



**NAGYKANIZSA**  
**MEGYEI JOGÚ VÁROS**

## **POLGÁRMESTERE**

### **ELŐTERJESZTÉS**

**Nagykánizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése**

**Tulajdonosi Bizottságának**

**2024. januári soros ülésére**

**Napirend címe:** **Javaslat a nagykanizsai 695/20 hrsz-ú kivett beépítetlen terület értékesítésével kapcsolatos döntések meghozatalára**

**Készítette:** Vagyongazdálkodási és Városüzemeltetési Csoport –  
Pap József vagyongazdálkodási szervezési ügyintéző  
dr. Vass Veronika jogtanácsos

**Ellenőrizte:** Dr. Farkas Roland vagyongazdálkodási koordinátor, jogtanácsos

**Egyeztetve:** Bizzer András alpolgármesterrel  
Kunics György osztályvezetővel  
Jónásné Szőke Krisztina csoportvezetővel

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

Dr. Gyergyák Krisztina  
jegyző

## Tisztelt Bizottság!

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata a tulajdonában levő 2,8 hektár alapterületű volt Volán-Dózsa Sporttelep övezeti besorolását korábban – annak kihasználatlansága miatt – különleges sportcélú övezetből lakóterületi övezetbe sorolta.

A helyi szabályozás 2018. év végi módosításával a nagykanizsai 695/1 hrsz-ú sporttelep megosztása során a földrészlet belső részén kettő Lk-6, azaz kisvárosias lakóterület övezetbe sorolt 5095 m<sup>2</sup> és 8867 m<sup>2</sup> alapterületű építési telek és ezek útkapcsolatát biztosító 3479 m<sup>2</sup> nagyságú közút, továbbá a Virág Benedek utcával határos oldalán hét, a Petőfi utcával határos oldalán nyolc Lke-1, azaz kertvárosias lakóterületi övezetbe sorolt 602 és 817 m<sup>2</sup> közötti alapterületű építési telkeket alakított ki. **(szabályozási tervkivonat mellékelve)**

Ezen földrészletek közül a Tulajdonosi Bizottság 2023. október 16. napi soron kívüli majd a 2023. október 25. napi soros ülésén meghozott döntései szerint a hivatal szakosztálya ez idáig 10 telek nyilvános versenytárgyaláson történő elidegenítésére tett kísérletet, mely versenytárgyalások eredményesek voltak.

| Utca             | Hrsz.  | Megnevezés          | m <sup>2</sup> | Övezet | Státusz                 |
|------------------|--------|---------------------|----------------|--------|-------------------------|
| Virág Benedek u. | 695/3  | beépítetlen terület | 805            | Lke-1  | értékesítés folyamatban |
|                  | 695/4  | beépítetlen terület | 759            |        | értékesítés folyamatban |
|                  | 695/5  | beépítetlen terület | 713            |        | értékesítés folyamatban |
|                  | 695/6  | beépítetlen terület | 668            |        | értékesítés folyamatban |
|                  | 695/7  | beépítetlen terület | 657            |        | értékesítés folyamatban |
|                  | 695/8  | beépítetlen terület | 636            |        |                         |
|                  | 695/9  | beépítetlen terület | 706            |        |                         |
|                  | 695/10 | beépítetlen terület | 5 095          | Lk-6   |                         |
|                  | 695/11 | közút               | 3 479          |        |                         |
|                  | 695/12 | beépítetlen terület | 8 867          |        |                         |
| Petőfi Sándor u. | 695/13 | beépítetlen terület | 671            | Lke-1  | értékesítés folyamatban |
|                  | 695/14 | beépítetlen terület | 602            |        | értékesítés folyamatban |
|                  | 695/15 | beépítetlen terület | 638            |        | értékesítés folyamatban |
|                  | 695/16 | beépítetlen terület | 675            |        | értékesítés folyamatban |
|                  | 695/17 | beépítetlen terület | 711            |        | értékesítés folyamatban |
|                  | 695/18 | beépítetlen terület | 747            |        |                         |
|                  | 695/19 | beépítetlen terület | 784            |        |                         |
|                  | 695/20 | beépítetlen terület | 817            |        |                         |
|                  |        |                     | <b>28 030</b>  |        |                         |

Az Önkormányzathoz a 695/20 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában érkezett már vételi szándéknyilatkozat, azonban a 695/18 - 695/20 hrsz-ú telekcsoportot érintően korábban nagy mennyiségű föld és építési törmelék keveréke került elhelyezésre, mely cca. 1500 m<sup>3</sup> kevert építési törmelék elszállításáig a vevővel történő későbbi jogviták elkerülése érdekében ez idáig nem került sor az értékesítésre. Tekintettel a fent megjelölt föld és építési törmelék eltávolítására a 695/18 - 695/20 hrsz-ú ingatlanokról, már nincs akadálya a jelen előterjesztés szerinti értékesítésnek.

A 817 m<sup>2</sup> alapterületű telek természetben a volt Volán-Dózsa Sporttelep keleti oldalában fekszik és a Petőfi Sándor utcáról közelíthető meg. Az ingatlan K-Ny-i tájolású, cca. 18X46 méter nagyságú, közel szabályos négyszög alakú, a telek K-i oldalán a telekhatáron belül betonkerítés található, valamint szintén a telekhatáron belül 2 db hársfa található. **(térképek és tulajdoni lap mellékelve)**

Az ingatlan Lke-1, azaz kertvárosias lakóterület megjelölésű övezetbe van sorolva, közművesítetlen, közművek nincsenek bekötve a telekre, azok az 1762 hrsz-ú helyi közúton találhatóak.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapítására ingatlanforgalmi szakértői vélemény készült, mely értékbecslés az ingatlan piaci értékét – figyelemmel a fent ismertetett valamennyi adottságra, így a rajta levő föld és törmelék elszállítását figyelembe véve bruttó 8.100.000,- Ft-ban, a törmelék érintettsége nélkül bruttó 8.987.000,-Ft összegben állapította meg. **(értéklap mellékelve)**

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (ÁFA tv.) 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján az **építési telek nem mentes az adó alól**, azaz áfa fizetési kötelezettség terheli az értékesítést.

Az ingatlan 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.”

Az ingatlan 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, az ingatlan értéke eléri a bruttó 5.000.000,-Ft egyedi forgalmi értéket, így fennáll a magyar állam elővásárlási joga az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján.

**Az ingatlan** vételére egy ajánlat érkezett, így annak értékesítését a kérelmező részére közvetlen értékesítéssel is végre lehetne hajtani, ellenben a jó megközelíthetőségű,

kertvárosias lakóterület besorolású telkek piacán jelen levő eladó építési telkek elenyésző száma miatt annak **értékesítését nyilvános versenytárgyalás keretei között** az értékbecslésben megállapított forgalmi érték figyelembevételével bruttó 8.991.600,- Ft összegű induló áron **javaslom végrehajtani**.

**Az adásvételhez kapcsolódóan a bizottság korábbi döntéseivel összhangban javaslataim az alábbiak:**

Az ingatlan vételárának megfizetésére **nem javaslom részletfizetés biztosítását**.

**Beépítési kötelezettség kikötése indokolt** álláspontom alapján alábbiakra tekintettel és alábbiak szerint.

Az ingatlan elhelyezkedése és adottságai okán az Önkormányzat kiemelt figyelmet kell, hogy fordítson az értékesítést követő hasznosítás kereteinek meghatározására, ezért kiíró Önkormányzat a 695/20 hrsz-ú ingatlanra **beépítési kötelezettséget javasolt előírni, az ingatlan beépítési kötelezettséggel és azt biztosító kötelezettségekkel kerülhetne értékesítésre az alábbiak szerint:**

- Az eladó a vevő részére a tulajdonjoga bejegyzésétől számított 4 éven belüli beépítést ír elő, mely kötelezettség teljesítése a végleges használatbavételi engedély vagy az egyszerű bejelentés alapján épített lakóépület felépítését tanúsító hatósági bizonyítvány Önkormányzat részére történő átadásával igazolható.
- A beépítést a vevő az engedélykérelem (bejelentés köteles építés esetén a bejelentés) benyújtásának idején Nagykanizsa közigazgatási területére hatályos településrendezési tervben és helyi építési szabályzatban az ingatlanra meghatározott építési övezet (területfelhasználási egység) szerint elhelyezhető – a telkek beépítési mutatóinak, valamint a jogszabályoknak és előírásoknak is megfelelő méretű, a városképbe illeszkedő, magas minőségi szinten kivitelezett – lakóépület bármelyikének megépítésével teljesítheti.
- A telkek megosztására a vevő csak az Önkormányzat engedélyével jogosult úgy, hogy a beépítési kötelezettség a megosztás után a megosztással kialakított telkek mindegyikére külön-külön értelmezendő és az eredeti vevő tulajdonjogának bejegyzésétől számított 4 éven belüli időtartamban terheli a megosztással kialakított ingatlanok tulajdonosait is, ideértve a beépítési kötelezettséghez kapcsolódó valamennyi egyéb kötelezettséget is.
- Eladó a beépítési kötelezettség Vevőnek felróható meghiúsulása, a beépítési kötelezettség nemteljesítése esetére meghiúsulási kötbért köt ki, melynek összege az adásvételi szerződés szerinti vételár 50 %-a.
- A beépítési kötelezettség biztosítékként a Vevő a meghiúsulási kötbérrel megegyező összeg (az adásvételi szerződés szerinti vételár 50 %-a), mint követelés biztosítékként az Önkormányzatot illető az adásvételi szerződés aláírásától számított 5 (öt) év időtartamra szóló első ranghelyi jelzálogjog tulajdonjoga bejegyzésével egyidőben történő bejegyzéséhez köteles hozzájárulni vagy az adásvételi szerződés aláírásától számított 5 (öt) év időtartamra érvényes az Önkormányzat, mint kedvezményezett javára a meghiúsulási kötbérrel megegyező összeg erejéig szóló teljesítési bankgaranciát kell legkésőbb a vételár megfizetésére rendelkezésre álló határidő utolsó napján rendelkezésre bocsátani.
- A beépítési kötelezettség biztosítékként fentiekén kívül a Vevő az adásvételi szerződés aláírásától számított 5 (öt) év időtartamra az ingatlanra az Eladó javára a vevőt terhelő beépítési kötelezettség, mint az Eladó ingatlanra vonatkozó jogának biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzéssel elidegenítési tilalmat enged.

Az Eladót fentiek szerint megillető elidegenítési tilalom a vevői beépítési kötelezettség maradéktalan teljesülésével megszűnik. Az Eladó vállalja, hogy a beépítési kötelezettség Vevő általi teljesítését követően írásban hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elidegenítési tilalom törléséhez.

- Az elidegenítési tilalom hatálya alatt az ingatlan elidegenítése kizárólag a jogosult előzetes írásbeli hozzájárulása alapján lehetséges. A hozzájárulás kiadását a jogosult indokolás nélkül megtagadhatja, vagy az eredeti vevő által vállalt kötelezettségek új tulajdonos általi átvállalásához, mint feltételhez kötheti az elidegenítési tilalom fenntartásával. Az új tulajdonos az eredeti vevőt terhelő kötelezettségek átvállalása esetén jogosult a beépítési kötelezettség nemteljesítése esetére előírt összegű kötbér megfizetését biztosító jelzálogjog bejegyzéséhez történő hozzájárulásról vagy bankgarancia nyújtásáról áttérni az eredeti adásvételi szerződés megkötésekor versenytárgyalási kiírás szerint választható másik biztosíték vállalására.
- A vevő legkésőbb a versenytárgyalási jegyzőkönyvben köteles nyilatkozni, hogy a jelzálogjog bejegyzésével vagy bankgarancia nyújtásával biztosítja a beépítési kötelezettség nemteljesítése esetére előírt összegű kötbér megfizetését.

A nyertes ajánlattevő a versenytárgyalás eredményhirdetését követő 20 napon belül egy alkalommal jogosult a beépítési kötelezettség nemteljesítése esetére előírt összegű kötbér megfizetését biztosító jelzálogjog bejegyzéséhez történő hozzájárulásról vagy bankgarancia nyújtásáról áttérni a másik biztosíték vállalására.

- Jelzálogjog bejegyzése esetén az alábbiakra is figyelemmel kell lenni:

A jelzálogjog bejegyzésének és törlésének költsége a Vevőt terheli, a bejegyzés ügyében a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatban eljáró jogi képviselő jár el.

Az Eladónak a szerződés szerinti jelzálogjoga alapján a kielégítési joga a tartozás esedékessé válásakor, vagyis az esedékesség időpontjában, a teljesítés Vevő általi elmulasztása esetén nyílik meg.

A követelés teljesítését akkor mulasztja el a Vevő, ha a tulajdonjoga bejegyzésétől számított 4 éven belül a szerződés szerinti beépítési kötelezettségének teljesítését a végleges használatbavételi engedély vagy az egyszerű bejelentés alapján épített lakóépület felépítését tanúsító hatósági bizonyítvány Önkormányzat részére történő átadásával nem igazolja.

A teljesítés elmulasztását követően az Eladó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:126. § (3) bekezdésében írtak alapján, választása szerint jogosult a kielégítési joga gyakorlására bírósági végrehajtás útján (végrehajtható okirat birtokában) vagy bírósági végrehajtáson kívül.

A szerződésszerű teljesítés esetén az Eladó a jelzálogjog törléséről szóló nyilatkozatot a szerződésszerű teljesítés igazolásától számított 8 munkanapon belül kiállítja.

- Bankgarancia nyújtása esetén az alábbiakra is figyelemmel kell lenni:

A bankgaranciával a bank a kedvezményezett első írásbeli felszólítására (a továbbiakban: a "Lehívás") a kedvezményezett által megjelölt összegben, de összesen legfeljebb a garancia összeg erejéig, az alapjogviszony vizsgálata nélkül és bármilyen kifogásra (beleértve ebbe a megbízót megillető esetleges kifogásokat is) való tekintet nélkül, fizetést teljesít a kedvezményezett javára a Lehívás kézhezvételét követő legfeljebb 5 banki munkanapon belül.

teljesít a kedvezményezett javára a Lehívás kézhezvételét követő legfeljebb 5 banki munkanapon belül.

Garanciával kapcsolatosan felmerülő valamennyi díjat és költséget a Megbízó viseli.

**A bank a** vállalt fizetési kötelezettségét mindenféle adó, vám, járulék és díj levonása nélkül köteles teljesíteni.

A bankgarancia határidőre történő rendelkezésre bocsátásának elmulasztása az adásvételi szerződésben bontó feltételként kerül rögzítésre. Az Önkormányzat a vételár megfizetése ellenére nem ad ki bejegyzési engedélyt amennyiben a bontó feltétel bekövetkezik.

Amennyiben az ingatlanon a bankgarancia érvényesítésekor már felépítmény létesült, úgy az eladó és a vevő a jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó szabályok szerint számolnak el egymással.

A fenti javaslatokkal összhangban elkészült versenytárgyalási felhívás 1. 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 695/20 hrsz-ú, 817 m<sup>2</sup> alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan nyilvános versenytárgyalás keretei között, nettó 7.080.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 8.991.600,- Ft induló kikiáltási áron történő értékesítésével az előterjesztéshez 1. számú mellékletként csatolt versenytárgyalási felhívás szerint.
2. felkéri a polgármestert a legmagasabb ajánlatot tevő személy és ajánlata nyertesként történő kihirdetésére, valamint az Ügyrendi, Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottság által véleményezett adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő** (a versenytárgyalás kiírására):

2024. február 29.

**Határidő** (a szerződés megkötésére):

sikeres versenytárgyalást követő 45 nap

**Felelős:**

Balogh László polgármester

**Operatív felelős:**

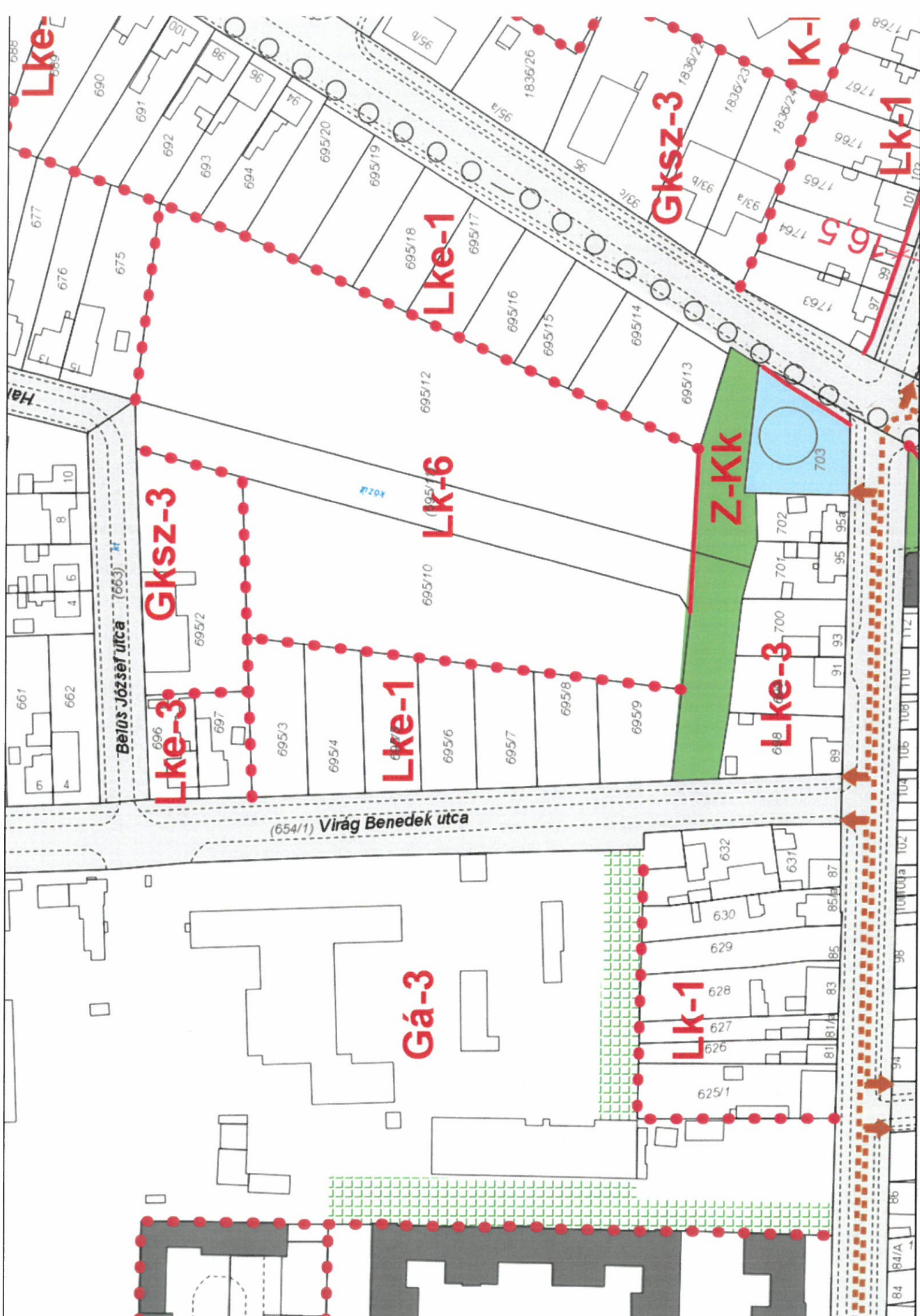
Dr. Farkas Roland jogtanácsos

*(A határozat elfogadása minősített szótöbbséget igényel)*

Nagykanizsa, 2024 JAN 12.

  
Balogh László  
polgármester









Zala Vármegyei Kormányhivatal  
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám:30005/1173/2024  
2024.01.09

NAGYKANIZSA  
Belterület 695/20 helyrajzi szám

Szektor: 53

"címképzés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2

kat.t.jöv.  
k.fill.

alosztály adatok  
ter. kat.jöv  
ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

817

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 46162/2018.12.12

eredeti határozat: 35241/1991.08.06

jogcím: átszállás 35241/1991.08.06

jogállás: tulajdonos

név: NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8800 NAGYKANIZSA Erzsébet tér 7.

törzsszám: 15734446

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46162/2018.12.12

Önálló szöveges bejegyzés 759 m2 átjegyezve a 695/1 hrsz-ú ingatlanból, 58 m2 az 1762 hrsz-ú ingatlanból telekalakítás, megosztás folytán.

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

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS**  
**ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY**  
**AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

*Az ingatlan megnevezése:* **Kivett beépítetlen terület**  
*Település (város, kerület):* **Nagykanizsa**  
*Utca, házszám:* **Petőfi Sándor utca**  
*Irányítószám:* **8800**  
*Hrsz.:* **695/20**

**TULAJDONVISZONYOK**

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

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

*Telek területe összesen:* 817 m<sup>2</sup>  
*Felépítmény (nettó) alapterülete összesen:* Nincs  
*Közmű-ellátottság:* nincs  
*Jelenlegi funkció:* kivett beépítetlen terület

**ÉRTÉKEKELÉS**

*Értékelés célja:* Forgalmi érték megállapítás  
*Értékelés alkalmazott módszere:* Piaci összehasonlító módszer  
*Értékelés fordulónapja:* 2023. szeptember 4. érvényes: 180 nap

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

*Forgalmi érték:* **8.100.000,- Ft** azaz  
**Nyolcmillió – egyszázezer forint**

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

Nagykanizsa, 2023. szeptember 05.



Neubauer László  
EUFIM 2004/79.

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



Teljes ingatlannak a rajta lévő föld-törmelék elszállításával csökkentett értéke:

$$8,987 \text{ MFt} - 0,90 \text{ MFt} = 8.087 \text{ MFt}$$

***A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a Nagykanizsa belterület 695/20 helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:***

***8.100.000,- Ft***

*azaz Nyolcmillió – egyszázezer forint.*

#### **4.6 A forgalmi érték meghatározása (értékegyeztetés)**

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító értékmeghatározási módszer alkalmazását tartjuk célravezetőnek:

- a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító értékmeghatározási módszer megfelelő képet mutat ingatlan ingatlanpiacon történő elhelyezkedéséről, értékéről
- a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító értékmeghatározási módszer alkalmazásához kellő számú ismert, megtörtént megfelelő módon feldolgozott adásvétel adata áll rendelkezésre a vizsgált ingatlan közvetlen környezetből
- hozamszámítás alapjai (bérleti adatok, kihasználtság) értékelt ingatlan környezetében nem jellemző hasznosítás miatt csak feltételezések lehetnének, illetve annak sokváltozós jellege, bizonytalanságai, valamint a jelenleg nyomott ingatlan bérleti piac miatt a legritkábban mutatnak valós képet
- költség alapú megközelítés módszere épülő lakóingatlanok, egyéb ingatlanok esetében alkalmazható, leginkább csak ellenőrző módszerként ajánlott értékelési eljárás (EVS 2016).

***Mindezek eredményeként a Nagykanizsa belterület 695/20 helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:***

***8.100.000,- Ft***

*azaz Nyolcmillió – egyszázezer forint.*

#### **5. A BECSÜLT ÉRTÉKHEZ KAPCSOLÓDÓ FELTÉTELEZÉSEK:**

- A meghatározott érték piaci érték, mely feltételezi a következőket: – vevő és eladó közös akaratának megléte – felek megfelelő piaci információkkal rendelkeznek – elégséges idő áll rendelkezésre az ingatlanpiacon történő részvételre – megfelelő fizetési feltételek ügylet esetén – az ár kialakítás során átlagos feltételeket vesznek felek figyelembe, nem befolyásol egyéb speciális körülmény, harmadik fél által nyújtott koncesszió.
- Forgalmi érték megállapításához figyelembe vett normál eladási idő: 360 nap
- Amennyiben a minősített tranzakció ÁFA köteles, úgy a meghatározott forgalmi értékbe az ÁFA is bele van foglalva, a meghatározott értékek e szerint értendő.
- A megbízás során hitelesnek tekintetem az ingatlant bemutató személy által rendelkezésemre bocsátott adatokat, információkat.

## VERSENYTÁRGYALÁSI FELHÍVÁS

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata nyilvános versenytárgyaláson értékesíti a nagykanizsai 695/20 hrsz-ú, 817 m<sup>2</sup> alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanát.

**A versenytárgyalás ideje:**

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

Az első versenytárgyalás eredménytelensége esetén visszavonásig minden ezt követő .... munkanapon, ugyanebben az időpontban.

**A versenytárgyalás helye:**

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
Nagykanizsa, Erzsébet tér 7. II. emelet 3. 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 ingatlanok 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.*

**A teljes ingatlan kikiáltási ára:** 7.080.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 8.991.600,- Ft

Eladó kijelenti, hogy az ÁFA tv. 86. § (1) bekezdésének k) pontja alapján az építési telek értékesítése, azaz jelen versenytárgyalási felhívás szerinti értékesítés adóköteles.

### **I. Az ingatlan általános leírása:**

A 817 m<sup>2</sup> alapterületű telek természetben a volt Volán-Dózsa Sporttelep keleti oldalában fekszik és a Petőfi Sándor utcáról közelíthető meg. Az ingatlan K-Ny-i tájolású, cca. 18X46 méter nagyságú, közel szabályos négyszög alakú, a telek K-i oldalán a telekhatáron belül betonkerítés található, valamint szintén a telekhatáron belül 2 db hársfa. Az ingatlan Lke-1, azaz kertvárosias lakóterület megjelölésű övezetbe van sorolva, közművesítetlen, közművek nincsenek bekötve a telekre, azok az 1762 hrsz-ú helyi közúton találhatóak.

### **II. Az ingatlanra vonatkozó fontos információk, fennálló terhek**

1. Közös ajánlattétel és részletfizetés biztosításának lehetősége

**Kiíró a közös ajánlattétel, valamint a részletfizetés lehetőségét kizárja.**

**Az ingatlan értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik.**

**Vételre ajánlatot természetes személy vagy szervezeti képviselő által vagy meghatalmazással képviselt jogi személy tehet.**

Ajánlattevőnek 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 földmérő-, műszaki és egyéb szükségesnek vélt szakértő(k) bevonásával megvizsgálni.

**A kiíró kifejezetten rögzíti, hogy az ingatlan tekintetében biztosított teljeskörű megtekintési, megvizsgálási és tájékoztatói 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 értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik, az esetleges még nem ismert 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 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. Közművek:

- az E-közmű nyilvántartás szerint a telek közművesítetlen, közművek nincsenek bekötve a telekre, azok az 1762 hrsz-ú helyi közúton találhatóak.
- 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.

## 3. Az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett terhek:

Az ingatlan per, teher- és igénymentes.

#### **4. A terület beépítésére vonatkozó szabályozás, a kiíró részéről beépítési kötelezettség előírása**

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](http://www.nagykanizsa.hu) honlapon továbbá a [www.njt.hu](http://www.njt.hu) weboldal önkormányzati rendeleltárában megtalálható.

A jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv az ingatlant ún. "Lke-1", azaz kertvárosias lakóterület övezetbe sorolta.

Az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség 400 m<sup>2</sup> telekterületig legfeljebb 40 %, 400 m<sup>2</sup> feletti telekterületre további 30 % lehet, mely beépítés során legalább 20 % zöldfelületet kell kialakítani. A megengedett legnagyobb beépítési magasság a tömbben levő épületekhez igazodva legfeljebb 5 méter lehet. A kialakítható legkisebb telekszélesség 20 m, a kialakítható legkisebb telekterület 700 m<sup>2</sup>.

A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető telkenként legfeljebb két lakás. Az övezetben elhelyezhető épületek – a lakó rendeltetésen kívül - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató; hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; kulturális; legfeljebb 8 egységes szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhatnak. A kertvárosias lakóövezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek, melyek megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

Az ingatlan elhelyezkedése és adottságai okán az Önkormányzat kiemelt figyelmet kell, hogy fordítson az értékesítést követő hasznosítás kereteinek meghatározására, ezért kiíró Önkormányzat a 695/20 hrsz-ú ingatlanra **beépítési kötelezettséget ír elő, az ingatlan beépítési kötelezettséggel és azt biztosító kötelezettségekkel kerül értékesítésre az alábbiak szerint, mely feltételek az ingatlanra megkötendő adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemei:**

- Az eladó a vevő részére a tulajdonjoga bejegyzésétől számított 4 éven belüli beépítést ír elő, mely kötelezettség teljesítése a végleges használatbavételi engedély vagy az egyszerű bejelentés alapján épített lakóépület felépítését tanúsító hatósági bizonyítvány Önkormányzat részére történő átadásával igazolható.
- A beépítést a vevő az engedélykérelem (bejelentés köteles építés esetén a bejelentés) benyújtásának idején Nagykanizsa közigazgatási területére hatályos településrendezési tervben és helyi építési szabályzatban az ingatlanra meghatározott építési övezet (területfelhasználási egység) szerint elhelyezhető – a telek beépítési mutatóinak, valamint a jogszabályoknak és előírásoknak is megfelelő méretű, a városképbe illeszkedő, magas minőségi szinten kivitelezett – lakóépület bármelyikének megépítésével teljesítheti.
- A telek megosztására a vevő csak az Önkormányzat engedélyével jogosult úgy, hogy a beépítési kötelezettség a megosztás után a megosztással kialakított telkek mindegyikére külön-külön értelmezendő és az eredeti vevő tulajdonjogának bejegyzésétől számított 4 éven belüli időtartamban terheli a megosztással kialakított

ingatlanok tulajdonosait is, ideértve a beépítési kötelezettséghez kapcsolódó valamennyi egyéb kötelezettséget is.

- Eladó a beépítési kötelezettség Vevőnek felróható meghiúsulása, a beépítési kötelezettség nemteljesítése esetére meghiúsulási kötbért köt ki, melynek összege az adásvételi szerződés szerinti vételár 50 %-a.
- A beépítési kötelezettség biztosítékként a Vevő a meghiúsulási kötbérrel megegyező összeg (az adásvételi szerződés szerinti vételár 50 %-a), mint követelés biztosítékként az Önkormányzatot illető az adásvételi szerződés aláírásától számított 5 (öt) év időtartamra szóló első ranghelyi jelzálogjog tulajdonjoga bejegyzésével egyidőben történő bejegyzéséhez köteles hozzájárulni vagy az adásvételi szerződés aláírásától számított 5 (öt) év időtartamra érvényes az Önkormányzat, mint kedvezményezett javára a meghiúsulási kötbérrel megegyező összeg erejéig szóló teljesítési bankgaranciát kell legkésőbb a vételár megfizetésére rendelkezésre álló határidő utolsó napján rendelkezésre bocsátani.
- A beépítési kötelezettség biztosítékként fentiekén kívül a Vevő az adásvételi szerződés aláírásától számított 5 (öt) év időtartamra az ingatlanra az Eladó javára a vevőt terhelő beépítési kötelezettség, mint az Eladó ingatlanra vonatkozó jogának biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzéssel elidegenítési tilalmat enged.

Az Eladót fentiek szerint megillető elidegenítési tilalom a vevői beépítési kötelezettség maradéktalan teljesülésével megszűnik. Az Eladó vállalja, hogy a beépítési kötelezettség Vevő általi teljesítését követően írásban hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elidegenítési tilalom törléséhez.

Az elidegenítési tilalom hatálya alatt az ingatlan elidegenítése kizárólag a jogosult előzetes írásbeli hozzájárulása alapján lehetséges. A hozzájárulás kiadását a jogosult indokolás nélkül megtagadhatja, vagy az eredeti vevő által vállalt kötelezettségek új tulajdonos általi átvállalásához, mint feltételhez kötheti az elidegenítési tilalom fenntartásával. Az új tulajdonos az eredeti vevőt terhelő kötelezettségek átvállalása esetén jogosult a beépítési kötelezettség nemteljesítése esetére előírt összegű kötbér megfizetését biztosító jelzálogjog bejegyzéséhez történő hozzájárulásról vagy bankgarancia nyújtásáról áttérni az eredeti adásvételi szerződés megkötésekor versenytárgyalási kiírás szerint választható másik biztosíték vállalására.

- **A vevő legkésőbb a versenytárgyalási jegyzőkönyvben köteles nyilatkozni**, hogy a jelzálogjog bejegyzésével vagy bankgarancia nyújtásával biztosítja a beépítési kötelezettség nemteljesítése esetére előírt összegű kötbér megfizetését.

**A nyertes ajánlattevő a versenytárgyalás eredményhirdetését követő 20 napon belül egy alkalommal jogosult a beépítési kötelezettség nemteljesítése esetére előírt összegű kötbér megfizetését biztosító jelzálogjog bejegyzéséhez történő hozzájárulásról vagy bankgarancia nyújtásáról áttérni a másik biztosíték vállalására.**

- Jelzálogjog bejegyzése esetén az alábbiakra is figyelemmel kell lenni:

A jelzálogjog bejegyzésének és törlésének költsége a Vevőt terheli, a bejegyzés ügyében a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatban eljáró jogi képviselő jár el.

Az Eladónak a szerződés szerinti jelzálogjoga alapján a kielégítési joga a tartozás esedékessé válásakor, vagyis az esedékesség időpontjában, a teljesítés Vevő általi elmulasztása esetén nyílik meg.

A követelés teljesítését akkor mulasztja el a Vevő, ha a tulajdonjoga bejegyzésétől számított 4 éven belül a szerződés szerinti beépítési kötelezettségének teljesítését a végleges használatbavételi engedély vagy az egyszerű bejelentés alapján épített lakóépület felépítését tanúsító hatósági bizonyítvány Önkormányzat részére történő átadásával nem igazolja.

A teljesítés elmulasztását követően az Eladó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:126. § (3) bekezdésében írtak alapján, választása szerint jogosult a kielégítési joga gyakorlására bírósági végrehajtás útján (végrehajtható okirat birtokában) vagy bírósági végrehajtáson kívül.

A szerződésszerű teljesítés esetén az Eladó a jelzálogjog törléséről szóló nyilatkozatot a szerződésszerű teljesítés igazolásától számított 8 munkanapon belül kiállítja.

- Bankgarancia nyújtása esetén az alábbiakra is figyelemmel kell lenni:

A bankgaranciával a bank a kedvezményezett első írásbeli felszólítására (a továbbiakban: a "Lehívás") a kedvezményezett által megjelölt összegben, de összesen legfeljebb a garancia összeg erejéig, az alapjogviszony vizsgálata nélkül és bármilyen kifogásra (beleértve ebbe a megbízót megillető esetleges kifogásokat is) való tekintet nélkül, fizetést teljesít a kedvezményezett javára a Lehívás kézhezvételét követő legfeljebb 5 banki munkanapon belül.

Garanciával kapcsolatosan felmerülő valamennyi díjat és költséget a Megbízó viseli.

A bank a vállalt fizetési kötelezettségét mindenféle adó, vám, járulék és díj levonása nélkül köteles teljesíteni.

A bankgarancia határidőre történő rendelkezésre bocsátásának elmulasztása az adásvételi szerződésben bontó feltételként kerül rögzítésre. Az Önkormányzat a vételár megfizetése ellenére nem ad ki bejegyzési engedélyt amennyiben a bontó feltétel bekövetkezik.

## 5. Környezetvédelmi nyilatkozat:

Az árverés kiírója az ingatlanon 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 feltárásra kerülő környezeti szennyeződésekből, tűzszerészeti 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 ajánlat tárgyáról, valamint a magyarországi jogi-gazdasági környezetről, illetve szabályozó rendszerről, melyeket befektetési szándéka körültekintő 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. Kapubejáróval kapcsolatos rendelkezések

Az ingatlan kiépített kapubejáróval nem rendelkezik, annak létesítése a nyertes ajánlattevő feladata és költsége a közútkezelő bevonásával.

#### 9. Az ingatlan alkotórészeivel kapcsolatos rendelkezések

A nyertes ajánlattevő az ingatlannal együtt megvásárolja, mint alkotórészt az ingatlanon található betonkerítést. Új kerítés az ingatlan telekhatárán létesíthető.

A nyertes ajánlattevő az ingatlannal együtt megvásárolja, mint alkotórészt az ingatlanon található hársfákat. Az ingatlanon található hársfák lehetőség szerint megtartandók, az esetleges kivágásra a hatályos jogszabályi előírások szerinti engedélyek birtokában kerülhet sor, azzal, hogy a közterület kezelőjével történt előzetes egyeztetést követően, a közterületen egyeztetett helyen pótlandóak.

#### 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 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. hónap. nap. napján vagy eredménytelen versenytárgyalás esetén az azt követő szerdai munkanapon \_\_ óra \_\_ perc időpontban) és helyen (8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7. II. emelet 3. 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 beépítési kötelezettség nemteljesítése esetére előírt összegű kötbér megfizetését a jelen felhívás II.4. pontjában rögzítettek szerinti jelzálogjog bejegyzésével vagy a jelen felhívás II.4. pontjában rögzítettek szerinti bankgarancia nyújtásával biztosítja.**
- **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 899.160,-Ft összeget versenytárgyalási biztosítékként (bánatpénz) kell igazoltan (pénzügyintézet 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](http://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 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 licitálókcal 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 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 megjelent 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 indoklás és mindenféle kártérítés vagy kártalanítás nélkül elállni.
- A levezető személy megjelent 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 (bánap pénz) 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 megkötni (ajánlattevő ajánlati kötöttségének időtartama).
- Az adásvételi szerződés **bontó feltétele a versenytárgyalási felhívás II.4. pontja szerinti bankgarancia határidőre történő rendelkezésre bocsátásának elmulasztása, azzal, hogy amennyiben a bontó feltétel bekövetkezik, úgy a Ptk. 6:119.§ (2) bekezdésében és 6:112.§-ában foglaltak figyelembevételével az adásvételi szerződésben részes felek az eredeti állapot helyreállításának szabályai szerint számolnak el.**
- **A nyertes ajánlattevő választása szerint kerül rögzítésre az adásvételi szerződésben, hogy a jelen felhívás II.4. pontjában rögzítettek szerinti jelzálogjog bejegyzésével vagy a jelen felhívás II.4. pontjában rögzítettek szerinti bankgarancia nyújtásával biztosítja a beépítési kötelezettség nemteljesítése esetére előírt összegű kötbér megfizetését.**
- 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 elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv (jelen esetben a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.) az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

- 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 vételárat az adásvételi szerződés elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépésétől számított 30 napon belül az Eladó által megjelölt bankszámlára átutalással megfizetni.**
- **A vételárba a befizetett bruttó 899.160,-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 szerződés elővásárlási jog jogosultjával szembeni hatálybalépése után, a vételár teljes összegű kifizetésével, valamint amennyiben Vevő teljesítési bankgarancia rendelkezésre bocsátását választotta, az adásvételi szerződés aláírásától számított 5 (öt) év időtartamra érvényes, az Önkormányzat, mint kedvezményezett javára a megíúsulási kötbérrel megegyező összeg erejéig szóló teljesítési bankgarancia rendelkezésére bocsátását követően szerez tulajdonjogot és léphet az ingatlan birtokába. A birtokbaadásról külön jegyzőkönyv készül.**  
A versenytárgyalási felhívás II.4. pontja szerinti bankgarancia határidőre történő rendelkezésre bocsátásának elmulasztása az adásvételi szerződésben bontó feltételként kerül rögzítésre. Az Önkormányzat a vételár megfizetése ellenére nem ad ki bejegyzési engedélyt amennyiben a bontó feltétel bekövetkezik.
- **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 tanúsítva.**
- **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 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 és amennyiben Vevő teljesítési bankgarancia rendelkezésre bocsátását választotta a teljesítési bankgarancia rendelkezésre bocsátásáig 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 be/átépítésére 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 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