhére biztosítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza Fekete Tamás alpolgármestert a jelen határozat végrehajtásával kapcsolatos valamennyi szükséges intézkedés megtételére, az adásvételi szerződés végleges feltételeinek – a jelen határozatban foglalt keretek között történő – kialakítására, valamint az adásvételi szerződés Fertőszéplak Község Önkormányzata képviselőjében történő aláírására.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Fekete Tamás alpolgármester

**Fekete Tamás**  
alpolgármester

## FORGALMI ÉRTÉKTANÚSÍTÁSA



A 9436 Fertőszéplak, Petőfi utca 6.  
FERTŐSZÉPLAK Belterület 286/2 hrsz-ú ingatlanról

Készítette: Hadarits Kristóf Vilmos  
Iroda: 9444 Fertőszentmiklós, Petőfi utca 65/1.

Az értékelés kelte: 2026. augusztus 4.

## **1.Vezetői összefoglaló**

Tárgy: Fertőszéplak, Petőfi utca 6.

FERTŐSZÉPLAK Belterület 286/2 hrsz

██████████/2-ed és ██████████ 1/2-ed tulajdonát képező kivett lakóház, udvar  
megnevezésű ingatlan értékbecslése.

Elvégeztem az értékbecslést és megállapításaimat az alábbiakban foglalom össze.

### **A megbízás adatai**

Megbízó: Fertőszéplak Község Önkormányzata

Az értékelő neve: Hadarits Kristóf Vilmos

Az értékelés kiadásának napja: 2026. augusztus 4.

Alkalmazott módszerek: Piaci összehasonlító módszer

### **Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan címe: Fertőszéplak, Petőfi utca 6.

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezés: lakóház, udvar

Az értékelt ingatlan fizikai megjelenése: családi ház

Az ingatlan helyrajzi száma: 286/2 hrsz

Az értékelt lakóépület redukált alapterülete: 119 m<sup>2</sup>

Az értékelt telek területe: 2081 m<sup>2</sup>

Beépítési százalék: 17 %

Tulajdonosok tulajdoni hányada : ½-ed - ½-ed

### **Az értékelés megállapításai, eredménye:**

Az ingatlan feltételezett forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerrel került meghatározásra:

**49.150.000 Ft azaz negyvenkilencmillió-százötvenezer forint.**

Az ingatlan fajlagos értéke (119 m<sup>2</sup> alapterületre vetítve): 413.025 Ft/m<sup>2</sup> azaz  
négy százötvenháromezer-huszonöt forint /m<sup>2</sup>.

A hivatalos értékbecslés nem az ingatlan „változtathatatlan ára”, hanem egy szakmailag  
megalapozott viszonyítási pont, amit a vevők, eladók és a bankok alkualapként használhatnak.

**Jelen értékbecslésben meghatározott érték +- 5 % árkülönbözetet tartalmazhat, az aktuális  
ingatlanpiaci kínálat függvényében.**

A feltételezett forgalmi érték azt az értéket fejezi ki, amit jelen forgalomképessége esetén ér az  
ingatlan. A megállapított érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik. Az  
~~értékelés egységes egészként~~ értékelés egységes egészként kezelhető abból részleteket kivenni és azokat magukban értelmezni  
nem lehet. Az értékelésben szereplő rész adatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső  
érték kialakításához készültek.

**Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzések:** Az értékelt 119 négyzetméter alapterületű családi ház,  
csak a telekkel együtt értékesíthető. Az alapterület tekintetében a lakóház nem tér el az alaprajzon  
látható területtől. A vizsgált ingatlan rendeltetését tekintve speciális adottságokkal nem rendelkezik,  
a lakóház alaprajzi elrendezését a mellékelt alaprajz szemlélteti. A lakóház felújítandó műszaki  
állapotban van.

## 2. Az ingatlan környezetének leírása

### **2.1. Az ingatlan tágabb környezetének bemutatása:**

Fertőszéplak (németül: Schlippach am See) község Győr-Moson-Sopron vármegyében, a Soproni járásban.

Fekvése

A Kisalföld és az Alpokalja találkozásánál, a Fertő tótól délre, az Ikva-síkon található.

A falu területe 1993 óta a Fertő–Hanság Nemzeti Park része; északra eső szikes rétjein védett növények és állatok élnek. A környék csendes, levegője tiszta, a kiépített kerékpárút sok bel- és külföldi látogatót vonz.

Megközelítése

A község déli határszélén halad el a Győrt Sopronnal összekötő 85-ös főút, ez a legfontosabb közúti megközelítési útvonala. Lakott területeit azonban a főút elkerüli, oda csak egy bő három kilométeres letéréssel, a 8522-es útra leágazva lehet eljutni. Másik lehetséges megközelítési útvonala a Fertőd térségétől Sopronig vezető, a tó menti falvakat összekötő 8518-as út, mely kelet-nyugati irányban szeli át a központját. Közigazgatási határszélét egy rövid szakaszon érinti még a 8521-es út is.

A legközelebbi osztrák határátkelő bő 10 kilométernyi távolságban érhető el Pomogy (Pamhagen) irányában, Fertődig a 8518-as, majd a 8531-es úton.

A hazai vasútvonalak közül a Győr–Sopron-vasútvonal és a Fertővidéki Helyiérdekű Vasút is érinti, de megállási pontja csak ez utóbbinak van itt; a Fertőddel közös Fertőszéplak-Fertőd megállóhely a község keleti határszéle mellett helyezkedik el, bár fizikailag már épp fertődi területen.

Lakosainak száma kb. 1425 fő.

### **2.2. Az ingatlan szűkebb környezetének bemutatása:**

A vizsgált ingatlan Fertőszéplak központjában, a Petőfi utcában található, a Polgármesteri Hivatal épületének szomszédjában. Az utcában lévő házak többsége az 1960-as években vagy utána épült, zömmel felújítottak. Az ingatlan víz, villany, gáz és csatorna közművel rendelkezik. Az ingatlan aszfaltos útról megközelíthető.

A község ingatlanforgalmát vizsgálva megállapítható, hogy elsősorban a 2025 szeptemberében induló Otthon Start programban elérhető 3 %-os hitelkamatok, (melyek az első lakást vásárlók számára elérhetők, kiegészítve a babaváró hitellel) jelentős élénkülést eredményeztek, az ingatlantranzakció száma jelentősen emelkedett, a forgási sebessége az ingatlanoknak kb. 3 hónapra csökkent. A 1.500.000 Ft/nm ár- mint az Otthon Start programban szereplő limit- az ingatlanok értékét amíg nem éri el addig várhatóan az ingatlanok értéke emelkedni fog. **A 2026. áprilisi választások óta egyértelműen a kivárás és az iránykeresés jellemzi a piacot. A tranzakciók száma jelentősen csökkent, az eladók és a vevők elhalasztják döntéseiket a jövőbeli kormányzati intézkedésekig. A komolyabb 10 %-os áresés jellemző a hirdetési árakhoz képest. Kérdéses a meglévő családtámogatási és lakásvásárlási programok sorsa. A kínálat folyamatosan bővül, nem keresettek a túlárzott nagy alapterületű, komolyabb felújítást igénylő ingatlanok, jellemzően az alacsonyabb kamatszint mellett inkább azonnal költözhető, jó állapotú ingatlanokat vásárolnak.** Az ingatlan keresett ingatlantípus mérete és elhelyezkedése miatt, első ingatlant vásárló, általában fiatal családok előszeretettel vásárolják ezt az alapterületet, (120 m<sup>2</sup> –es lakóterület) főképp minimális önerővel, 70-80 %-os jelzáloghitellel. A községben építési telek 20.000.000 Ft-os árszinttől elérhető, nagy az igény költözhető, jó műszaki állapotú lakóházakra. Fertőszéplakon, 2026 augusztusában az ingatlan.com adatbázisában 16 db. lakóházat kínálnak eladásra, a környező

településeken az értékelendő ingatlannal hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok száma 12 db. Az értékelt ingatlan típusból a legmagasabb fajlagos kínálati ár 772.357 Ft/m<sup>2</sup>, míg a legalacsonyabb kínálati ár 399.000 Ft/m<sup>2</sup> volt. Az átlagos kínálati fajlagos ár 450.500 Ft/m<sup>2</sup>.

### 2.3. Az ingatlan közvetlen környezete:

Az ingatlan Fertőszéplakon, a Petőfi utca 6. szám alatt található. A ház kb. 1960-ban épült, homlokzati kialakítása klasszikus két ablakos ház, részben alápincézett. A telek körbekerített, parkolni az autókkal a telken épült, a lakóház melletti garázsban lehet. A garázs bontása elkerülhetetlen az építészeti előírások miatt.

### 2.4. Az ingatlan gazdasági környezete, jogi viszonyai:

A lakóház magántulajdonban van. A tulajdoni lap adatai alapján per-teher-és igénymentes. **A lakóház a térképkivonaton nem került feltüntetésre, ennek utólagos engedélyeztetése jelenleg is zajlik. Enélkül az ingatlan jogilag rendezetlen kategóriába esik, és jelzáloghitelezése magyarországi bankintézetnél nem lehetséges. (Tulajdoni lap a Függelékben)**

### 3. Közműellátottság:

A közműellátottsága teljes, városi víz, gáz, csatorna, villamos energia bekötésre került. Az ingatlan fűtését és melegvíz ellátását egyedi gázkazán, villanybojler és vegyes tüzelésű kazán biztosítja. A vegyes kazán nem működik, de a rendszer ki van építve. A főzés gáztűzhellyel lehetséges.

### 4. Az épület szerkezeti leírása:

|                          |                                                                                                                                                                                |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alapozás                 | Monolit vasbeton sávalap                                                                                                                                                       |
| Főfalak                  | Tégla falazat 38 cm                                                                                                                                                            |
| Válaszfalak              | 10 cm vastag válaszfal fából                                                                                                                                                   |
| Födémszerkezet           | fafödém,                                                                                                                                                                       |
| Lépcső                   | monolit vb. lépcsők                                                                                                                                                            |
| Tetőszerkezet és héjalás | Nyeregtető, égetett agyagcserép                                                                                                                                                |
| Nyílászáró szerkezetek   | barnaszínű kapcsolt gerébtokos fa ablakok, sík üvegezéssel. Fa bejárati ajtó, barna színben. Beltéri típus ajtók fa tokszerkezettel, fa ajtólapokkal. 1 újszerű műanyag ablak. |
| Falfelület               | meszelt falfelület és mennyezet                                                                                                                                                |
| Oldalfalburkolatok       | Fürdőszobákban, vizes helyiségekben csempe oldalfalburkolat készült, illetve csempeburkolat a konyhaszekrény mentén.                                                           |
| Padlóburkolatok          | Meleg burkolatként fa parketta, a hidegburkolatú helyiségekben kerámia lapburkolat                                                                                             |
| Hőszigetelés             | Homlokzati szigetelés nincs, kőporos vakolat                                                                                                                                   |

#### 4.1. A lakóház részletes leírása:

Az értékelendő lakóház az utca déli felén helyezkedik el. Megközelítése az udvar felőli főbejáraton történhet. Alaprajzi elrendezés alapján, előtér, konyha, kamra, 3 szoba, fürdő, kazánház és műhely helyiség került kialakításra. A ház konyhája és az előtér egy része alápincézett. A ház eredeti állapotú, teljes felújításra, korszerűsítésre szorul, a mai igényeknek nem felel meg, de mivel fürdővel és fűtéssel rendelkezik, elvileg lakhatásra alkalmas. A gáz kazán az eredeti 90-es évek beli lábon álló kazán. A helyiségek burkolatai, felületképzései elavultak. A pince földes és vakolatlan, száraz, a falakon vizesedés jelei nem tapasztalhatók, a mennyezeten látható repedések a stukatúr mennyezet és a betonkoszorú hiányából erednek.

#### 4.2. Helyiséglista:

| Helyiség  | Hasznos alapterület (m <sup>2</sup> ) | Egyneműsítés % | Egyneműsített alapterület (m <sup>2</sup> ) | Padlóburkolat   |
|-----------|---------------------------------------|----------------|---------------------------------------------|-----------------|
| Földszint |                                       |                |                                             |                 |
| Konyha    | 11.9                                  | 100%           | 11.9                                        | kerámia         |
| Szoba     | 17.1                                  | 100%           | 17.1                                        | szőnyegpadló    |
| Szoba     | 17.6                                  | 100%           | 17.6                                        | szőnyegpadló    |
| Szoba     | 15.6                                  | 100%           | 15.6                                        | szőnyegpadló    |
| Fürdő     | 4.65                                  | 100%           | 4.65                                        | kerámia, csempe |
| Előtér    | 20.2                                  | 100%           | 20.2                                        | kerámia, csempe |
| Spájz     | 5                                     | 100%           | 5                                           | kerámia         |
| Kazánház  | 15.4                                  | 50 %           | 7.7                                         | beton           |
| Műhely    | 23.7                                  | 50%            | 11.85                                       | beton           |
| Összesen  | 112                                   |                |                                             |                 |
| Pince     |                                       |                |                                             |                 |
| Pince     | 23.5                                  | 30 %           | 7                                           | föld            |
| Összesen  | 119                                   |                |                                             |                 |

#### 4.3 Épület diagnosztika:

Az épület homlokzata vakolt, udvar felőli oldala hungarocellel szigetelt. A nyílászárók kapcsolt gerébtokos faablakok, cserélendők, egy ablak már műanyag, a falfestés a lakóház minden helyiségében javítandó. A fűtés radiátorokkal és gáz kazánnal megoldott. Áramerősség 3 x 16 Amper. Az udvaron engedély nélkül épített garázs, ólak láthatók, bontásuk a lakóház jelenleg is zajló épületfeltüntetése miatt szükséges. A kert részben bekerített, a hátsó része töltésre szorul.



## Ingatlan forgalmi értékének meghatározása

### 4.5 Piaci összehasonlító módszer alapú számolás:

Az alábbiakban 4 db hasonló paraméterű lakóház adatait hasonlítottam össze az értékelendő ingatlannal. Az értékmódosító tényezőket és azok korrekcióját az alábbi táblázat adatai szemlélteti:

**Összehasonlító táblázat:**

|                                   | Értékelendő ingatlan | Sarród                                                                  | Fertőszéplak             | Fertőszentmiklós                                  | Fertőszéplak                                                                 |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár (Ft)                      |                      | 49.900.000                                                              | 41.900.000               | 49.800.000                                        | 57.400.000                                                                   |
| Redukált (nm)                     | 119                  | 113                                                                     | 110                      | 115                                               | 138                                                                          |
| Fajlagos ár (Ft)                  | 433.086              | 441.592                                                                 | 362.727                  | 433.043                                           | 415.942                                                                      |
| Korrekciók                        |                      |                                                                         | 10% Hirdetési ár         |                                                   |                                                                              |
|                                   |                      |                                                                         | 326.454                  |                                                   |                                                                              |
| Lakóház műszaki állapota          | felújítandó          | részben felújított, új cserép, új gázkazán, új fürdő, festett homlokzat | felújítandó, lakhatatlan | részben felújított, új konyha, fürdő, új gázkazán | részben felújított, új ablakok, új víz, villany, burkolatok, konyha, kazánok |
| 1. korrekció (%)                  |                      | -8                                                                      | 10                       | 2                                                 | -10                                                                          |
| építési mód                       | hagyományos          | hagyományos                                                             | hagyományos              | hagyományos                                       | hagyományos, a ház körbevasalt                                               |
| 2. korrekció (%)                  |                      | 0                                                                       | 0                        | 0                                                 | 10                                                                           |
| Nyílászárók                       | fa. síküvegezés      | hőszigetelt Sofa                                                        | fa. síküvegezésű         | fa. síküvegezésű                                  | 2 rétegű, műanyag                                                            |
| 3. korrekció (%)                  |                      | 0                                                                       | 0                        | 0                                                 | -2                                                                           |
| Fűtés                             | gáz kp.i             | gáz kp.i                                                                | =                        | gáz és vegyes kp.i                                | gáz és vegyes kp-i                                                           |
| 4. korrekció (%)                  |                      | -2                                                                      | 4                        | -4                                                | -2                                                                           |
| Homlokzati hőszigetelés           | 5 cm egy oldalon     | 5 cm egy oldalon                                                        | nincs                    | nincs                                             | nincs                                                                        |
| 5. korrekció (%)                  |                      | 0                                                                       | 2                        | 2                                                 | 2                                                                            |
| Parkolás                          | udvari               | garázs                                                                  | udvari                   | udvari                                            | udvari                                                                       |
| 5. korrekció (%)                  | 0                    | -3                                                                      | 0                        | 0                                                 | 0                                                                            |
| telek                             | 2081                 | 864                                                                     | 730                      | 1380                                              | 2518                                                                         |
| 6. korrekció (%)                  | 0                    | 12                                                                      | 13                       | 7                                                 | -4                                                                           |
| Korrekció összesen                |                      | -1                                                                      | 29                       | 7                                                 | -6                                                                           |
| Korrigált fajlagos ár (Ft/nm)     | 413.003              | 437.176                                                                 | 421.125                  | 402.729                                           | 390.985                                                                      |
| Értékelt ingatlan forgalmi értéke | <b>49.150.000 Ft</b> |                                                                         |                          |                                                   |                                                                              |



### Összefoglalás

A vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján, megállapítom, hogy a **Fertőszéplak, Petőfi utca 6. szám alatti ingatlan forgalmi értéke 49.150.000-Ft, azaz negyvenkilencmillió-százötvenezer forint.**

Fertőszentmiklós, 2026. 08.04.

HK

**Bing Bau Kft.**  
32914562 2-08  
9444 Fertőszentmiklós  
Petőfi Sándor utca 65 1. emelet

Hadarits Kristóf Vilmos  
nyilvántartási névjegyzék száma: 428/2003



1250



2026

Fertőszéplak Község Önkormányzata  
9436 Fertőszéplak, Petőfi u. 2.

Tel/Fax: (99) 537-160  
E-mail: polgarmester@fertoszeplak.hu

KRID azonosító: 403042901  
Rövid név: FSZEPLAKPH

## Fertőszéplak Község Polgármestere

# ELŐTERJESZTÉS

### Települési főépítési feladatok ellátása

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 22. § (2) bekezdés c) pontja alapján a települési önkormányzat építésügyi feladatai közé tartozik az önkormányzati főépítész alkalmazása.

A Méptv. 56. § (1) bekezdése alapján a településtervezési és településkép-védelmi önkormányzati feladatellátás biztosítása, valamint a helyi építészeti minőség védelme érdekében a települési önkormányzat önkormányzati főépítészt alkalmaz.

A községek esetében a törvény a főépítési feladatellátás módját is meghatározza. A Méptv. 56. § (6) bekezdése szerint a községi jogállású település saját települési főépítészt alkalmaz, vagy a település fekvése szerinti járásban lévő más önkormányzattal társulásban közösen alkalmaz térségi főépítészt.

Amennyiben a községi önkormányzat a főépítési feladatok ellátásáról nem gondoskodik, a törvény kiegészítő szabályt állapít meg. A Méptv. 56. § (7) bekezdése alapján, ha a községi jogállású település legalább 30 napig nem alkalmaz települési vagy térségi főépítészt, a törvény erejénél fogva a település fekvése szerinti járásszékhely város települési főépítésze látja el az önkormányzati főépítési feladatokat. A feladatellátással kapcsolatos teherviselésről az érintett önkormányzatoknak meg kell állapodniuk.

A főépítész az önkormányzat településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi feladatainak ellátásában szakmai közreműködőként vesz részt. A Méptv. 56. §-ában meghatározott feladatai közé tartozik különösen a településtervezési és a települési arculati kézikönyv előkészítésében, módosításában való közreműködés, továbbá a településképi követelmények érvényesítésével kapcsolatos önkormányzati feladatok szakmai támogatása. A főépítész közreműködése biztosítja, hogy a település fejlesztésével, rendezésével és építészeti arculatának alakításával kapcsolatos döntések megfelelő szakmai háttérrel szülessenek meg.

Fertőszéplak községben a települési főépítési feladatokat 2018. óta Körmeny János látta el. Körmeny János tájékoztatta az önkormányzatot, hogy egészségi állapotára tekintettel 2026. szeptember 1. napjától a főépítési feladatok ellátását a továbbiakban felelősséggel nem tudja vállalni.

A jelenlegi főépítész megbízásának megszűnésére tekintettel az önkormányzatnak gondoskodnia szükséges a főépítési feladatok további ellátásáról. Figyelemmel arra, hogy Fertőszéplakon a főépítési feladatok ellátása eddig is saját települési főépítész megbízásával történt, és ez a feladatellátási forma lehetővé teszi a település helyi adottságainak, szabályozásának és fejlesztési elképzeléseinek megfelelő ismeretét, indokolt a feladatellátás ezen formájának fenntartása.

A főépítési feladatok folyamatos ellátásának biztosítása érdekében megkerestem Rabi Géza tervezőt, aki vállalta Fertőszéplak község települési főépítési feladatainak ellátását. Rabi Géza rendelkezik a feladat ellátásához jogszabályban előírt képesítéssel, valamint főépítési szakvizsgával.

Mindezekre tekintettel javaslom, hogy a Képviselő-testület 2026. szeptember 1. napjától Rabi Gézát bízta meg Fertőszéplak község települési főépítési feladatainak ellátásával.

A díjazással kapcsolatos kérdések még egyeztetés alatt állnak, erről a testületi ülésen tájékoztatom majd a Képviselő-testületet.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Képviselő-testület elé.

#### **Határozati javaslat**

Fertőszéplak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy 2026. szeptember 1. napjától Rabi Gézát bízta meg Fertőszéplak község települési főépítési feladatainak ellátásával.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a főépítési feladatok ellátására vonatkozó előterjesztés melléklete szerinti megbízási szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. szeptember 1.

Kóbor Attila  
polgármester

# MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS

## települési főépítési feladatok ellátására

amely létrejött egyrészről

### Fertőszéplak Község Önkormányzata

(székhely: 9436 Fertőszéplak, Petőfi u. 2., képviseli: Kóbor Attila polgármester)  
mint megbízó (a továbbiakban: **Megbízó**),  
elérhetősége: +, polgarmester@fertoszeplak.hu,

másrészről

### Rabi Géza Ákos

(....., adószám: ....., bankszámlaszám: .....)  
mint megbízott (a továbbiakban: **Megbízott**),  
elérhetősége: +,

együttesen: **Felek** között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

## 1. A megbízási szerződés tárgya

1.1. Felek rögzítik, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: **Méptv.**) 22. § (2) bekezdés c) pontja alapján a települési önkormányzat építésügyi feladatai közé tartozik az önkormányzati főépítész alkalmazása.

1.2. Megbízó a jelen szerződés aláírásával megbízza Megbízottat, hogy Fertőszéplak község közigazgatási területén lássa el a Méptv. 56. §-ában, a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályokban meghatározott települési főépítési feladatokat.

1.3. A megbízási kiterjed különösen a településtervezéssel, településrendezéssel és településképvédelemmel kapcsolatos, jogszabályban a települési főépítész feladatkörébe utalt feladatokra, a településtervvel, a helyi építési szabályzattal és a települési arculati kézikönyvvel kapcsolatos szakmai közreműködésre, a településképi eljárások szakmai előkészítésére, valamint a Méptv.-ben és annak végrehajtási rendeleteiben meghatározott egyéb főépítési feladatok ellátására.

1.4. Megbízott a megbízást elfogadja, és vállalja, hogy a települési főépítési feladatokat a mindenkor hatályos jogszabályok, a szakmai szabályok, valamint jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően személyesen látja el.

## 2. A megbízási szerződés időtartama

2.1. A megbízási szerződés 2026. szeptember 1. napjától határozatlan időtartamra jön létre.

2.2. A határozatlan időtartamú szerződést bármelyik fél két hónapos felmondási idővel, írásban felmondhatja.

2.3. Bármelyik fél jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani a másik fél súlyos szerződésszegése esetén.

2.4. Megbízó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani abban az esetben is, ha Megbízott a települési főépítési feladatok ellátásához jogszabályban előírt valamely feltételnek már nem felel meg.

## 3. Együttműködés

3.1. A megbízási szerződés tartama alatt Megbízó köteles Megbízottat a főépítési tevékenység ellátásához szükséges információkkal és dokumentumokkal megfelelő időben ellátni.

3.2. Megbízott köteles a Megbízó rendelkezésére állni, a Megbízóval a kapcsolatot folyamatosan tartani, továbbá a főépítési közreműködést igénylő ügyekben a jogszabályban meghatározott határidők megtartása érdekében megfelelő időben eljárni.

3.3. Megbízott a feladatait a vonatkozó jogszabályok, a szakmai szabályok és jelen szerződés rendelkezései szerint, szakmailag önállóan köteles ellátni.

3.4. Megbízott a Megbízó utasítását nem teljesítheti, ha annak végrehajtása jogszabályba ütközne. Ha Megbízó célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad, Megbízott köteles erre Megbízót figyelmeztetni.

#### 4. A Felek felelőssége

4.1. Megbízott feladatai ellátása során köteles a vonatkozó jogszabályok és szakmai szabályok rendelkezéseit betartani, továbbá köteles a megbízás teljesítése során alkalmazandó jogszabályok változását folyamatosan figyelemmel kísérni és a Megbízót érintő változásokra annak figyelmét felhívni.

4.2. Megbízott felelősséggel tartozik a saját hibájából eredő, nem megfelelő eljárásával, mulasztásával, illetve késedelmével a Megbízónak okozott kárért.

4.3. Megbízó köteles Megbízott rendelkezésére bocsátani a megbízás teljesítéséhez szükséges információkat és dokumentumokat olyan időben, hogy Megbízott a jogszabályban előírt határidőket teljesíteni tudja.

4.4. Megbízott köteles haladéktalanul tájékoztatni Megbízót minden olyan körülményről, amely a főépítési feladatok megfelelő vagy határidőben történő ellátását akadályozza vagy veszélyezteti.

#### 5. Titoktartási kötelezettség

5.1. Megbízott köteles titokban tartani a főépítési tevékenység gyakorlása során tudomására jutott, nyilvánosságra nem tartozó tényeket, adatokat és információkat, és azokat kizárólag a jelen szerződés szerinti feladatainak ellátása érdekében használhatja fel.

5.2. Megbízott titoktartási kötelezettsége jelen szerződés megszűnését követően is fennmarad.

#### 6. Megbízási díj, költségtérítés

A Megbízottat jelen szerződésből eredő feladatai ellátásáért megbízási díj illeti meg.

.... A díjazásra vonatkozó kérdések még egyeztetés alatt állnak.

A megbízási díj kifizetése havonta, a tárgyhónapot követő hónap 15. napjáig Megbízó által elfogadott teljesítésigazolás alapján történik.

A megbízási díjat Megbízott által kibocsátott számla ellenében, 8 napos fizetési határidővel, banki átutalással fizeti meg Megbízó.

Késedelmes kifizetés esetén a Megbízó köteles a késedelemből esés napjától kezdődően a Polgári Törvénykönyv szerinti késedelmi kamatot fizetni Megbízott számára.

#### 7. Szakmai feltételek

7.1. Felek rögzítik, hogy Megbízott a települési főépítési feladatokat személyesen látja el.

7.2. Megbízott kijelenti, hogy megfelel a Méptv.-ben, valamint a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben a települési főépítészre meghatározott szakmai és egyéb feltételeknek, így különösen rendelkezik a feladat ellátásához szükséges szakirányú felsőfokú végzettséggel, szakmai gyakorlattal és főépítési szakvizsgával, továbbá megfelel a tevékenység végzéséhez szükséges kamarai tagságra és nyilvántartásba vételre vonatkozó követelményeknek.

7.3. Megbízott köteles a jelen szerződés teljes időtartama alatt fenntartani a települési főépítési tevékenység jogszerű végzéséhez szükséges valamennyi feltételt.

7.4. Megbízott köteles haladéktalanul írásban tájékoztatni Megbízót, ha a főépítési tevékenység ellátásához szükséges bármely jogszabályi vagy szakmai feltételben olyan változás következik be, amely a feladat ellátását érinti.

7.5. Rabi Géza Ákos Ákos építész kamarai tagszáma: 08-0514. Megbízott a Magyar Építész Kamara Főépítési Nyilvántartásában szerepel.

## 8. A szerződés megszűnésekor teljesítendő kötelezettségek

8.1. A szerződés megszűnése esetén Megbízott köteles a folyamatban lévő ügyekről Megbízót tájékoztatni, és a feladatellátással összefüggésben birtokába került, Megbízót megillető iratokat és dokumentumokat Megbízó részére átadni.

8.2. Megbízott a szerződés megszűnése esetén köteles az átadás során úgy eljárni, hogy a folyamatban lévő főépítési feladatok további ellátása lehetőség szerint ne szenvedjen késedelmet.

## 9. Szerződésben nem érintett kérdések

9.1. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény megbízási szerződésre vonatkozó rendelkezései, a Méptv., a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadók.

9.2. Jelen megbízást Fertőszéplak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete .../2026. (..... .....) önkormányzati határozatával hagyta jóvá.

9.3. Felek a jelen szerződést elolvasták, annak tartalmát megértették, és azt mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Fertőszéplak, 2026. ....

**Kóbor Attila**  
polgármester  
Fertőszéplak Község Önkormányzata  
Megbízó

**Rabi Géza Ákos**  
főépítész  
Megbízott



## Fertőszéplak Község Polgármestere

# ELŐTERJESZTÉS

### Pályázat kiírása önkormányzati lakás bérbeadására

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Képviselők előtt ismert, hogy Önkormányzatunk tulajdonát képező Fertőszéplak, Soproni u. 6. fsz. 2. szám alatti lakásra vonatkozó bérleti szerződést a korábbi bérlő felmondta, így fenti lakás jelenleg üresen áll. Javaslom az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítását. Fertőszéplak Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal történő gazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelete szerint a bruttó 25 millió Ft értékhatárt meghaladó önkormányzati vagyon hasznosítása csak versenyeztetési eljárás alkalmazásával történhet.

A versenyeztetési eljárás szabályait szintén a vagyonrendeletünk, annak melléklete tartalmazza. A versenyeztetés megvalósulhat nyilvános vagy zártkörű pályázati eljárás illetve árverés útján. Az önkormányzat esetenként dönt, hogy a versenyeztetés melyik formáját választja. A verseny tisztasága érdekében a nyilvános pályázati eljárás lefolytatását javaslom. A nyilvános pályázati eljárás esetében a pályázatot a település hirdetőtábláin és az önkormányzat honlapján közzé kell tenni, valamint a megyei napilapban is megjelentethető. A rendelet szerint a pályázati felhívás a következőket tartalmazza:

- a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét,
- a pályázat célját, jellegét,
- az értékesítendő, hasznosítandó vagyon megnevezését, forgalmi érték és az értékesítéshez szükséges információkat,
- az ajánlat benyújtására, felbontási helyére és idejére valamint az elbírálásra vonatkozó időpontokat és szempontokat,
- a pályázati eljárásra vonatkozó információszerzés helyét,
- pályázati biztosíték fizetésére vonatkozó feltételeket,
- a vagyontárgy jellege szerint szükséges további információkat.

Fentiek szerint készült el az előterjesztés mellékletét képező pályázati felhívás tervezete.

Kérem testületet, hogy döntsön a pályázat kiírásáról és a pályázat feltételeit határozza meg.

#### HAROZATI JAVASLAT

Fertőszéplak Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal történő gazdálkodás szabályairól szóló 10/2017. (VIII.21.) önkormányzati rendelete alapján a 9436

Fertőszéplak, Soproni u. 6. fsz 2. szám alatti lakás 2+1 évre szóló, bérbeadás útján történő hasznosítására pályázatot ír ki a határozat mellékletét képező pályázati kiírás szerint.

Határidő: azonnal

Felelős: Kóbor Attila polgármester

Fertőszéplak 2026. augusztus 25.

Kóbor Attila  
polgármester

## **PÁLYÁZATI KIÍRÁS A FERTŐSZÉPLAK, SOPRONI U. 6. FSZ. 2. SZÁM ALATT TALÁLHATÓ LAKÁS BÉRLETI JOGVISZONYÁRA**

Fertőszéplak Községi Önkormányzata Képviselő-testülete ( 9436 Fertőszéplak, Petőfi u. 2. ) a ...../2026. (.. ...) számú határozatával az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal történő gazdálkodás szabályairól szóló 10/2017. (VIII.21.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint pályázatot ír ki a **Fertőszéplak, Soproni u. 6. fsz. 2. szám alatt található lakás bérleti jogviszonyára.**

**1. Az ingatlan jellemzői:**

- a lakás felújításra szorul, az önkormányzat kifejezetten ebben az állapotában adja bérbe az ingatlant, azon felújítást nem végez.

Az ingatlanon legkésőbb a bérlő kiválasztására vonatkozó döntés közlését követő 3 hónapon belül végzett, a tulajdonossal előzetesen írásban egyeztetett, számlával igazolt korszerűsítés költségét a bérlő lelakhatja az alábbiak szerint:

- o a számlán szereplő összeg 100%-a a bérleti díjba beszámításra kerül.
- o a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő az általa végzett korszerűsítésekért további térítésre a tulajdonostól nem jogosult.

Az önkormányzat jelen pályázati felhívás keretében kinyilvánítja, hogy a lakás gépészeti rendszere, fűtése elavult, korszerűsítésre szorul. Az önkormányzat azzal a feltétellel adja bérbe az ingatlant, hogy a bérlő vállalja, hogy amennyiben a jelenlegi rendszerek használhatatlanná válnak, gondoskodik a rendszerek javításáról, korszerűsítéséről, ide értve a cserét is, és annak költségét biztosítja. Az ebben a körben felmerült költség megtérítését az önkormányzat nem vállalja, azt a bérleti díjba nem számítja be.

A bérleti díj a fentiek figyelembe vételével került meghatározásra.

- a lakás alapterülete: 57 m<sup>2</sup>
- komfortfokozata: összkomfortos

**2. A bérleti szerződés időtartama:** 2026. ....-tól 2028. ....-ig terjedő 2 évre szóló határozott idejű szerződés, mely a felek ez irányú akaratával további egy évre meghosszabbítható. A határozott idejű szerződés lejártával, a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni az ingatlant, a vele ott élőkkel együtt.

**3. A lakbér összege:** 50.000 -Ft/hó mely minden évben a KSH által meghatározott infláció mértékével automatikusan megemelkedik. Ez az emelés nem minősül a bérleti szerződés módosításának. A lakbér összege nem tartalmazza a közüzemi költségeket, az a lakbéren felül a bérlőt terheli.

**4. A pályázat benyújtásának határideje:** 2026. .... (.....) 16.00 óra

**5. A pályázat benyújtásának módja:** A pályázatot írásban Fertőszéplak Községi Önkormányzatához címezve kell benyújtani ( 9436 Fertőszéplak, Petőfi u. 2. ), postai úton vagy személyesen. A borítékra kérjük rá írni: „Pályázat önkormányzati bérlakásra Fsz2”.

**6. A pályázatok elbírálásának ideje:** soron következő képviselő-testületi ülés

**7. A pályázatok elbírálásának módja:** A benyújtott pályázatokról Fertőszéplak Községi Önkormányzat Képviselő-testülete dönt. A pályázatok a pályázati határidő leteltét követő első képviselő-testületi ülésen kerül elbírálásra.

**8. Az eredmény közlésének módja és időpontja:** A pályázat elbírálásától számított 8 napon belül, a Képviselő-testület döntését tartalmazó határozat kivonat megküldésével a jegyző írásban értesíti a pályázót. A pályázóval a bérleti szerződést a pályázat elnyerését közlő határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül a polgármester köti meg.

**9. Pályázati feltételek:**

A piaci viszonyok alapján bérbe vehető lakás bérleti jogára az jogosult:

- aki és a vele együtt költöző közeli hozzátartozója nem rendelkezik más beköltözhető, lakhatás céljára alkalmas saját tulajdonú ingatlan tulajdonjogával, haszonélvezeti jogával vagy bérleti jogával, és
- aki vállalja 3 havi kaució megfizetését a szerződéskötés időpontjában.

A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbevételre ajánlatot tevő személy nevét, lakóhelyét, értesítési címét,
- b) a lakásba költözők számát, nevét,
- c) azokat az adatokat, melyek azt igazolják, hogy a kiírt pályázati feltételeknek megfelel,
- d) a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja

A lakás megtekintésére a Fertőszéplaki Közös Önkormányzati Hivatalban előzetesen egyeztetett időpontban lehetőséget biztosítunk.

A pályázattal kapcsolatos információ az alábbi telefonszámon kérhető: 99/537-160

A Képviselő-testület fenntartja a jogot arra, hogy a pályázati eljárást bármikor indoklás nélkül eredménytelennek illetve érvénytelennek nyilvánítsa.

Fertőszéplak, 2026. ....

Kóbor Attila  
polgármester