



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Nagykánizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének

2024. januári soros ülésére

Napirend címe: **Javaslat a Szemere u. 11. szám alatti társasházi tulajdonban levő földterület egy részének értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

Készítette: Vagyongazdálkodási és Városüzemeltetési Csoport –
Pap József vagyongazdálkodási szervezési ügyintéző

Ellenőrizte: Dr. Farkas Roland vagyongazdálkodási koordinátor, jogtanácsos

Tárgyalja: Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottság
Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Tulajdonosi Bizottság
Ügyrendi, Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottság

Egyeztetve: Bizzer András alpolgármesterrel 
Kunics György osztályvezetővel 
Zakó László vezérigazgatóval (írásban)

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

A nagykanizsai 2159 hrsz alatt nyilvántartott ingatlanon alapított Szemere u. 11. szám alatti 6 lakásos társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú és 4 db magántulajdonban levő lakás található.

Hrsz.	Megnevezés	m ²	Tulajdonos	T.hányad
2159/A/1	lakás	39	magánszemély	161/1000
2159/A/2	lakás	46	NMJV Önkormányzata	190/1000
2159/A/3	lakás	49	magánszemély	202/1000
2159/B/1	lakás	47	magánszemély	193/1000
2159/B/2	lakás	36	magánszemély	149/1000
2159/C/1	lakás	26	NMJV Önkormányzata	105/1000
		243		

Az önkormányzati lakások a Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. kezelésében vannak, melyek közül a 2159/A/2 hrsz-ú lakást bérbeadás útján hasznosítja, a 2159/C/1 hrsz-ú lakás üresen áll. **(térkép, önkormányzati albetétek tulajdoni lapjai mellékelve)**

A társasház közös képviselője Markotán Tibor arról tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy a társasház közgyűlése az ingatlan rendkívül rossz és balesetveszélyes villamosenergetikai adottságainak megszüntetése érdekében a villamoshálózat teljeskörű felújítását kívánja elvégezni, mely költség enyhítése érdekében szakértői becslésen alapuló 1.080.000,-Ft összegben értékesíteni kívánja a társasház közös tulajdonát képező földterületnek a lakók részéről nem hasznosított 112 m² alapterületű azon részét, mely közvetlenül szomszédos a 2194 hrsz-ú, Csányi u. 10. szám alatti ingatlanal. Az ingatlanrész tehát a Csányi u. 10. szám alatti ingatlan tulajdonosai részére kerülne értékesítésre. A vevők a telekalakítással és az adásvétellel együtt járó valamennyi költséget viselnék. **(tervezett változási vázrajz és értéklap mellékelve)**

A társasház 2023. február 8. napján megtartott közgyűlésén a 295/1000 tulajdoni illetőséggel rendelkező Önkormányzat képviselőjében eljáró Vg ZRt. a tulajdonosi felhatalmazás hiányára hivatkozva a felújítási munkák elvégzésére nemmel, a 112 m² alapterületű telekrész értékesítésére nem szavazott, ellenben a társasház többi tagja (705/1000) megszavazta mind a felújítást, mind a közös földterület egy részének értékesítését.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) 28/A. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„28/A. §

- (1) A társasházakban lévő önkormányzati tulajdonnal – a Csarnok Üzletház Társasház kivételével – kapcsolatos tulajdonosi jogok képviselőjével az önkormányzat a Vg. Zrt-t bízta meg a két fél között létrejött üzemeltetési szerződésben foglaltak szerint.
- (2) Vg. Zrt. a képviselt tulajdonosi jogok alapján az önkormányzati tulajdonú ingatlanokat
 - a) nem terhelheti meg,
 - b) nem idegenítheti el,
- (3) Az éves rendes gazdálkodás körét meghaladó tulajdonosi (társasházi közgyűlési) döntésekről a Vg. Zrt. évente beszámolási kötelezettséggel tartozik a Közgyűlés felé.
- (4) A (3) bekezdésben foglalt rendes gazdálkodás körébe tartozó döntésen az évente a rendszeresen, folyamatosan felmerült költségek (közös költség, közüzemi díjak, karbantartás stb.) viselését, illetve az éves költségvetés és a gazdasági beszámoló elfogadását kell érteni, a rendes gazdálkodás körét meghaladó döntések körébe elsősorban

a műszaki beavatkozás igénylő egyszeri nagyobb értékű kiadások vagy hosszú távú kötelezettségek (hitel) vállalása tartozik."

A felhatalmazás hiányán túl a Vg Zrt-nek nincs kifogása sem az értékesítés, sem a felújítás ellen, utóbbi álláspontjuk szerint is indokolt műszakilag és elodázhatatlan.

A munkálatok elvégzésére a társasház négy ajánlatot kért, melyek közül Cseke Csaba villamosmérnök által 279 450,-Ft összegben készített villamoshálózati terve alapján a legkedvezőbb ajánlatot a Lőrand Kft. tette, 3 046 190,-Ft összegben.

A villamos rekonstrukció tervezett vételáron felüli összegét valamennyi tulajdonos, az Önkormányzat képviselőjében a Vg Zrt. is a tulajdoni illetőségek szerinti bontásban megfizette, mivel a felújítás megrendeléséhez a társasház közgyűlésének egyszerű többsége azt támogatta.

A telekrész elidegenítéséhez a társasház közgyűlésének egyhangú szavazata szükséges, így a társasházban 295/1000 tulajdoni hányaddal rendelkező Önkormányzat egytértő nyilatkozata elengedhetetlen. **(kérelem, társasházi határozatok mellékelve)**

Az 2159 hrsz ingatlan kapcsán megállapítható, hogy az társasházi közös tulajdonban van, a rendelkezési jog a társasházakról szóló törvény szerint illeti meg a tulajdonosokat, az egyes albetétekhez rendelt eszmei hányadra is figyelemmel, így nincs akadálya annak, hogy a tulajdonosok az ingatlan 112 m² alapterületű részének elidegenítéséről döntsenek.

A 112 m² alapterületű földterület forgalmi értékét az ingatlanforgalmi szakértő bruttó 1.000.000,- Ft-ban állapította meg. A tervezett 1.080.000,-Ft összegben történő értékesítéssel az Önkormányzatot 295/1000 tulajdoni hányad szerint 318.600,-Ft bevétel illetné meg, mely összeggel csökken a villamos rekonstrukcióval érintett kiadások Önkormányzatra eső összege. **(értéklap mellékelve)**

A nagykanizsai 2159 hrsz-ú társasházi ingatlanban levő albetétek **a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.)** szerint nem részei a kizárólagos önkormányzati tulajdonban levő vagyonelemeknek, **a vagyonrendelet** alapján a korlátozottan forgalomképes ingatlanok körébe tartoznak. Ezekhez kapcsolódóan az albetétekhez kötődő eszmei hányadok is korlátozottan forgalomképesek.

A vagyonrendelet 4. § (5) bekezdése szerint: „A korlátozottan forgalomképes törzsvagyon tulajdonjogát átruházni, azt hasznosítani, vagyonkezelésbe adni, megterhelni, gazdasági társaságba apportálni — amennyiben önkormányzati rendelet eltérően nem rendelkezik — kizárólag a közgyűlés döntésével, a közgyűlés által meghatározott feltételek mellett lehet.”

A korlátozottan forgalomképes vagyont érintően **a telekrész értékesítése az előbbieket szerint a Közgyűlés hatáskörébe tartozik.**

A Közgyűlés döntése kizárólag az önkormányzati albetétek tekintetében érvényes, a 112 m² telekrész értékesítéséről a társasház közgyűlésének egyhangúlag kell döntenie.

A fentiek alapján javaslom, hogy az Önkormányzat, mint a Szemere u. 11. szám alatti társasházban 2159/A/2 és 2159/C/1 hrsz-ú albetétek (lakások) tulajdonosa járuljon hozzá a nagykanizsai belterületi 2159 hrsz-ú, lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű 1302 m² alapterületű társasházi tulajdonban levő ingatlan (telek) 112 m² alapterületű részének legalább 1.080.000,-Ft összegben történő elidegenítéséhez azzal, hogy a vételáron felül a telekalakítással és az értékesítéssel összefüggő valamennyi költség a vevő(ke)t terheli.

Amennyiben a Tisztelt Közgyűlés a javaslattal egyetért, úgy kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

1. mint a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló nagykanizsai 2159/A/2 és a 2159/C/1 hrsz-ú lakás ingatlanokra tekintettel a Nagykanizsa, Szemere u. 11. szám alatti Társasházban fennálló, mindösszesen 295/1000 eszmei hányaddal rendelkezni jogosult – az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) önkormányzati rendelet 4. § (5) bekezdése alapján – egyetért a nagykanizsai belterületi 2159 hrsz-ú, kivett lakóház udvar megjelölésű, természetben 8800 Nagykanizsa, Szemere u. 11. szám alatti társasháztulajdonban levő 1302 m² alapterületű ingatlan (telek) – Lépték 2000 Bt. által készített 105/2023. munkaszámú változási vázrajzon jelölt 112 m² telekrészének – a Csányi u. 10. szám alatt levő 2194 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai részére legkevesebb 1.080.000,-Ft vételár ellenében történő értékesítésével és a kapcsolódó telekhatárrendezési eljárás lefolytatásával, azzal, hogy a telekhatár-rendezéssel és elidegenítéssel kapcsolatos valamennyi költség és díj a vevő(ke)t terheli, továbbá azzal, hogy a társasház számlájára befolyó vételárat a tulajdonostársak között az eszmei tulajdoni illetőségük szerint kell felosztani és azt a társasházi villamoshálózat teljeskörű felújításának finanszírozására kell fordítani, mely összeggel a tulajdonosokat a rekonstrukcióval összefüggésben terhelő befizetési kötelezettséget csökkenteni kell.
2. felkéri a polgármestert, hogy a Közgyűlés döntéséről az önkormányzati albetéteket kezelő Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt-t tájékoztassa és felhatalmazza a gazdasági társaságot, hogy a társasház közgyűlésén vagy a kiírt írásbeli szavazáson az 1. pontba nem ütköző határozati javaslatot(ka)t az Önkormányzat képviselőjében támogassa.

(A határozat elfogadása minősített szótöbbséget igényel)

Határidő:

2024. március 31.

Felelős:

Balogh László polgármester

Operatív felelős:

Dr. Farkas Roland vg. koordinátor, jogtanácsos

Zakó László VG ZRt. vezérigazgató

Nagykanizsa,

2024 JAN 18.



Balogh László
Balogh László
polgármester *h.*

TÉRKÉPMÁSOLAT

a nagykanizsai 2158 helyrajzi számú ingatlanról



Méretarány: 1:1000

Vetület: **EOV**

Szelvényszám: **Szemere 11. társasház**



Nagykanizsa Megyei Jogú Város térkép kivonata	PH.	Az adatszolgáltatás a rendelkezésre álló adatok szempontjából hiteles!
		Kiadmányozta:



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/1305/2024
2024.01.10

NAGYKANIZSA

Belterület 2159/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

8800 NAGYKANIZSA Szemere utca 11. ép:A. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	46	2 0	190/1000	magán
-------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 999949/1996

2. bejegyző határozat: 33247/1991.04.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33992/1993/1991.08.06

jogcím: átszállás tulajdoni hányad: 0/1 33992/1993/1991.08.06

jogcím: átszállás tulajdoni hányad: 0/1 35241/1991.08.06

jogállás: tulajdonos

név: NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8800 NAGYKANIZSA Erzsébet tér 7.

törzsszám: 15734446

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/1311/2024

2024.01.10

NAGYKANIZSA

Belterület

2159/C/1 helyrajzi szám

társasház különlap

8800 NAGYKANIZSA Szemere utca 11. ép:C. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	26	1 0	105/1000	magán
-------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 999949/1996

2. bejegyző határozat: 33247/1991.04.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33992/1993/1991.08.06

jogcím: átszállás tulajdoni hányad: 0/1 33992/1993/1991.08.06

jogcím: átszállás tulajdoni hányad: 0/1 35241/1991.08.06

jogállás: tulajdonos

név: NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8800 NAGYKANIZSA Erzsébet tér 7.

törzsszám: 15734446

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

620993/2003
E-19012003

Nagykanizsa város

belterület

105/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

2159, 2194 helyrajzi számú földrésztetek telekhatár rendezése

Méretarány: 1 : 1000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								Jegyzet	
Hrsz.	Alrészlet			Terület		Hrsz.	Alrészlet			Terület			AK		Szociális és egyéb jogok
	jel	műv./ág	Műt. m ²	ha	m ²		jel	műv./ág	Műt. m ²	ha	m ²				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
2159					---	2159					---				

A változás akaratunknak megfelelően történt.

Készítette: Nagykanizsa, 2023. 11. 24. 

Kesim: Gszimadja Jend
Toldm: 8 6423/2013
Varosapu krt. 7/B 1/5
Address: 270919004-120

2023 NOV. 7 7



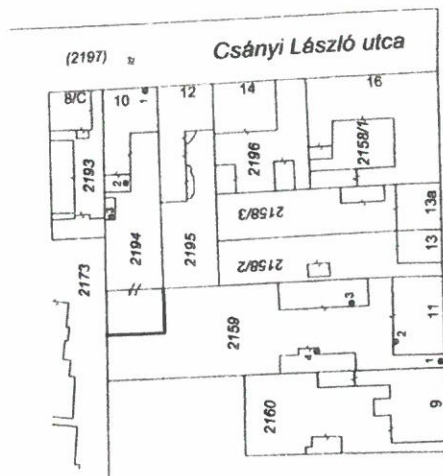
Minőséget tanúsító: 
Ing.rend.min.sz.: 

Zárókérdő

DÓMÖTÖRFY ANDRÁS e.v.
8857 Nemespátró, Petőfi S. u. 27.
Adószám: 65465393-1-40
Nyilv. tart. szám: 35211692

Címkoordináták 2159 hrsz.	P.szám	Y	X
	1	491881	124854
	2	491885	124863
	3	491893	124872
	4	491883	124879

Címkoordináták 2194 hrsz.			
P.szám	Y	X	
1	491937	124914	
2	491918	124918	
3	491911	124921	



2157) Szemere Bertalan utca

8SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Lakóház udvar**

Település (város, kerület): **Nagykanizsa**

Utca, házszám: **Szemere utca 11.**

Irányítószám: **8800**

Hrsz.: **2159 hrsz telke hátsó 112 m² része**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Nagykanizsa Szemere u. 11. társasház
közös tulajdona 1/1
(8800 Nagykanizsa, Szemere u. 11.)

Tulajdoni hányad: -

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Korlátozottan forgalomképes telekrész

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 1302 m² társasházi közös telekből a
hátsó 112 m² telekrész

Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: 0 m²

Bérbe adható összes területek: 0 m²

Közmű-ellátottság: Összközműves az ingatlan, de vizsgált
hátsó telekrészen nincs közmű

Jelenlegi funkció: 105/2023. számú változási vázrajz
szerinti hátsó 112 m² telekrész

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték megállapítás

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci adatok elemzése alapon

Értékelés fordulónapja: 2023. november 27. érvényes: 90 nap

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

105/2023. számú változási vázrajz szerint **1.000.000,- Ft azaz**

112 m² területű telekrész forgalmi értéke: Egymillió - nyolcvanezer forint

Amennyiben a minősített tranzakció ÁFA köteles, úgy a meghatározott forgalmi értékbe az ÁFA is bele van foglalva.
Nagykanizsa, 2023. november 28.



Neubauer Vásló
EUFIM 2004/79.

Magyarországi Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés
PSZÁF bejegyzett vezető szakértő
OKJ 54 3439 02. Ingatlan értékbecslő
ADAMIL Kft. Nagykanizsa



Tárgy: Szemere 11 Társasház

Feladó: Társasingatlankezelő <tarsashaz@markotan.hu>

Dátum: 2024. 01. 16. 10:09

Címzett: <balogh.laszlo@nagykanizsa.hu>

CC: "'Dr. Farkas Roland'" <farkas.roland@nagykanizsa.hu>,
<pap.jozsef@nagykanizsa.hu>

Balogh László

Nagykanizsa Megyei Jogú Város

Polgármestere

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nagykanizsa Szemere u. 11. Társasház képviselőjében az alábbi **kéréssel fordulok tisztelt Polgármester Úrhoz:**

A 2023. 02. 08-i társasházi közgyűlésen tárgyalták a méretlen villamos hálózat felújítását és a közös tulajdonú földterületből (kiskertek részéből) 112 m² terület eladását a Jakabfy Richárd és Jakabfy-Vig Henrietta (Csányi L.u.10.) szomszédnak. A méretlen villamos hálózat Cseke Csaba villamosmérnök által készített felújítás terv és árazatlan költségvetésre beérkezett ajánlatok közül a Lőrand Kft.-3.046.190.-ft értékű ajánlatát fogadták el. Cseke Csaba villamosmérnök által készített felújítás terv költsége 279.450.-ft. A közös tulajdonú földterületből (kiskertek részéből) a tulajdonosok és Jakabfy Richárd és Jakabfy-Vig Henrietta közötti egyezkedés eredménye, hogy a társasház 1.080.000.-ft összegért a 112 m² földterület eladja, azzal a kitéttel, hogy az eladáshoz kapcsolódó (földmérő, szerződésszerkesztés, alapító okirat módosítás, földhivatali illeték, ...) költségek kizárólagosan vevőt terhelik. Javaslat szerint a méretlen villamos hálózat felújítás és tervezés költségeit a tulajdonosok célbefizetésként teljesítik, úgy, hogy a földterület eladásából befolyó –forrásadó megfizetése után megmaradó- nettó 1.000.000.-ft összeget a felújítás finanszírozásába számítják bele.

A társasház írásos szavazásának eredményeként a 2/20230524. számú határozatban döntöttek, hogy „a Nagykanizsa Szemere utca 11. Társasház a közös tulajdonban lévő méretlen villamos hálózat felújítását végrehajtja, és arra a Lőrand Kft.-vel bruttó 3.046.190.-ft összegben szerződést köt.

A Nagykanizsa Szemere utca 11. Társasház tulajdonosai –a hiányzó pénz biztosításra- az előző táblázat szerinti (9870,77ft/m²) célbefizetést teljesítik. Az így rendelkezésre álló pénzből a társasház kifizeti a Cseke Csabának a 279.450.-ft tervezői díjat, és a méretlen villamos hálózat felújítására a Lőrand Kft.-vel kötött szerződés alapján a bruttó 3.046.190.-ft összeget.

A közgyűlés felhatalmazza Markotán Tibor közös képviselőt, hogy a szerződéseket aláírja.” Ez alapján a tulajdonosok a célbefizetést teljesítették.

Az 1. számú határozati javaslatban foglaltakra, ami szerint „a Nagykanizsa Szemere utca 11. Társasház a közös földterületből (kiskertek részéből) 112 m² területet 1.080.000.-ft összegért adja el Jakabfy Richárd és Jakabfy-Vig Henrietta (Csányi L.u.10.) szomszédnak, azzal a kitéttel, hogy az eladáshoz kapcsolódó (földmérő, szerződésszerkesztés, alapító okirat módosítás,

földhivatali illeték, ...) költségek kizárólagosan vevőt terhelik, és a befolyó összeget a társasház kizárólag a méretlen villamos hálózat felújítás munkálatainak pénzbiztosítására fordítja” a magántulajdonosok, összesen 705/1000 tulajdoni hányad igen, egyetértő szavazatot adott le. Tekintettel arra, hogy a terület eladásához 100% egyetértő határozat szükséges, ez úton **kérjük az Önkormányzat egyetértő nyilatkozatát, hogy a terület eladása, bevétel, és ez által a méretlen villamos hálózat felújítása meg tudjon történni.**

Segítő együttműködését előre is köszönjük, tisztelettel:

Markotán Tibor
Társasingatlankezelő
Nagykanizsa, Bajcsy-Zsilinszky Endre út 14.
Telefon: +36303372107, +36302472470
Üzenetrögzítő / fax: +3693999246

— Mellékletek: _____

Nagykanizsa Szemere 11 - telekrész érték.pdf	380 KB
Nk. 2159, 2194 hrsz. telekhatár rendezés vázrajz.pdf	716 KB