



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

Tulajdonosi Bizottságának

2024. januári soros ülésére

Napirend címe: **Javaslat az Ady Endre u. 30-32. 1. emelet 15. ajtó alatti orvosi
rendelő értékesítésével kapcsolatos döntések meghozatalára**

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

Ellenőrizte: Dr. Farkas Roland vagyongazdálkodási koordinátor, jogtanácsos

Egyeztetve: Bizzer András alpolgármesterrel 
Kunics György osztályvezetővel 
Jónásné Szőke Krisztina csoportvezetővel 
Zakó László vezérigazgatóval (Ivaskő) 

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Bizottság!

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 183/2023.(VI.26.) számú határozatával döntött 37 darab lakás ingatlan bérlakás funkciójának és 18 darab nem lakás célú ingatlan nem lakás célú bérlemény funkciójának megszüntetéséről és ezen ingatlanok értékesítése céljából azok forgalomképességét korlátozottan forgalomképes törzsvagyomból forgalomképes üzleti vagyonba sorolta.

A 183/2023. (VI.26.) határozat 5. pontja alapján döntött továbbá arról, hogy az értékesítéshez szükséges döntés meghozatalára az ingatlanokat a polgármester ütemezetten terjessze a Tulajdonosi Bizottság elé. **(határozat mellékelve)**

Az ingatlanokat kezelő Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. javaslatát figyelembe véve a hivatal szakosztálya a határozat szerinti ütemezés első körében 10 ingatlan ingatlanforgalmi szakértői értébecslését készítette el, mely ingatlanok közül a nagykanizsai 2061/A/15 hrsz-ú, Ady Endre u. 30-32. szám alatti társasház 1. emelet, 15. ajtószám alatti 93 m² alapterületű hasznosítatlan kivett orvosi rendelő értékesítésére készített javaslat kerül előterjesztésre.

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. kezelésében levő 1941-es építésű hagyományos épületszerkezetű, földszint + 1 emelet szint elrendezésű épület téglafalazattal és vasbeton födémszerkezettel rendelkezik. Az összetett nyeregtetűjű tetőszerkezete, cserép héjazata régebbi állapotú, de megfelelő műszaki állapotban van. Homlokzata szigetetlen, kőporos vakolatú, fa gerébtokos szerkezetű ablakai kettős rétegű üvegezésűek. A használaton kívüli orvosi rendelőt korábban a kormányhivatal közlekedési hatósága használta, mely intézmény több éve kiköltözött az ingatlanból. Az ingatlan egyedi gázkonvektoros fűtéssel rendelkezik, melegvíz ellátását villanybojler biztosítja. Kettő átlagosnál nagyobb és egy kisebb, korábban rendelőként funkcionáló rendelővel, 1 db nagyobb váróval és 3 db WC blokkal és nagyobb előtérrel rendelkezik. A padlóburkolatok, falak, nyílászárók, vizesblokk régebbi, de elfogadható műszaki állapotban vannak. Extra felszereltség nincs kiépítve. **(tulajdoni lap és térképkivonat mellékelve)**

A fent részletezett adottságok, továbbá városközpontozó közelsége és jó megközelíthetőségének figyelembevételével a kivett orvosi rendelő forgalmi értékének megállapítására ingatlanforgalmi szakértői vélemény készült, mely értébecslések az ingatlan piaci értékét – figyelemmel a fent ismertetett valamennyi adottságra – 13.900.000,-Ft + ÁFA összegben állapította meg. **(értéklap mellékelve)**

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata a lakóingatlannak minősülő ingatlanok esetében a főszabályt alkalmazva mentesül az adó alól, illetve lakóingatlannak nem minősülő ingatlanok esetében az általános szabályok szerinti adózást választotta (az ÁFA tv. 86. § (1) bekezdés j) és k) pontja és 88. § (4) bekezdése alapján), így a fenti ingatlan tervezett értékesítése nem mentes az ÁFA alól.

Az ingatlan a fenti Közgyűlési döntés alapján a forgalomképes ingatlanok közé van besorolva, így értékesítése támogató bizottsági döntés esetén lehetséges.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) önkormányzati rendelete /a továbbiakban: vagyonrendelet/ 25. § (3) bekezdése alapján: „A Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága hatáskörébe tartozik az üzleti vagyon körébe tartozó nettó 40.000.000,- Ft forgalmi érték alatti ingatlanok és portfólió vagyon elidegenítéséről és hasznosításáról való döntés a gazdasági programmal összhangban.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 13. § (1) bekezdése szerint: „Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”

A vagyonrendelet 17. § (1) bekezdése szerint: „Az önkormányzati vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve hasznosítási jogát átengedni, amennyiben az érintett vagyontárgy egyedi bruttó forgalmi értéke a törvényben meghatározott értékhatárt meghaladja, – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetési eljárás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.”

Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdésének b) pontja alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2024. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint: „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”

A 14. § (4) bekezdése alapján: „A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”

A lakásingatlan értéke nem éri el a bruttó 25.000.000,-Ft egyedi forgalmi értéket, így nem áll fenn az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint előírt nyilvános versenytárgyaláson történő értékesítés kötelezettsége, ellenben az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján fennáll a magyar állam elővásárlási joga.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 183/2023. (VI.26.) számú határozatában az ingatlan versenytárgyaláson történő értékesítéséről döntött.

A vagyonrendelet 17. § (2) bekezdése szerint: „A versenyeztetési eljárás nyilvános, vagy zártkörű. A versenyeztetési eljárás formájáról és feltételeiről az eset összes körülményének mérlegelése alapján a hatáskör gyakorlója dönt. A zártkörű versenyeztetést elrendelő döntésnek tartalmaznia kell az elrendelés okait.”

A vagyonrendelet 17. § (3) bekezdése szerint: „Amennyiben a teljesítésre csak meghatározott ajánlattevők alkalmasak, vagy a nyilvános versenyeztetési eljárás jogszabályban védett vagy méltányolható érdeket vagy jóhiszeműen szerzett jogot sértene, meghívásos zártkörű versenyeztetési eljárást lehet tartani.”

A vagyonrendelet 17. § (4) bekezdése szerint: „Amennyiben a teljesítésre csak meghatározott ajánlattevők alkalmasak, úgy a zártkörű versenyeztetési eljárásban valamennyi lehetséges ajánlattevőt fel kell hívni ajánlattételre. Egyéb esetben a zártkörű versenyeztetési eljárásban – jogszabályban védett vagy méltányolható érdek vagy jóhiszeműen szerzett jog sérelmét kivéve – legalább két ajánlattevőt kell felhívni ajánlattételre.”

Az ingatlan kezelését végző VG Zrt. a megkeresésében az alábbiakra tekintettel javasolja a zártkörű versenytárgyalás megtartását:

„A kis létszámú társasházakban élő, többnyire zárt udvarú lakóközösségek részéről felvetődött kérést is támogatva a megvásárlást az ottani ingatlantulajdonosok részére mintegy „zártkörű

versenytárgyalás” formájában első körben lehetővé kellene tenni és csak eredménytelen zártkörű versenytárgyalást követően legyen nyilvános meghirdetés.

Ennek a javaslatnak több érthető indoka is van:

A kijelölt ingatlanok szinte kivétel nélkül alacsony műszaki színvonalat képviselnek, kis alapterületűek, több esetben a legcélszerűbb felhasználás a szomszédos lakással való egyesítés lenne. A felújítások a társasházak közös tulajdonú részeire is óhatatlanul kihatnak (tető, homlokzat, szigetelések, közműhálózatok, stb.), aminek engedélyezése, illetve elkészítése egy már beilleszkedett régi lakónak kisebb konfliktussal jár. A felújításokkal járó építőanyagok, a homok, sóder, stb. elhelyezése a lakóközösség által fenntartott udvarrészeket szintén érinti, ezeket a munkákat is jobb, ha ottlakó lakástulajdonos rendezi. Nem utolsó szempont az sem, hogy ottani ingatlantulajdonos vásárlása esetén nem jelennek meg újabb gépkocsik az amúgy is szűkös udvarokban.” **(VG Zrt. megkeresése mellékelve)**

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 183/2023. (VI.26.) számú határozatában nem határozta meg a versenytárgyalás formáját, az ingatlan kezelését végző társaság javaslata szerint a mellékelt megkeresésében foglalt indokok alapján, azzal egyetértve a társasház albetétjeinek tulajdonosai részére, zártkörű versenytárgyaláson történő értékesítésre teszek javaslatot első körben azzal, hogy három sikertelen zártkörű versenytárgyalás esetén arra a továbbiakban nyilvános versenytárgyalás keretein belül kerüljön sor, melyre tekintettel a zártkörű versenyeztetési eljáráshoz előkészített kiíráson kívül előkészítésre került a nyilvános versenytárgyalás útján történő értékesítéshez szükséges versenytárgyalási kiírás is.

Az ingatlan műszaki állapotára, korábbi funkciójából is eredő helyiségkiosztására való tekintettel javaslom a versenytárgyalási felhívásban rögzíteni, hogy az ingatlan értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik, minden ajánlattevő számára kötelező az ingatlan regisztrált megtekintése, melynek hiányában az árverésen nem lehet licitálni, továbbá az ingatlan vételárának megfizetésére nem javaslom részletfizetés biztosítását.

A zártkörű versenytárgyalás keretei között történő értékesítés esetére a közös ajánlattétel lehetőségét nem indokolt kizárni, a nyilvános versenytárgyalás keretei között történő értékesítés esetére viszont igen.

A fenti javaslatokkal összhangban elkészült a zártkörű versenyeztetési eljáráshoz a versenytárgyalási felhívás 1. számú mellékletként csatolva, valamint a nyilvános versenyeztetési eljáráshoz a versenytárgyalási felhívás 2. számú mellékletként csatolva.

Amennyiben a Tisztelt Bizottság a versenytárgyalási felhívásban foglalt feltételekkel egyetért az értékesítéssel, úgy kérem, szíveskedjen az alábbi határozati javaslatot támogatni.

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága

1. egyetért a nagykanizsai 2061/A/15 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Ady Endre u. 30-32. 1. emelet, 15. ajtó alatti, 93 m² alapterületű kivett orvosi rendelő Nagykanizsa, Ady Endre u. 30-32. szám alatti társasház albetéteinek tulajdonosai részére zártkörű versenytárgyalás keretei között, 13.900.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 17.653.000 Ft induló kikiáltási áron történő értékesítésével az előterjesztéshez 1. számú mellékletként csatolt versenytárgyalási felhívás szerint.
2. az 1. pont szerinti zártkörű versenytárgyalás keretei között történő értékesítés eredménytelensége esetén egyetért a nagykanizsai 2061/A/15 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Ady Endre u. 30-32. 1. emelet, 15. ajtó alatti, 93 m² alapterületű kivett

orvosi rendelő nyilvános versenytárgyalás keretei között, 13.900.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 17.653.000 Ft induló kikiáltási áron történő értékesítésével az előterjesztéshez 2. számú mellékletként csatolt versenytárgyalási felhívás szerint.

3. az 1. pont szerinti eredményes zártkörű versenytárgyalás vagy a 2. pont szerinti nyilvános versenytárgyalás esetére felkéri a polgármestert az Ügyrendi, Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottság által jóváhagyott adásvételi szerződés aláírására.

(A határozatok elfogadása minősített szótöbbséget igényel)

Határidő (a zártkörű versenytárgyalás kiírására): 2024. március 31.

Határidő (a nyilvános versenytárgyalás kiírására): a harmadik eredménytelen zártkörű versenytárgyalást követő 30 nap
sikeres versenytárgyalást követő 45 nap

Határidő (a szerződések megkötésére):

Felelős:

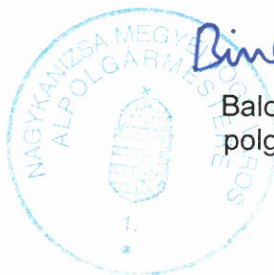
Balogh László polgármester

Operatív felelős:

Dr. Farkas Roland jogtanácsos

Nagykanizsa,

2024 JAN 17.



Balogh László

Balogh László
polgármester

h.

VERSENYTÁRGYALÁSI FELHÍVÁS

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata zártkörű versenytárgyaláson értékesíti a Nagykanizsa, Ady Endre u. 30-32. szám alatti társasházban levő nagykanizsai 2061/A/15 hrsz-ú, 93 m² alapterületű kivett orvosi rendelő megnevezésű, természetben a 8800 Nagykanizsa, Ady Endre u. 30-32. 1. emelet. 15. ajtó alatti társasházi ingatlanát a hozzá tartozó 111/1000 eszmei tulajdoni illetőséggel.

A versenytárgyalás ideje:

2024.	... óra ... perc
------------	------------------

Az első versenytárgyalás eredménytelensége esetén azt követő két alkalommal munkanapon, ugyanebben az időpontban.

A versenytárgyalás helye:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Nagykanizsa, Erzsébet tér 7. II. emelet 3. számú iroda

Információ kérhető:

8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7., II. emelet, 3. iroda,
tel.: 20/849-2330, 20/849-2328, 20/849-2466

Kiíró képviselője útján az ingatlan megtekintését előre egyeztetett időpontban és módon munkanapokon reggel 10 és délután 13 óra, pénteki napon reggel 10 és 12 óra között munkaidőben, az előzetesen – legalább telefonon – bejelentkezett személyeknek biztosítja.

Kikiáltási ár:

bruttó 17.653.000 Ft, azaz 13.900.000 Ft + ÁFA

Eladó kijelenti, hogy az ÁFA tv. 88. § (4) bekezdés alapján a 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontjában említett termékértékesítést csak a lakóingatlannak nem minősülő ingatlanokra kiterjedően tette adókötelessé, így a jelen versenytárgyalási felhívás szerinti értékesítés nem mentes az ÁFA alól.

I. Az ingatlan általános leírása:

Az ingatlan a cca. 1941-as évben épült Ady Endre u. 30-32. szám alatti társasházi lakóépület 1. emelet, 15. szám alatti 93 m² alapterületű hasznosítatlan ingatlant és a hozzá tartozó 111/1000 eszmei tulajdoni illetőséget foglalja magában.

A társasházi albetét ingatlan-nyilvántartási megjelölése orvosi rendelő, ezen funkciót azonban az Önkormányzat az ingatlanban több mint tíz éve megszüntette, ezt követően az ingatlan nem lakáscélú helyiségként került bérbeadásra, azonban az Önkormányzat az orvosi rendelő megjelölést nem módosította.

A hagyományos épületszerkezettel, földszint + 1 emelet szint elrendezésű épület téglafalazattal és vasbeton födémszerkezettel rendelkezik. A tetőszerkezete, cserép héjazata régebbi állapotú, de megfelelő műszaki állapotban van. Homlokzata szigetetlen, kőporos vakolatú, fa gerébtokos szerkezetű ablakai kettős rétegű üvegezésűek. Egyedi gázkonvektoros fűtéssel rendelkezik, villanybojler melegvíz ellátását biztosítja. Kettő átlagosnál nagyobb és egy kisebb, korábban rendelőként funkcionáló rendelővel, 1 db nagyobb váróval és 3 db WC blokkal és nagyobb előtérrel rendelkezik. A padlóburkolatok, falak, nyílászárók, vizesblokk elfogadható műszaki állapotban vannak.

Az Önkormányzat ismételten felhívja az árverezők figyelmét, hogy az Ady Endre u. 30-32. szám alatti ingatlan társasházként működik, ennek megfelelően a felújítás és a további működtetés tekintetében a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a társasház alapító okirat és egyéb társasházi dokumentumok rendelkezéseit be kell tartani.

A közös képviselő tájékoztatása alapján a vevőt 11.830,-Ft havi alapdíjú közös költség terheli.

II. Az ingatlanra vonatkozó fontos információk, fennálló terhek

1. Kötelező megtekintés, közös ajánlattétel lehetősége

Kiíró a közös ajánlattétel lehetőségét biztosítja.

Amennyiben több ajánlattevő közösen kíván ajánlatot tenni, a közös ajánlattevők mindegyikének nyilatkoznia kell a versenytárgyalási felhívásban foglalt feltételek, illetve a versenytárgyalási biztosítékkal (bánapénzzel) és a vételár megfizetésével kapcsolatos egyetemleges kötelezettségük elfogadásáról, a közös ajánlattevők köréből a versenytárgyaláson (liciten) részt vevő, őket teljes jogkörrel képviselő képviselőjük személyéről, továbbá nyertes ajánlattételük esetén tulajdonszerzésük arányáról.

Egyetemleges kötelezettség esetében minden kötelezett az egész szolgáltatással tartozik, de ha bármelyikük teljesít, a jogosulttal szemben a teljesített rész erejéig a többiek kötelezettsége is megszűnik. Az egyetemleges kötelezettek egymás szerződésszegéséért is felelnek.

A közös ajánlattevőknek külön-külön is meg kell felelniük a versenytárgyalási felhívásban foglalt feltételeknek, az előírt igazolásokat és nyilatkozatokat külön-külön is csatolniuk kell a versenytárgyaláson történő indulás feltételeként.

A közös ajánlattevők külön-külön, vagy közös meghatalmazott útján kötelesek az ingatlant megtekinteni, megtekintéskor a meghatalmazást csatolni kell

A közös ajánlattétel nem lehetséges, amennyiben a közös ajánlattevők közül valamelyikük nem vett részt személyesen (törvényes/szervezeti képviselője által) vagy igazolt meghatalmazottja útján a kötelező megtekintésen és nem rendelkezik a szükséges regisztrációval.

A megtekintéskor regisztrációs lap kitöltésével regisztrálni kell, a vételre ajánlatot csak a regisztráló természetes személy vagy megtekintésen szervezeti képviselő által vagy meghatalmazással képviselt jogi személy tehet.

Az ingatlan értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik, kiíró minden ajánlattevő számára kötelezővé teszi az ingatlan megtekintését, melynek hiányában az árverésen nem lehet licitálni.

Ajánlattevőnek a helyszíni bejáráskor, illetve a versenytárgyalás időpontját megelőzően (a válaszadásra általában szükséges időre figyelemmel) lehetősége van feltenni valamennyi, az ingatlannal kapcsolatos kérdését.

Az ajánlattevőknek lehetőségük van az árverést megelőzően egyeztetett időpontban az ingatlant saját műszaki és egyéb szükségesnek vélt szakértő(k) bevonásával megvizsgálni.

A kiíró kifejezetten rögzíti, hogy az ingatlan tekintetében biztosított teljeskörű megtekintési, megvizsgálási és tájékozódási lehetőségre tekintettel az ingatlan tényleges állapota teljes mértékben feltártnak minősül az árverezők részére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:157.§ (1) bekezdés szerint.

A fentiekre tekintettel az adásvételi szerződésben a vevőnek nyilatkoznia kell az alábbiakról:

- annak tudomásulvételéről, hogy az ingatlan orvosi rendelő megjelölésének esetleges módosítása, valamint az ezzel együtt járó és azzal összefüggő további okirat módosítások a vevő feladatát és költségét képezik,
- annak tudomásulvételéről, hogy az ingatlan értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik, az esetleges még nem ismert, takart épületszerkezeti problémák, továbbá az ingatlan rejtett hibái vagy a lehetséges szakértői vizsgálattal feltárható hibái tekintetében az eladó a kártérítési, jótállási, szavatossági kötelezettségét kizárja,
- az árverést megelőzően volt lehetősége az ingatlant megtekinteni, megvizsgálni,
- a megtekintéshez, illetve vizsgálathoz saját szakértők igénybevételére jogosult volt,
- a helyszíni bejáráskor illetve a versenytárgyalás időpontját megelőzően (a válaszadásra általában szükséges időre figyelemmel) lehetősége volt feltenni valamennyi, az ingatlannal kapcsolatos kérdését és ezekre kielégítő és teljeskörű választ kapott, vagy a kapott választ elégségesnek találta arra, hogy a versenytárgyaláson az ingatlan megvételére ajánlatot tegyen,
- amennyiben a kérdésfeltevés lehetőségével, vagy a szakértők igénybevételével nem élt, azt saját kockázatára, annak ismeretében és tudatában tette, hogy arra tekintettel, hogy az eladó a megtekintési és megvizsgálási jogot a vevő részére biztosította, az ingatlan tényleges állapota a vevő előtt teljes mértékben feltártnak minősül a Ptk. 6:157.§ (1) bekezdése szerint,
- vevő kijelenti és elfogadja, hogy az eladó a fentiek szerinti eljárása (megtekintési és megvizsgálási lehetőség teljeskörű biztosítása) alapján úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben tőle elvárható és eljárása megalapozza a Ptk. 6:174. § szerinti kimentéshez szükséges körülményeket, valamint az ingatlan állapotára tekintettel a vevőnél bekövetkező semmilyen kár a részéről a szerződéskötéskor nem volt előre látható
- az ajánlatát az ingatlan megvásárlására a fentiek szerint részletezett feltételek és körülmények ismeretében, azok elfogadásával tette meg.

2. Az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett terhek:

Az ingatlan per, teher- és igénymentes.

3. Közművek (villamosenergia, gáz, víz, szennyvíz):

- Az ingatlan valamennyi főmérővel rendelkezik.
- Az Önkormányzatnak az ingatlan tulajdoni lapjára be nem jegyzett közmű/szolgáltató vezetékekről vagy egyéb közérdekű szolgalmi jogról nincs tudomása, a szolgáltatók által esetlegesen utólagosan bejegyzésre kerülő ilyen jogok miatt az Önkormányzat a vevő felé nem áll helyt.

4. A terület beépítésére vonatkozó szabályozás

A szabályozás pontos előírásait Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Nagykanizsa Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelete, illetve az OTÉK tartalmazza. A helyi rendelet, valamint a mellékletét képező szabályozási terv a www.nagykanizsa.hu honlapon továbbá a www.njt.hu weboldal önkormányzati rendelettárában megtalálható.

5. Környezetvédelmi nyilatkozat:

Az árverés kiírója az ingatlanban környezetvédelmi vizsgálatot nem végzett, veszélyes anyagok korábbi, illetve jelenlegi tárolásáról, valamint ebből adódó talajszennyeződésről nincs tudomása.

Az ingatlanra megkötendő adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme azon vevői nyilatkozat, mely szerint vevő az ingatlan állapotából, azon esetlegesen feltárással kerülő környezeti szennyeződések, tűzszerkezeti előírásokból fakadó kötelezettségek megtérítését, kártérítését, illetve bármiféle ezzel kapcsolatos kárenyhítési térítés iránti igényt, követelést nem támaszt és nem érvényesít az eladóval szemben, egyúttal vállalja az ingatlan esetleges környezeti kármentesítésével összefüggő költségek viselését.

6. Nyilatkozat az adatok és tények hitelességéről

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy a szerepeltetett adatok csak tájékoztató jellegűek, egyben javasolja, hogy a licitáló ne hagyatkozzon kizárólag a kiíró/eladó állításaira, az ingatlant a kötelező megtekintésen kívül is tekintse- és a szükséges szakértők bevonásával vizsgálja meg, továbbá kiírásból megismerhető adatokon felül saját felelősségére és költségére szerezzen be minden olyan kiegészítő információt (különösen fizikai paraméterek, környezeti állapot, építésrendészeti és jogi helyzet, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat valamint az egyéb helyi rendeletek vonatkozó rendelkezései, az ingatlan közműellátottsági helyzete, az ingatlan megjelölés [orvosi rendelő] esetleges megváltoztatásának folyamatáról és lehetőségéről) az ajánlat tárgyáról, valamint a magyarországi jogi-gazdasági környezetről, illetve szabályozó rendszerről, melyeket befektetési szándéka körütekintő megalapozásához szükségesnek tart. Kiíró/eladó nem vállal felelősséget az ingatlan fizikai paraméterei, környezeti állapota, építésrendészeti és jogi helyzete, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat vonatkozó rendelkezései, az ingatlan közműellátottsági helyzete és a vevő felhasználási célja közötti utólagosan felmerülő eltérések esetére.

7. Birtokviszonyok

Eladó/kiíró az ingatlan méretét nem szavatolja, azaz az ingatlan területe a tulajdoni lapon, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképen szereplő mérettől a valóságban eltérhet.

Eladó/kiíró az ingatlan tényleges birtoklásával kapcsolatban esetlegesen fennálló vagy kialakuló birtok- vagy határvitákért felelősséget nem vállal, azokat saját költségére a Vevő köteles rendezni, a rendezéssel kapcsolatban az Eladó felé szavatossági vagy egyéb megtérítési igényt nem támaszthat. Az ingatlanra megkötendő adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme az előbbiek szerinti vevői nyilatkozat.

8. Társasházi jelleggel kapcsolatos külön kikötések

A 8800 Nagykanizsa, Ady Endre u. 30-32. szám alatti ingatlan (2061 hrsz) társasházként működik, ennek megfelelően a felújítás és a további működtetés tekintetében a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a társasház alapító okirat és egyéb társasházi dokumentumok rendelkezéseit be kell tartani.

Az Önkormányzat a társasházi okiratok jogszabályokkal való összhangjáért, továbbá a társasházi működés szabályossága tekintetében felmerülő kifogásokért nem áll helyt, azok tekintetében felelősségét kizárja.

Az Eladó a rendelkezésére álló társasházi dokumentumokat a vevő rendelkezésére bocsátja.

9. Az ingatlanban található ingóságok:

Az ingatlan a jelenlegi állapotában, a kezelő által kiürítetten kerül értékesítésre.

10. Kikiáltási ár tudomásulvétele:

Az ingatlan kikiáltási ára az ingatlan jelen kiírásban részletezett tulajdonságaira és az Eladó által rögzített kikötésekre figyelemmel ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján került megállapításra, a kikiáltási ár az ingatlan Eladó által ismert és ismertetett, a Vevő részéről megtekintett és megvizsgált (vagy megvizsgálni elmulasztott) műszaki állapotával teljesen arányos, vevő a liciten elért magasabb vételár esetén sem támaszthat vételár csökkentési igényt az eladó felé a fentiekre vagy az általa bevont szakértők által megállapított paraméterekre hivatkozva.

III. A versenytárgyaláson történő részvétel feltételei:

- **A versenytárgyaláson történő licitálás feltétele az ingatlan kötelező megtekintése a fent ismertetett módon, formában és feltételekkel, a megtekintést igazoló regisztrációs lap aláírása.**
- **A versenytárgyaláson csak**
 - természetes személy, valamint
 - olyan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint átláthatónak minősülő szervezetvehet részt, aki/amely a hirdetményben megjelölt időben (2024. napján vagy eredménytelen versenytárgyalás esetén az azt követő két alkalommal..... munkanapon ... óra ... perc időpontban) és helyen (8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7. II. emelet 3. számú iroda) megjelent, és **nyilatkozik** arról, hogy legalább a kikiáltási ár erejéig rendelkezik a vételárral továbbá teljesíti a kiírásban foglalt valamennyi további feltételt.
- **Ajánlattevőnek a versenytárgyalási felhívás feltételeinek elfogadásáról, az ellenszolgáltatás teljesítéséről legkésőbb a versenytárgyalási jegyzőkönyvben nyilatkoznia kell.**
- **Ajánlattevőnek legkésőbb a versenytárgyalási jegyzőkönyvben nyilatkoznia kell, hogy a versenytárgyalási felhívás visszavonása, eredménytelen versenytárgyalás vagy érvénytelen ajánlat esetén milyen bankszámlaszámra kéri visszautalni a befizetett versenytárgyalási biztosítékot.**
- **A versenytárgyalás időpontjáig a bruttó kikiáltási ár 10 %-át, azaz 1.765.300,- Ft összeget versenytárgyalási biztosítékként (bánap pénz) kell igazoltan (pénzintézet részéről kiadott igazolás forint átutalási megbízás teljesítéséről) **megfizetni** Nagykanizsa MJV Önkormányzata OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11749015-15432694 számú számlájára**
- **Licitálni személyesen vagy meghatalmazás útján lehet, a meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.**

- **A nem átlátható szervezettel kötött adásvételi szerződés a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 15. § alapján semmis.**

IV. A versenytárgyalás menete:

- A versenytárgyalást a versenytárgyalás kiírója vagy az általa megbízott személy vezeti és jegyzőkönyvvezető útján gondoskodik a jegyzőkönyv vezetéséről.
- A nyilvános versenytárgyaláson az önkormányzat versenytárgyalás lebonyolításával megbízott képviselőin (versenytárgyalás vezetője, jegyzőkönyvvezető), valamint vezetőin (polgármester, alpolgármester(ek), jegyző, aljegyző(k)) kívül az ajánlattevők, illetve meghatalmazással rendelkező képviselők, a sajtó képviselői és más érdeklődők is részt vehetnek.
- A versenytárgyaláson ajánlattevőként vagy érdeklődőként történő részvétel érdekében ajánlott a versenytárgyalási kiírásban/hirdetményben megjelölt helyiség bejáratához megjelölt időpontnál legalább 5 perccel korábban történő megérkezés.
- A versenytárgyalási kiírásban/hirdetményben a versenytárgyalás kezdeteként megjelölt időpont szerinti perc eltelte után a versenytárgyalás megnyitásra kerül és a versenytárgyalás - a zavartalan lebonyolítás érdekében - zárt ajtók mögött kerül lefolytatásra, melyre tekintettel további ajánlattevők vagy érdeklődők részvételére nincs lehetőség a versenytárgyalás megnyitását követően.
- A versenytárgyalás kezdő időpontjának megjelölt időpont a www.pontosido.com weboldal szerinti Budapest tekintetében kijelzett idő alapján kerül megállapításra a versenytárgyalás vezetője részéről. Az internetszolgáltatás szünetelése esetén a kezdő időpont a közszolgálati mediaszolgáltató által nyújtott rádiós mediaszolgáltatás közül választott rádió által közvetített pontos idő alapján kerül megállapításra.
- **Az ajánlattevő (ideértve a képviselőjét) a versenytárgyaláson történő adategyeztetésnél köteles bemutatni a versenytárgyalás vezetőjének:**
 - természetes személy az érvényes személyi igazolványát vagy érvényes vezetői engedélyét vagy érvényes útlevelét
 - átlátható szervezetnek minősülő jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet a 30 napnál nem régebbi cégkivonatát, a cég képviseletére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányát/ügyvéd által ellenjegyzett aláírasmintáját (illetve a folyamatban lévő cégbejegyzési eljárás igazolását),
 - átlátható szervezetnek minősülő civil szervezet és vízitársulat a bírósági vagy egyéb közhiteles nyilvántartásba vételéről szóló 30 napnál nem régebbi igazolást, az alapító okiratát/alapszabályát, a képviseletére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányát
 - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés a) pontja szerinti szervezetek (kivéve állam) esetében a bírósági vagy egyéb közhiteles nyilvántartásba vételéről szóló 30 napnál nem régebbi igazolást (törzskönyvi kivonatot stb.), az alapító okiratát/alapszabályát, a képviseletére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányát, belső egyházi jogi személy esetében a jogi személlyé nyilvánításról szóló okiratot
 - a versenytárgyalási előleg letétbe helyezésének igazolását (pénzintézet részéről *kiadott igazolás forint átutalási megbízás teljesítéséről*),
 - **nyilatkozatot arról, hogy a szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint átláthatónak minősülő szervezet** (a nyilatkozat letölthető a <https://nagykanizsa.hu/hivatal/eugyintezes> link alatt az Egyéb nyomtatványok menüpont megnyitása után)

- meghatalmazott esetén a közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazást.
- Az ajánlattevőknek kizárólag egy csoportban, az érdeklődőktől elkülönítetten kell helyet foglalni *(ülőhely kizárólag az ajánlattevők részére kerül biztosításra, az érdeklődők elkülönítését biztosítja, hogy a versenytárgyaláson állva vehetnek részt)*.
- A versenytárgyalás vezetője számba veszi az ajánlattevőket, szükség esetén ellátja őket a licitáláshoz szükséges egyedi azonosítóval, a versenytárgyalás megkezdésekor a licitálókkal közli a versenytárgyalásra kerülő ingatlan kikiáltási árát, az ajánlati licitlépcsők mértékét. A jegyzőkönyv vezetésére felkéri az önkormányzat alkalmazottját.
- **A meghirdetett induló kikiáltási árnál alacsonyabb ajánlatot tenni nem lehet, az ilyen ajánlat érvénytelen.**
- **A licitösszeg legalább bruttó 100.000,-Ft összeggel emelhető.** *(az ajánlati összeg a megjelölt mértéknél alacsonyabb összeggel nem emelhető)*
- A versenytárgyalás vezetője minden egyes újabb ajánlatnál a résztvevők sorszámai alapján szóban is rögzíti azt, hogy ki tartja az újabb ajánlati összeget. A licit lebonyolítása során az ajánlati összeget legalább a versenytárgyalási felhívásban meghatározott összeggel lehet emelni.
- A licitálásban részt vevők az esetlegesen kapott egyedi azonosító felmutatásával vagy kézfelemeléssel licitálhatnak.
- A versenytárgyalást addig kell folytatni, amíg az ajánlati árat egy licitáló tartja csak.
- A levezető személy a legmagasabb ajánlatot tevő személyét, valamint a második legjobbnak ítélt ajánlatkérő személyét és ajánlatát a versenytárgyaláson megállapítja.
- A levezető személy megjelenti ajánlattevőket tájékoztatja arról, hogy a versenytárgyalás eredményének kihirdetésére a versenytárgyalást követő legkésőbb 8 napon belül kerül sor, továbbá arról, hogy a versenytárgyalás eredményének kiírása előtt a kiíró jogosult a szerződéskötéstől indokolás és mindenféle kártérítés vagy kártalanítás nélkül elállni.
- A levezető személy megjelenti ajánlattevőket tájékoztatja továbbá a szerződéskötés feltételeiről és várható határidejéről.
- Ha a versenytárgyalás (licit) során megtett ajánlatok összege megegyezik, és új ajánlatot egyik ajánlattevő sem tesz, a tárgyalást levezető személy a legjobbnak ítélt ajánlatkérő személyét és ajánlatát sorsolással állapítja meg.

V. A versenytárgyalási biztosíték (bánapénz) kamatfizetés nélkül visszautalásra kerül:

- a versenytárgyalási felhívás visszavonása esetén valamennyi ajánlattevőnek a visszavonástól számított 15 napon belül
- a nem nyertes árverezők részére a versenytárgyalástól számított 15 napon belül

VI. Szerződés kötésére vonatkozó szabályok:

- Az adásvételi szerződést a versenytárgyalás eredményhirdetésétől számított 45 napon belül kell megkötöni (ajánlattevő ajánlati kötöttségének időtartama).
- Amennyiben a versenytárgyalás során megajánlott vételár a licitálás eredményeképpen **nem haladja meg** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20 %-át, azaz **a bruttó 5 millió forint összeget** a Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja értelmében, úgy **Vevő köteles a versenytárgyalás során megajánlott vételárat az adásvételi szerződés megkötésétől számított 30 napon belül** az Eladó által megjelölt bankszámlára átutalással **megfizetni**.

- Amennyiben a versenytárgyalás során megajánlott vételár a licitálás eredményeképpen **meghaladja** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20 %-át, azaz **a bruttó 5 millió forint összeget** a Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja értelmében, úgy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján **helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg az alábbiak szerint.**

Az adásvételi szerződés úgy kerül megkötésre, hogy az az állammal szemben nem hatályos.

Az adásvételi szerződés elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépésének feltétele, hogy a Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott határidőn belül vagy úgy nyilatkozik, hogy az elővásárlási jogot nem kívánja gyakorolni, vagy a törvényi határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról.

Az állammal szembeni hatálybalépés időpontja a lemondó nyilatkozat kézhezvételét, vagy az elővásárlásra nyitva álló határidő eredménytelen elteltét követő nap 0. órája.

A szerződés elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépéséről az Eladó a Vevőt a természetes személy vevő esetén lakcíme/ szervezet esetén székhelyére küldött ajánlott, tértivevényes levélben történő értesítésén kívül vevő által megadott email címere küldött emailben, vagy telefonon rövid úton is értesíti.

Vevő köteles a versenytárgyalás során megajánlott vételárat az adásvételi szerződés elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépésétől számított 30 napon belül az Eladó által megjelölt bankszámlára átutalással megfizetni.

- **A vételárba a befizetett bruttó 1.765.300,-Ft összegű versenytárgyalási biztosíték előlegként beszámít.**
- **Amennyiben Vevő a szerződésből eredő fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti, úgy** Eladó 15 napig a Ptk. szerint számított késedelmi kamat követelésre jogosult, amennyiben Vevő késedelme a 15 napot meghaladja Eladó jogosult az adásvételi szerződéstől egyoldalúan – a teljesítésre történő külön felszólítás és póthatáridő tűzése nélkül – írásbeli nyilatkozattal elállni.
- **A versenytárgyaláson eladott ingatlanra a versenytárgyalási vevő a vételár teljes összegű kifizetésével szerez tulajdonjogot és léphet az ingatlan birtokába. A birtokbaadásra a vételár teljes összegű kifizetését követő legkésőbb 15 napon belül kerül sor, a birtokbaadásról külön jegyzőkönyv készül.**
- **Az adásvételi szerződést Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalával közszolgálati jogviszonyban álló kamarai jogtanácsos szerkeszti és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 44. § (1) bekezdés c) és d) pontjaiban meghatározott körülmények fennállásának tanúsítására az Eladó tekintetében ellenjegyzi. A kamarai jogtanácsos a Vevő tekintetében az Üttv. 32. § (9) bekezdésének megfelelően az Üttv. 32. § (2) és (3) bekezdése szerinti azonosítást el tudja végezni, így a kamarai jogtanácsos az okiratot az Üttv. 43. §-a szerint jegyzi ellen, ellenjegyzésével az Üttv. 44. § (1) bekezdésében foglaltakat teljeskörűen tanúsítja.**
- **Vevő a szerződéssel kapcsolatban a jogi- és adótanácsra a szerződést ellenjegyző kamarai jogtanácsostól nem tarthat igényt, e körben saját tanácsadót köteles igénybe venni.**
- **Előbbiek mellett a Vevőt terheli az üggyel összefüggésben saját döntése alapján igénybe vett jogi képviselete ellátásával összefüggő valamennyi díj és költség.**

- A tulajdonjog bejegyzési kérelmet az Önkormányzat nyújtja be a földhivatalba, azonban a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos költségek és díjak a vevőt terhelik.
- Eladó a vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja, a vételár megfizetésének elismeréséről külön nyilatkozatot (bejegyzési engedély) állít ki. *A bejegyzési engedély az adásvételi szerződés hatálybalépése előtt akkor sem kerül kiállításra, ha a vevő a vételárat a szerződésben rögzített határidőt megelőzően megfizeti. Az adásvételi szerződés az ingatlanügyi hatósághoz a felek általi aláírását követő 30 napon belül benyújtandó.*
- Ha a nyertes vevő határidőben az adásvételi szerződést nem köti meg, a befizetett versenytárgyalási biztosítékot (báratpénz) elveszti a Ptk. 6:75. § (3) bekezdése szerint, egyben a versenytárgyalás kiírója a versenytárgyalás második legjobb ajánlattevőjével köthet szerződést, vagy jogában áll a versenytárgyalást eredménytelennek nyilvánítani.

VII. Külön kikötések:

- A versenytárgyalás kiírója kéri, hogy az ingatlan állapotáról, az ingatlan belátépitésére vonatkozó helyi és országos szabályozásról az árverésen történő részvételt megelőzően megfelelő körültekintéssel tájékozódjanak és ajánlataikat ezt követően tegyék meg, továbbá az árverezéshez és a szerződéskötéshez szükséges okiratok, igazolások és nyilatkozatok beszerzéséről úgy gondoskodjanak, hogy azok az előírt időpontokra rendelkezésre álljanak.
- A Kiíró ismételtén rögzíti, hogy az ingatlan tekintetében biztosított teljeskörű megtekintési, megvizsgálási és tájékozódási lehetőségre tekintettel az ingatlan tényleges állapota teljes mértékben feltártnak minősül az árverezők részére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:157. § (1) bekezdés szerint. Kiíró úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben tőle elvárható és eljárása megalapozza a Ptk. 6:174. § szerinti kimentéshez szükséges körülményeket, valamint az ingatlan állapotára tekintettel a vevőnél bekövetkező semmilyen kár a részéről a szerződéskötéskor nem volt előrelátható.
- A versenytárgyalás kiírója a Ptk. 6:74. § (3) bekezdésére figyelemmel kiköti és fenntartja a jogát arra, hogy az árverési hirdetményt az árverés megkezdéséig kártérítési vagy kártalanítási kötelezettség és indokolás nélkül visszavonja.
- A versenytárgyalás kiírója a Ptk. 6:74. § (2) bekezdésére figyelemmel kiköti és felhívja az ajánlattevők figyelmét, ajánlattevők pedig a versenytárgyaláson való indulással tudomásul veszik, hogy önmagában az árverés lefolytatása és a szerződéskötésre jogosult személyének megállapítása alapján az Önkormányzatnak szerződéskötési kötelezettsége nem keletkezik, az Önkormányzat a szerződés megkötését indokolás nélkül megtagadhatja.

Nagykanizsa,

Balogh László
polgármester

VERSENYTÁRGYALÁSI FELHÍVÁS

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata nyilvános versenytárgyaláson értékesíti a Nagykanizsa, Ady Endre u. 30-32. szám alatti társasházban levő nagykanizsai 2061/A/15 hrsz-ú, 93 m² alapterületű kivett orvosi rendelő megnevezésű, természetben a 8800 Nagykanizsa, Ady Endre u. 30-32. 1. emelet. 15. ajtó alatti társasházi ingatlanát a hozzá tartozó 111/1000 eszmei tulajdoni illetőséggel.

A versenytárgyalás ideje:

2024.	... óra ... perc
------------	------------------

Az első versenytárgyalás eredménytelensége esetén azt követő két alkalommal munkanapon, ugyanebben az időpontban.

A versenytárgyalás helye:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Nagykanizsa, Erzsébet tér 7. II. emelet 3. számú iroda

Információ kérhető:

8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7., II. emelet, 3. iroda,
tel.: 20/849-2330, 20/849-2328, 20/849-2466

Kiíró képviselője útján az ingatlan megtekintését előre egyeztetett időpontban és módon munkanapokon reggel 10 és délután 13 óra, pénteki napon reggel 10 és 12 óra között munkaidőben, az előzetesen – legalább telefonon – bejelentkezett személyeknek biztosítja.

Kikiáltási ár:

bruttó 17.653.000 Ft, azaz 13.900.000 Ft + ÁFA

Eladó kijelenti, hogy az ÁFA tv. 88. § (4) bekezdés alapján a 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontjában említett termékértékesítését csak a lakóingatlanok nem minősülő ingatlanokra kiterjedően tette adókötelessé, így a jelen versenytárgyalási felhívás szerinti értékestés nem mentes az ÁFA alól.

I. Az ingatlan általános leírása:

A Lakástörvény szerinti összkomfortoskomfortos ingatlan a cca. 1941-as évben épült Ady Endre u. 30-32. szám alatti társasházi lakóépület 1. emelet, 15. szám alatti 93 m² alapterületű hasznosíthatatlan orvosi rendelőt és a hozzá tartozó 111/1000 eszmei tulajdoni illetőséget foglalja magában.

A társasházi albetét ingatlan-nyilvántartási megjelölése orvosi rendelő, ezen funkciót azonban az Önkormányzat az ingatlanban több mint tíz éve megszüntette, ezt követően az ingatlan nem lakáscélú helyiségként került bérbeadásra, azonban az Önkormányzat az orvosi rendelő megjelölést nem módosította.

A hagyományos épületszerkezettel, földszint + 1 emelet szint elrendezésű épület téglafalazattal és vasbeton födémszerkezettel rendelkezik. A tetőszerkezete, cserép héjazata régebbi állapotú, de megfelelő műszaki állapotban van. Homlokzata szigetetlen, kőporos vakolatú, fa gerébtokos szerkezetű ablakai kettős rétegű üvegezésűek. Egyedi gázkonvektoros fűtéssel rendelkezik, villanybojler melegvíz ellátását biztosítja. Kettő átlagosnál nagyobb és egy kisebb, korábban rendelőként funkcionáló rendelővel, 1 db nagyobb váróval és 3 db WC blokkal és nagyobb előtérrel rendelkezik. A padlóburkolatok, falak, nyílászárók, vizesblokk elfogadható műszaki állapotban vannak.

Az Önkormányzat ismételten felhívja az árverezők figyelmét, hogy az Ady Endre u. 30-32. szám alatti ingatlan társasházként működik, ennek megfelelően a felújítás és a további működtetés tekintetében a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a társasház alapító okirat és egyéb társasházi dokumentumok rendelkezéseit be kell tartani.

A közös képviselő tájékoztatása alapján a vevőt 11.830,-Ft havi alapdíjú közös költség terheli.

II. Az ingatlanra vonatkozó fontos információk, fennálló terhek

1. Kötelező megtekintés, közös ajánlattétel lehetősége

Kiíró a közös ajánlattétel lehetőségét kizárja.

Az ingatlan értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik, kiíró minden ajánlattevő számára kötelezővé teszi az ingatlan megtekintését, melynek hiányában az árverésen nem lehet licitálni.

Kiíró az ingatlan jelen kiírás szerinti kötelező megtekintéseként az ingatlan korábbi versenytárgyalás útján történő értékesítésére kiírt versenytárgyalási felhívásnak megfelelő megtekintést is elfogadja.

A megtekintéskor regisztrációs lap kitöltésével regisztrálni kell, a vételre ajánlatot csak a regisztráló természetes személy vagy megtekintésen szervezeti képviselő által vagy meghatalmazással képviselt jogi személy tehet.

Ajánlattevőnek a helyszíni bejárásakor, illetve a versenytárgyalás időpontját megelőzően (a válaszadásra általában szükséges időre figyelemmel) lehetősége van feltenni valamennyi, az ingatlannal kapcsolatos kérdését.

Az ajánlattevőknek lehetőségük van az árverést megelőzően egyeztetett időpontban az ingatlant saját műszaki és egyéb szükségesnek vélt szakértő(k) bevonásával megvizsgálni.

A kiíró kifejezetten rögzíti, hogy az ingatlan tekintetében biztosított teljeskörű megtekintési, megvizsgálási és tájékozódási lehetőségre tekintettel az ingatlan tényleges állapota teljes mértékben feltártnak minősül az árverezők részére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:157. § (1) bekezdés szerint.

A fentiekre tekintettel az adásvételi szerződésben a vevőnek nyilatkoznia kell az alábbiakról:

- annak tudomásulvételéről, hogy az ingatlan orvosi rendelő megjelölésének esetleges módosítása, valamint az ezzel együtt járó és azzal összefüggő további okirat módosítások a vevő feladatát és költségét képezik,
- annak tudomásulvételéről, hogy az ingatlan értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik, az esetleges még nem ismert, takart épületszerkezeti problémák, továbbá az ingatlan rejtett hibái vagy a lehetséges szakértői vizsgálattal feltárható hibái tekintetében az eladó a kártérítési, jótállási, szavatossági kötelezettségét kizárja,
- az árverést megelőzően volt lehetősége az ingatlant megtekinteni, megvizsgálni,
- a megtekintéshez, illetve vizsgálathoz saját szakértők igénybevételére jogosult volt,
- a helyszíni bejárásakor illetve a versenytárgyalás időpontját megelőzően (a válaszadásra általában szükséges időre figyelemmel) lehetősége volt feltenni valamennyi, az ingatlannal kapcsolatos kérdését és ezekre kielégítő és teljeskörű választ kapott, vagy a kapott választ elégségesnek találta arra, hogy a versenytárgyaláson az ingatlan megvételére ajánlatot tegyen,

- amennyiben a kérdésfeltevés lehetőségével, vagy a szakértők igénybevételével nem élt, azt saját kockázatára, annak ismeretében és tudatában tette, hogy arra tekintettel, hogy az eladó a megtekintési és megvizsgálási jogot a vevő részére biztosította, az ingatlan tényleges állapota a vevő előtt teljes mértékben feltártnak minősül a Ptk. 6:157.§ (1) bekezdése szerint,
- vevő kijelenti és elfogadja, hogy az eladó a fentiek szerinti eljárása (megtekintési és megvizsgálási lehetőség teljeskörű biztosítása) alapján úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben tőle elvárható és eljárása megalapozza a Ptk. 6:174. § szerinti kimentéshez szükséges körülményeket, valamint az ingatlan állapotára tekintettel a vevőnél bekövetkező semmilyen kár a részéről a szerződéskötéskor nem volt előre látható
- az ajánlatát az ingatlan megvásárlására a fentiek szerint részletezett feltételek és körülmények ismeretében, azok elfogadásával tette meg.

2. Az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett terhek:

Az ingatlan per, teher- és igénymentes.

3. Közművek (villamosenergia, gáz, víz, szennyvíz):

- Az ingatlan valamennyi főmérővel rendelkezik
- Az Önkormányzatnak az ingatlan tulajdoni lapjára be nem jegyzett közmű/szolgáltató vezetésekről vagy egyéb közérdekű szolgalmi jogról nincs tudomása, a szolgáltatók által esetlegesen utólagosan bejegyzésre kerülő ilyen jogok miatt az Önkormányzat a vevő felé nem áll helyt.

4. A terület beépítésére vonatkozó szabályozás

A szabályozás pontos előírásait Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Nagykanizsa Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelete, illetve az OTÉK tartalmazza. A helyi rendelet, valamint a mellékletét képező szabályozási terv a www.nagykanizsa.hu honlapon továbbá a www.njt.hu weboldal önkormányzati rendelettárában megtalálható.

5. Környezetvédelmi nyilatkozat:

Az árverés kiírója az ingatlanban környezetvédelmi vizsgálatot nem végzett, veszélyes anyagok korábbi, illetve jelenlegi tárolásáról, valamint ebből adódó talajszennyeződésről nincs tudomása.

Az ingatlanra megkötendő adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme azon vevői nyilatkozat, mely szerint vevő az ingatlan állapotából, azon esetlegesen feltárással kerülő környezeti szennyeződések, tűzszerkezeti előírásokból fakadó kötelezettségek megtérítését, kártérítést, illetve bármiféle ezzel kapcsolatos kárenyhítési térítés iránti igényt, követelést nem támaszt és nem érvényesít az eladóval szemben, egyúttal vállalja az ingatlan esetleges környezeti kármentesítésével összefüggő költségek viselését.

6. Nyilatkozat az adatok és tények hitelességéről

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy a szerepeltetett adatok csak tájékoztató jellegűek, egyben javasolja, hogy a licitáló ne hagyatkozzon kizárólag a kiíró/eladó állításaira, az ingatlant a kötelező megtekintésen kívül is tekintse- és a szükséges szakértők bevonásával vizsgálja meg, továbbá kiírásból megismerhető adatokon felül saját felelősségére és költségére szerezzen be minden olyan kiegészítő információt (különösen fizikai paraméterek, környezeti állapot, építésrendészeti és jogi helyzet, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat valamint az egyéb helyi rendeletek vonatkozó rendelkezései, az ingatlan közműellátottsági helyzete, az ingatlan megjelölés [orvosi rendelő] esetleges megváltoztatásának folyamatáról és lehetőségéről) az ajánlat tárgyáról, valamint a magyarországi jogi-gazdasági környezetről, illetve szabályozó rendszerről, melyeket befektetési szándéka körütekintő megalapozásához szükségesnek tart. Kiíró/eladó nem vállal felelősséget az ingatlan fizikai paraméterei, környezeti állapota, építésrendészeti és jogi helyzete, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat vonatkozó rendelkezései, az ingatlan közműellátottsági helyzete és a vevő felhasználási célja közötti utólagosan felmerülő eltérések esetére.

7. Birtokviszonyok

Eladó/kiíró az ingatlan méretét nem szavatolja, azaz az ingatlan területe a tulajdoni lapon, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképen szereplő mérettől a valóságban eltérhet.

Eladó/kiíró az ingatlan tényleges birtoklásával kapcsolatban esetlegesen fennálló vagy kialakuló birtok- vagy határvitákért felelősséget nem vállal, azokat saját költségére a Vevő köteles rendezni, a rendezéssel kapcsolatban az Eladó felé szavatossági vagy egyéb megtérítési igényt nem támaszthat. Az ingatlanra megkötendő adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme az előbbiek szerinti vevői nyilatkozat.

8. Társasházi jelleggel kapcsolatos külön kikötések

A 8800 Nagykanizsa, Ady Endre u. 30-32. szám alatti ingatlan (2061 hrsz) társasházként működik, ennek megfelelően a felújítás és a további működtetés tekintetében a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a társasház alapító okirat és egyéb társasházi dokumentumok rendelkezéseit be kell tartani.

Az Önkormányzat a társasházi okiratok jogszabályokkal való összhangjáért, továbbá a társasházi működés szabályossága tekintetében felmerülő kifogásokért nem áll helyt, azok tekintetében felelősségét kizárja.

Az Eladó a rendelkezésére álló társasházi dokumentumokat a vevő rendelkezésére bocsátja.

9. Az ingatlanban található ingóságok:

Az ingatlan a jelenlegi állapotában, a kezelő által kiürítetten kerül értékesítésre.

10. Kikiáltási ár tudomásulvétele:

Az ingatlan kikiáltási ára az ingatlan jelen kiírásban részletezett tulajdonságaira és az Eladó által rögzített kikötésekre figyelemmel ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján került megállapításra, a kikiáltási ár az ingatlan Eladó által ismert és ismertetett, a

Vevő részéről megtekintett és megvizsgált (vagy megvizsgálni elmulasztott) műszaki állapotával teljesen arányos, vevő a liciten elért magasabb vételár esetén sem támaszthat vételár csökkentési igényt az eladó felé a fentiekre vagy az általa bevont szakértők által megállapított paraméterekre hivatkozva.

III. A versenytárgyaláson történő részvétel feltételei:

- **A versenytárgyaláson történő licitálás feltétele az ingatlan kötelező megtekintése a fent ismertetett módon, formában és feltételekkel, a megtekintést igazoló regisztrációs lap aláírása.**
- **A versenytárgyaláson csak**
 - természetes személy, valamint
 - olyan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint átláthatónak minősülő szervezet

vehet részt, aki/amely a hirdetményben megjelölt időben (2024. napján vagy eredménytelen versenytárgyalás esetén az azt követő munkanapon ... óra ... perc időpontban) és helyen (8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7. II. emelet 3. számú iroda) megjelent, és **nyilatkozik** arról, hogy legalább a kikiáltási ár erejéig rendelkezik a vételárral továbbá teljesíti a kiírásban foglalt valamennyi további feltételt.

- **Ajánlattevőnek a versenytárgyalási felhívás feltételeinek elfogadásáról, az ellenszolgáltatás teljesítéséről legkésőbb a versenytárgyalási jegyzőkönyvben nyilatkoznia kell.**
- **Ajánlattevőnek legkésőbb a versenytárgyalási jegyzőkönyvben nyilatkoznia kell, hogy a versenytárgyalási felhívás visszavonása, eredménytelen versenytárgyalás vagy érvénytelen ajánlat esetén milyen bankszámlaszámra kéri visszautalni a befizetett versenytárgyalási biztosítékot.**
- **A versenytárgyalás időpontjáig a bruttó kikiáltási ár 10 %-át, azaz 1.765.300,- Ft összeget versenytárgyalási biztosítékként (bánatpénz) kell igazoltan (pénzintézet részéről kiadott igazolás forint átutalási megbízás teljesítéséről) **megfizetni** Nagykanizsa MJV Önkormányzata OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11749015-15432694 számú számlájára**
- **Licitálni személyesen vagy meghatalmazás útján lehet**, a meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.
- **A nem átlátható szervezettel kötött adásvételi szerződés a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 15. § alapján semmis.**

IV. A versenytárgyalás menete:

- A versenytárgyalást a versenytárgyalás kiírója vagy az általa megbízott személy vezeti és jegyzőkönyvvezető útján gondoskodik a jegyzőkönyv vezetéséről.
- A nyilvános versenytárgyaláson az önkormányzat versenytárgyalás lebonyolításával megbízott képviselőin (versenytárgyalás vezetője, jegyzőkönyvvezető), valamint vezetőin (polgármester, alpolgármester(ek), jegyző, aljegyző(k)) kívül az ajánlattevők, illetve meghatalmazással rendelkező képviselők, a sajtó képviselői és más érdeklődők is részt vehetnek.
- A versenytárgyaláson ajánlattevőként vagy érdeklődőként történő részvétel érdekében ajánlott a versenytárgyalási kiírásban/hirdetményben megjelölt helyiség bejáratához megjelölt időpontnál legalább 5 perccel korábban történő megérkezés.

- A versenytárgyalási kiírásban/hirdetményben a versenytárgyalás kezdeteként megjelölt időpont szerinti perc eltelte után a versenytárgyalás megnyitásra kerül és a versenytárgyalás - a zavartalan lebonyolítás érdekében - zárt ajtók mögött kerül lefolytatásra, melyre tekintettel további ajánlattevők vagy érdeklődők részvételére nincs lehetőség a versenytárgyalás megnyitását követően.
- A versenytárgyalás kezdő időpontjának megjelölt időpont a www.pontosido.com weboldal szerinti Budapest tekintetében kijelzett idő alapján kerül megállapításra a versenytárgyalás vezetője részéről. Az internetszolgáltatás szünetelése esetén a kezdő időpont a közszolgálati médiaszolgáltató által nyújtott rádiós médiaszolgáltatás közül választott rádió által közvetített pontos idő alapján kerül megállapításra.
- **Az ajánlattevő (ideértve a képviselőjét) a versenytárgyaláson történő adategyeztetésnél köteles bemutatni a versenytárgyalás vezetőjének:**
 - természetes személy az érvényes személyi igazolványát vagy érvényes vezetői engedélyét vagy érvényes útlevelét
 - átlátható szervezetnek minősülő jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet a 30 napnál nem régebbi cégkivonatát, a cég képviseletére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített alírási címpéldányát/ügyvéd által ellenjegyzett aláírásmintáját (illetve a folyamatban lévő cégbejegyzési eljárás igazolását),
 - átlátható szervezetnek minősülő civil szervezet és vízitársulat a bírósági vagy egyéb közhiteles nyilvántartásba vételéről szóló 30 napnál nem régebbi igazolást, az alapító okiratát/alapszabályát, a képviseletére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített alírási címpéldányát
 - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés a) pontja szerinti szervezetek (kivéve állam) esetében a bírósági vagy egyéb közhiteles nyilvántartásba vételéről szóló 30 napnál nem régebbi igazolást (törzskönyvi kivonatot stb.), az alapító okiratát/alapszabályát, a képviseletére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített alírási címpéldányát, belső egyházi jogi személy esetében a jogi személyé nyilvánításról szóló okiratot
 - a versenytárgyalási előleg letétbe helyezésének igazolását (pénzügyintézet részéről kiadott igazolás forint átutalási megbízás teljesítéséről),
 - **nyilatkozatot arról, hogy a szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint átláthatónak minősülő szervezet** (a nyilatkozat letölthető a <https://nagykanizsa.hu/hivatal/eugyintezes> link alatt az Egyéb nyomtatványok menüpont megnyitása után)
 - meghatalmazott esetén a közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazást.
- Az ajánlattevőknek kizárólag egy csoportban, az érdeklődőktől elkülönítetten kell helyet foglalni *(ülőhely kizárólag az ajánlattevők részére kerül biztosításra, az érdeklődők elkülönítését biztosítja, hogy a versenytárgyaláson állva vehetnek részt).*
- A versenytárgyalás vezetője számba veszi az ajánlattevőket, szükség esetén ellátja őket a licitáláshoz szükséges egyedi azonosítóval, a versenytárgyalás megkezdésekor a licitálókkal közli a versenytárgyalásra kerülő ingatlan kikiáltási árát, az ajánlati licitlépcsők mértékét. A jegyzőkönyv vezetésére felkéri az önkormányzat alkalmazottját.
- **A meghirdetett induló kikiáltási árnál alacsonyabb ajánlatot tenni nem lehet, az ilyen ajánlat érvénytelen.**
- **A licitösszeg legalább bruttó 100.000,-Ft összeggel emelhető.** (az ajánlati összeg a megjelölt mértéknél alacsonyabb összeggel nem emelhető)

- A versenytárgyalás vezetője minden egyes újabb ajánlatnál a résztvevők sorszámai alapján szóban is rögzíti azt, hogy ki tartja az újabb ajánlati összeget. A licit lebonyolítása során az ajánlati összeget legalább a versenytárgyalási felhívásban meghatározott összeggel lehet emelni.
- A licitálásban részt vevők az esetlegesen kapott egyedi azonosító felmutatásával vagy kézfelemeléssel licitálhatnak.
- A versenytárgyalást addig kell folytatni, amíg az ajánlati árat egy licitáló tartja csak.
- A levezető személy a legmagasabb ajánlatot tevő személyét, valamint a második legjobbnak ítélt ajánlatkérő személyét és ajánlatát a versenytárgyaláson megállapítja.
- A levezető személy megjelenti ajánlattevőket tájékoztatja arról, hogy a versenytárgyalás eredményének kihirdetésére a versenytárgyalást követő legkésőbb 8 napon belül kerül sor, továbbá arról, hogy a versenytárgyalás eredményének kiírása előtt a kiíró jogosult a szerződéskötéstől indokolás és mindenféle kártérítés vagy kártalanítás nélkül elállni.
- A levezető személy megjelenti ajánlattevőket tájékoztatja továbbá a szerződéskötés feltételeiről és várható határidejéről.
- Ha a versenytárgyalás (licit) során megtett ajánlatok összege megegyezik, és új ajánlatot egyik ajánlattevő sem tesz, a tárgyalást levezető személy a legjobbnak ítélt ajánlatkérő személyét és ajánlatát sorsolással állapítja meg.

V. A versenytárgyalási biztosíték (bánapénz) kamatfizetés nélkül visszautalásra kerül:

- a versenytárgyalási felhívás visszavonása esetén valamennyi ajánlattevőnek a visszavonástól számított 15 napon belül
- a nem nyertes árverezők részére a versenytárgyalástól számított 15 napon belül

VI. Szerződés kötésére vonatkozó szabályok:

- Az adásvételi szerződést a versenytárgyalás eredményhirdetésétől számított 45 napon belül kell megkötöni (ajánlattevő ajánlati kötöttségének időtartama).
- Amennyiben a versenytárgyalás során megajánlott vételár a licitálás eredményeképpen **nem haladja meg** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20 %-át, azaz **a bruttó 5 millió forint összeget** a Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja értelmében, úgy **Vevő köteles a versenytárgyalás során megajánlott vételárat az adásvételi szerződés megkötésétől számított 30 napon belül** az Eladó által megjelölt bankszámlára átutalással **megfizetni**.
- Amennyiben a versenytárgyalás során megajánlott vételár a licitálás eredményeképpen **meghaladja** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20 %-át, azaz **a bruttó 5 millió forint összeget** a Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja értelmében, úgy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján **helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg az alábbiak szerint.**

Az adásvételi szerződés úgy kerül megkötésre, hogy az az állammal szemben nem hatályos.

Az adásvételi szerződés elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépésének feltétele, hogy a Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott határidőn belül vagy úgy nyilatkozik,

hogy az elővásárlási jogot nem kívánja gyakorolni, vagy a törvényi határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról.

Az állammal szembeni hatálybalépés időpontja a lemondó nyilatkozat kézhezvételét, vagy az elővásárlásra nyitva álló határidő eredménytelen elteltét követő nap 0. órája.

A szerződés elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépéséről az Eladó a Vevőt a természetes személy vevő esetén lakcímére/ szervezet esetén székhelyére küldött ajánlott, tértivevényes levélben történő értesítésén kívül vevő által megadott email címére küldött emailben, vagy telefonon rövid úton is értesíti.

Vevő köteles a versenytárgyalás során megajánlott vételárát az adásvételi szerződés elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépésétől számított 30 napon belül az Eladó által megjelölt bankszámlára átutalással **megfizetni**.

- **A vételárba a befizetett bruttó 1.765.300,-Ft összegű versenytárgyalási biztosíték előlegként beszámít.**
- **Amennyiben Vevő a szerződésből eredő fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti, úgy** Eladó 15 napig a Ptk. szerint számított késedelmi kamat követelésre jogosult, amennyiben Vevő késedelme a 15 napot meghaladja Eladó jogosult az adásvételi szerződéstől egyoldalúan – a teljesítésre történő külön felszólítás és póthatáridő tűzése nélkül – írásbeli nyilatkozattal elállni.
- **A versenytárgyaláson eladott ingatlanra a versenytárgyalási vevő a vételár teljes összegű kifizetésével szerez tulajdonjogot és léphet az ingatlan birtokába. A birtokbaadásra a vételár teljes összegű kifizetését követő legkésőbb 15 napon belül kerül sor, a birtokbaadásról külön jegyzőkönyv készül.**
- **Az adásvételi szerződést Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalával közszolgálati jogviszonyban álló kamarai jogtanácsos szerkeszti és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 44. § (1) bekezdés c) és d) pontjaiban meghatározott körülmények fennállásának tanúsítására az Eladó tekintetében ellenjegyzi. A kamarai jogtanácsos a Vevő tekintetében az Üttv. 32. § (9) bekezdésének megfelelően az Üttv. 32. § (2) és (3) bekezdése szerinti azonosítást el tudja végezni, így a kamarai jogtanácsos az okiratot az Üttv. 43. §-a szerint jegyzi ellen, ellenjegyzésével az Üttv. 44. § (1) bekezdésében foglaltakat teljeskörűen tanúsítja.**
- **Vevő a szerződéssel kapcsolatban a jogi- és adótanácsra a szerződést ellenjegyző kamarai jogtanácsostól nem tarthat igényt, e körben saját tanácsadót köteles igénybe venni.**
- **Előbbiektől mellett a Vevőt terheli az ügyvel összefüggésben saját döntése alapján igénybe vett jogi képviselete ellátásával összefüggő valamennyi díj és költség.**
- **A tulajdonjog bejegyzési kérelmet az Önkormányzat nyújtja be a földhivatalba, azonban a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos költségek és díjak a vevőt terhelik.**
- **Eladó a vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja, a vételár megfizetésének elismeréséről külön nyilatkozatot (bejegyzési engedély) állít ki. *A bejegyzési engedély az adásvételi szerződés hatálybalépése előtt akkor sem kerül kiállításra, ha a vevő a vételárát a szerződésben rögzített határidőt megelőzően megfizeti. Az adásvételi szerződés az ingatlanügyi hatósághoz a felek általi aláírását követő 30 napon belül benyújtandó.***
- **Ha a nyertes vevő határidőben az adásvételi szerződést nem köti meg, a befizetett versenytárgyalási biztosítékot (bánatpénz) elveszti a Ptk. 6:75. § (3) bekezdése szerint, egyben a versenytárgyalás kiírója a versenytárgyalás második legjobb**

ajánlattevőjével köthet szerződést, vagy jogában áll a versenytárgyalást eredménytelennek nyilvánítani.

VII. Külön kikötések:

- **A versenytárgyalás kiírója kéri, hogy az ingatlan állapotáról, az ingatlan be/átépítésére vonatkozó helyi és országos szabályozásról az árverésen történő részvételt megelőzően megfelelő körütekintéssel tájékozódjanak és ajánlataikat ezt követően tegyék meg, továbbá az árverezéshez és a szerződéskötéshez szükséges okiratok, igazolások és nyilatkozatok beszerzéséről úgy gondoskodjanak, hogy azok az előírt időpontokra rendelkezésre álljanak.**
- **A Kiíró ismételten rögzíti, hogy az ingatlan tekintetében biztosított teljeskörű megtekintési, megvizsgálási és tájékozódási lehetőségre tekintettel az ingatlan tényleges állapota teljes mértékben feltártnak minősül az árverezők részére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:157.§ (1) bekezdés szerint. Kiíró úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben tőle elvárható és eljárása megalapozza a Ptk. 6:174. § szerinti kimentéshez szükséges körülményeket, valamint az ingatlan állapotára tekintettel a vevőnél bekövetkező semmilyen kár a részéről a szerződéskötéskor nem volt előrelátható.**
- **A versenytárgyalás kiírója a Ptk. 6:74. § (3) bekezdésére figyelemmel kiköti és fenntartja a jogát arra, hogy az árverési hirdetményt az árverés megkezdéséig kártérítési vagy kártalanítási kötelezettség és indokolás nélkül visszavonja.**
- **A versenytárgyalás kiírója a Ptk. 6:74. § (2) bekezdésére figyelemmel kiköti és felhívja az ajánlattevők figyelmét, ajánlattevők pedig a versenytárgyaláson való indulással tudomásul veszik, hogy önmagában az árverés lefolytatása és a szerződéskötésre jogosult személyének megállapítása alapján az Önkormányzatnak szerződéskötési kötelezettsége nem keletkezik, az Önkormányzat a szerződés megkötését indokolás nélkül megtagadhatja.**

Nagykanizsa,

Balogh László
polgármester

Javaslat önkormányzati lakás- és nem lakás célú ingatlanokkal kapcsolatos döntések meghozatalára

183/2023.(VI.26.) számú határozat

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése:

1. egyetért az előterjesztés 1. sz. mellékletében felsorolt lakás célú ingatlanok bérlakás funkciójának, továbbá az előterjesztés 2. sz. mellékletében felsorolt nem lakás célú ingatlanok nem lakáscélú bérlemény funkciójának megszüntetésével, ezzel egyidejűleg az 1. sz. és 2. sz. mellékletében felsorolt ingatlanokat azok értékesítése céljából korlátozottan forgalomképes törzsvagyonból forgalomképes, üzleti vagyontárggyá minősíti át.
2. felkéri a Tulajdonosi Bizottságot, hogy az előterjesztés 1. sz. mellékletében felsorolt lakás célú ingatlanok, továbbá az előterjesztés 2. sz. mellékletében felsorolt nem lakás célú ingatlanok értékesítéséhez szükséges döntéseket azok előterjesztése esetén hozza meg.
3. felkéri a polgármestert, hogy az előterjesztés 1. sz. mellékletében felsorolt lakás célú ingatlanok, továbbá az előterjesztés 2. sz. mellékletében felsorolt nem lakás célú ingatlanok értékesítéséhez szükséges előkészítési feladatokat a Polgármesteri Hivatal, valamint a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. bevonásával végezze el az alábbiakra figyelemmel:
 - a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. szolgáltatja az egyes ingatlanok alapadatait (tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajz másolat, társasház alapító okirat, a társasház szervezeti és működési szabályzata, a közös képviseletet ellátó személy vagy szervezet megnevezése, elérhetősége, a közös költség mértéke ingatlanonként, továbbá az épületek és a lakások illetve nem lakás céljára szolgáló ingatlanok műszaki jellemzői, a rendelkezésre álló közmű fogyasztásmérők adatai, mérőórák állása) továbbá a meghirdetett versenytárgyalási időpontokat megelőzően az érdeklődőknek a helyszíneken bemutatja az ingatlanokat, elkészíti az érdeklődők regisztrálását, valamint tájékoztatást ad az ingatlan műszaki és jogi helyzetéről
 - a Polgármesteri Hivatal rendeli meg az egyes ingatlanok értékének megállapításához szükséges értébecsléseket, energetikai tanúsításokat, lefolytatja a versenytárgyalásokat, az eredményes versenytárgyalásokat követően előkészíti az adásvételi szerződéseket, majd az Ügyrendi, Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottság véleményezését követően a nyertes vevőkkel intézi az adásvételi szerződést megkötését
4. egyetért azzal, hogy az előterjesztés 1. sz. mellékletében felsorolt lakás célú ingatlanok, továbbá az előterjesztés 2. sz. mellékletében felsorolt nem lakás célú ingatlanok csoportokra bontva ütemezetten kerüljenek értékesítésre, azzal, hogy az értékesítés ütemezését és csoportokra bontását úgy kell meghatározni, hogy az értékesítéssel összefüggően felmerülő eljárási költségek és az Önkormányzat gazdasági érdekei összhangban legyenek.

5. felkéri a polgármestert, hogy az értékesítéshez szükséges döntés meghozatalához megfelelően előkészített ingatlanok versenytárgyaláson történő értékesítésére vonatkozó előterjesztéseket a 4. pontban foglaltakra figyelemmel terjessze a Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága elé elfogadásra.

Határidő: esetenként (a bizottság eljárásrendje szerint)

Felelős : Balogh László polgármester

(Operatív felelős: Zakó László vezérigazgató

Dr. Farkas Roland jogtanácsos, vagyongazdálkodási koordinátor)

6. dönt arról, hogy az előterjesztés 1. sz. mellékletében felsorolt lakás célú ingatlanok, továbbá az előterjesztés 2. sz. mellékletében felsorolt nem lakás célú ingatlanok értékesítésének előkészítéséhez szükséges forrást Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata 2023. évi költségvetéséről szóló 5/2003.(III.13.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott 2023. évi költségvetés 1/11. melléklete „ingatlan értékesítéssel összefüggő költség” kiadási előirányzat 2023. évi költségvetés 1/13. melléklete „Általános tartalék működési célra” sora terhére 3000 eFt összeggel történő megemelésével biztosítja. Felkéri a polgármestert, hogy ezen forrásátcsoportosítást Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata 2023. évi költségvetéséről szóló 5/2003.(III.13.) önkormányzati rendelete módosítása során az előterjesztés tervezetében szerepeltesse.

Határidő: 2023. augusztus 31.

Felelős : Balogh László polgármester

(Operatív felelős: Kunics György osztályvezető)

7. felkéri a polgármestert, hogy az előterjesztés 1. sz. mellékletében felsorolt lakás célú ingatlanok, továbbá az előterjesztés 2. sz. mellékletében felsorolt nem lakás célú ingatlanok értékesítésével összefüggésben az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítéséről szóló 48/2009.(XI.09.) önkormányzati rendelet és az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 31/1997.(VII.1.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatát végezze el és a szükséges rendeletmódosításokat terjessze a Közgyűlés következő soros ülése elé

Határidő: 2023. augusztusi soros közgyűlés

Felelős : Balogh László polgármester

(Operatív felelős: Zakó László vezérigazgató

Dr. Farkas Roland jogtanácsos, vagyongazdálkodási koordinátor)

Balogh László
polgármester
helyett
Bizzer András s.k.
alpolgármester



Dr. Gyergyák Krisztina s.k.
jegyző

A kivonat hitelélül:





Zala Vármegyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2862/2024

2024.01.16

NAGYKANIZSA

Belterület

2061/A/15 helyrajzi szám

társasház különlap

8800 NAGYKANIZSA Ady Endre utca 30-32. 1. emelet. ajtó:15.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

orvosi rendelő	93	3 0	111/1000	önkormányzati
----------------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 39406/1995.10.10

2. bejegyző határozat: 39406/1995.10.10

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35241/1991.08.06

jogcím: átszállás

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

TÉRKÉPMÁSOLAT

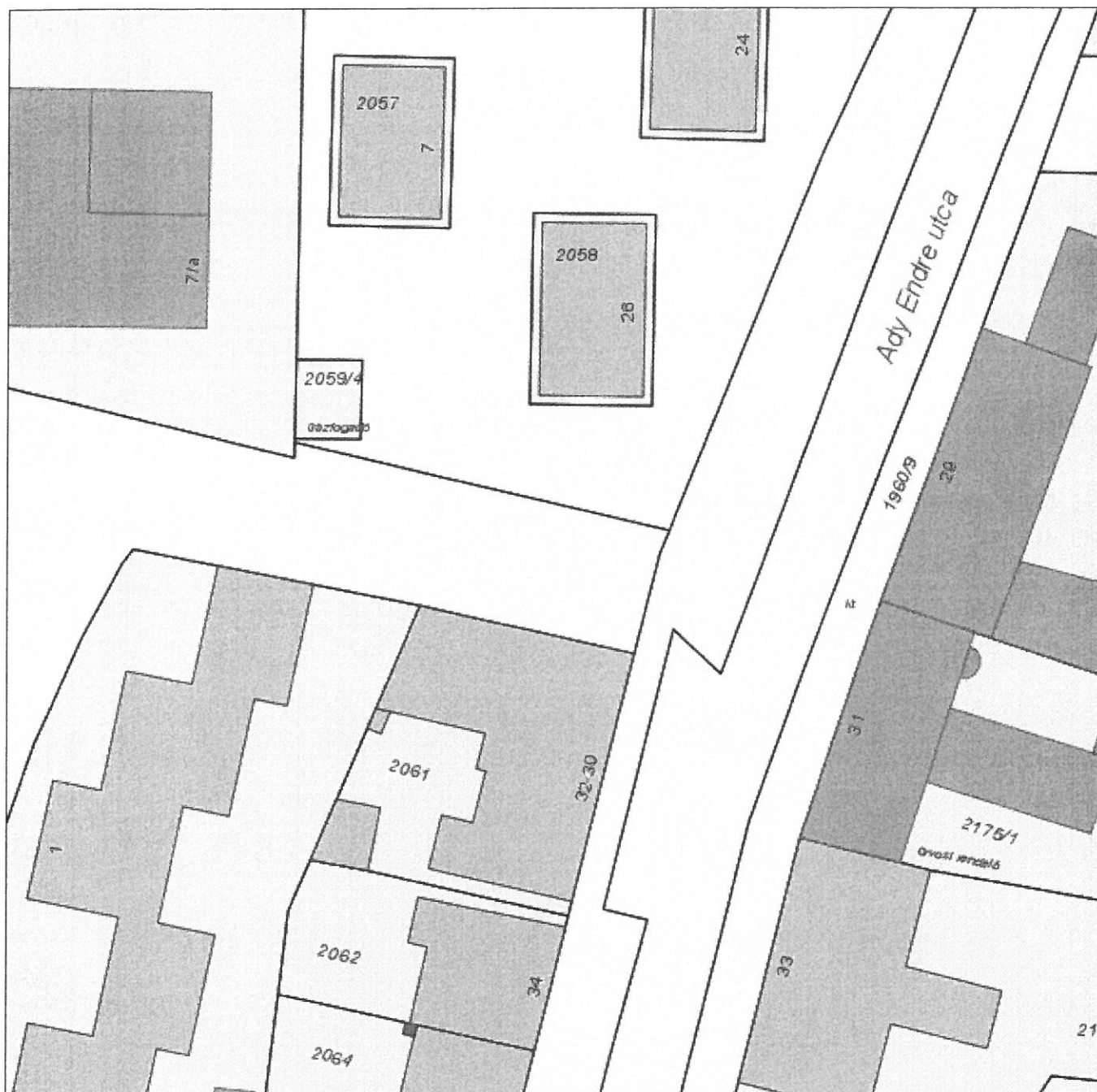
a *nagykanizsai 2061* helyrajzi számú ingatlanról



Méretarány: **1:750**

Vetület: **EOV**

Szelvénytípus: **Ady u. 30-32.**
társasház



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

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Orvosi rendelő**
Település (város, kerület): **Nagykanizsa**
Utca, házszám: **Ady Endre utca 30-32. 1. emelet ajtó: 15.**
Irányítószám: **8800**
Hrsz.: **2061/A/15**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Nagykanizsa Megyei Jogú Város
Önkormányzata 1/1**
(8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7.)
Értékelt tulajdoni hányad: **1/1**
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: **Tulajdonos, forgalomképes**
Értékelt érdekeltség: **Tulajdonjog**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: **0 m² · közös telek**
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: **93 m²**
Bérbe adható összes területek: **93 m²**
Közmű-ellátottság: **Összközműves**
Jelenlegi funkció: **üres rendelő vagy iroda**

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi érték megállapítás**
Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci adatok elemzése**
Értékelés fordulónapja: **2023. augusztus 15.** érvényes 90 napig

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **13.900.000,- Ft** azaz
Tizenhárommillió - kilencszázezer forint

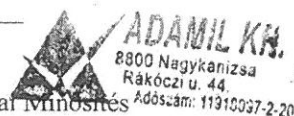
Amennyiben a minősített tranzakció ÁFA köteles, úgy a meghatározott forgalmi értékbe az ÁFA nincs belefoglalva.

Nagykanizsa, 2023. augusztus 22.



Neubauer László
EUFIM 2004/79.

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



Nagykanizsa MJV Polgármesteri Hivatal

Iktatószám: 00364/24

Gazdálkodási Osztály

Ügyintéző: Kiss E.

Dr. Farkas Roland jogtanácsos

Nagykanizsa

Erzsébet tér 7.

8800

Tárgy: Ingatlanok előkészítése

Tisztelt Jogtanácsos Úr!

A 2023. augusztus 21-én kelt levelünk mellékletében szereplő, az első ütemben értékesítésre választott ingatlanokat a helyszínen ismételten leellenőriztük és nem tapasztaltunk illegális feltörést vagy elfoglalást. Ennek alapján nincs akadálya az értékesítések megkezdésének (melléklet: 2024.01.10. dátumú fotók).

Továbbra is fenntartjuk azon javaslatunkat, hogy – a kis létszámú társasházakban élő, többnyire zárt udvarú lakóközösségek részéről felvetődött kérést is támogatva – a megvásárlást az ottani ingatlantulajdonosok részére mintegy „zártkörű versenytárgyalás” formájában első körben lehetővé kellene tenni és csak eredménytelen zártkörű versenytárgyalást követően legyen nyilvános meghirdetés. Ennek a javaslatnak több érthető indoka is van:

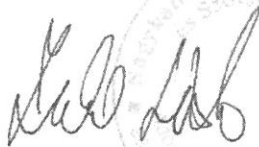
A kijelölt ingatlanok szinte kivétel nélkül alacsony műszaki színvonalat képviselnek, kis alapterületűek, több esetben a legcélszerűbb felhasználás a szomszédos lakással való egyesítés lenne. A felújítások a társasházak közös tulajdonú részeire is óhatatlanul kihatnak (tető, homlokzat, szigetelések, közműhálózatok, stb.), aminek engedélyezése, illetve elkészítése egy már beilleszkedett régi lakónak kisebb konfliktussal jár. A felújításokkal járó építőanyagok, a homok, sóder, stb. elhelyezése a lakóközösség által fenntartott udvarrészeket szintén érinti, ezeket a munkálatokat is jobb, ha ottlakó lakástulajdonos rendezi. Nem utolsó szempont az sem, hogy ottani ingatlantulajdonos vásárlása esetén nem jelennek meg újabb gépkocsik az amúgy is szűkös udvarokban.

E tárgyú személyes megbeszélésünk alkalmával az Ön részéről elhangzott, hogy kezelői javaslat esetén elvileg megoldható lenne a fent vázolt egykörös zártkörű versenytárgyalásra vonatkozó közgyűlési előterjesztés. Dr. Fodor Csaba szakbizottsági elnök úrral két alkalommal lefolytatott megbeszélésen ismertettük a fenti javaslatot, aki támogathatónak tartotta a felvetésünket.

Tisztelettel kérjük jogtanácsos urat, hogy segítse összeállítani megfelelő formában és tartalommal a közgyűlési anyagot.

Nagykanizsa, 2024. január 10.

Tisztelettel:



Zakó László

vezérigazgató

Melléklet: „Az első ütemben értékesítésre választott ingatlanok listája” kimutatás – fotók