



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Nagykánizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének

2024. januári soros ülésére

Napirend címe: **Javaslat a Nagykánizsa, Ady u. 30-32. szám alatti lakásingatlan adásvétel útján történő elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

Készítette: **Vagyongazdálkodási és Városüzemeltetési Csoport – Pap József vagyongazdálkodási szervezési ügyintéző** *17.*

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

Tárgyalja: **Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottság
Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Tulajdonosi Bizottság**

Egyeztetve: **Bizzer András alpolgármesterrel** *BA*
Kunics György osztályvezetővel *Ky*
Jónásné Szőke Krisztina csoportvezetővel *Ts*
Zakó László vezérigazgatóval (írásban)

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

[Signature]
Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

Kondricz Albert vételi ajánlatot nyújtott be a nagykanizsai 2061/A/1 hrsz-ú kivett lakás megnevezésű ingatlanra. **(kérelem mellékelve)**

Az elidegenítéssel érintett, 24 m² alapterületű lakás az Ady Endre u. 30-32. szám alatti társasház földszinti 1. számú ingatlanát foglalja magában. A kérelmező a társasházban levő 2061/A/1 hrsz-ú lakással közvetlenül szomszédos 2061/A/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa.

Az ingatlanhoz 29/1000 eszmei hányad tartozik. A 17 önálló albetéttel rendelkező társasházban további 1 önkormányzati lakás és 1 orvosi rendelő található, melyek közül a lakásingatlant a Vg ZRt. bérbeadás útján hasznosítja, a volt rendelő értékesítése pedig folyamatban van. **(térkép, tulajdoni lapok mellékelve)**

Az ingatlan egy 1941-es építésű, hagyományos téglá szerkezetű kétszintes, pincészínttel is rendelkező épületben található. A lakásban nincs fürdő és illemhely sem, mindössze három helyiségből (szoba, konyha, előtér) áll. A közös WC az udvaron található. A komfort nélküli lakás vízmérővel, árammérővel rendelkezik, a lakáshoz tartozó gázmérőt a szolgáltató korábban leszerelte.

A volt bérlakást a korábbi bérlő elhalálozása miatt a Vg. Zrt. 2022. december 21. napján birtokba vette. A birtokbavételt követő műszaki felmérés szerint a lakás alacsony komfortszintű, minden részletében felújításra szorul, melynek költsége több millió forintba tehető. A cég álláspontja szerint a lakás bérbeadása az elkérhető bérleti díj alapján nem gazdaságos. A Vg. Zrt. az ingatlan bérlakás-állományból történő kivonását és annak jelenlegi állapotban történő értékesítését javasolta. **(javaslat mellékelve)**

A volt bérlakás piaci értékének megállapítására ingatlanforgalmi szakértői értébecslés készült, mely alapján a szakértő a lakás forgalmi értékét bruttó 3.800.000,-Ft 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** (ÁFA tv.86. § (1) bekezdés j) és k) pontja és 88. § (4) bekezdése alapján).

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata az ÁFA tv. 88. § (4) bekezdés alapján a 86. § (1) bekezdésnek j) és k) pontjában említett termékértékesítését csak a lakóingatlannak nem minősülő ingatlanokra kiterjedően tette adókötelessé, így a fenti lakóingatlan tervezett értékesítése mentes az ÁFA alól.

A nagykanizsai 1682/A/6 hrsz-ú ingatlan a **nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.)** szerint nem része a kizárólagos önkormányzati tulajdonban levő vagyonelemeknek, **az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet)** alapján a korlátozottan forgalomképes ingatlanok körébe tartozik, mely vagyonelemet elidegeníteni kizárólag a közgyűlés döntésével, a közgyűlés által meghatározott feltételek mellett lehet.

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

A vagyonrendelet 6. § (1) bekezdése szerint: „Ha a vagyontárgy közfeladat ellátása szerinti rendeltetési célja megváltozik, a Közgyűlés a vagyontárgyat a forgalomképtelen törzsvagyonból korlátozottan forgalomképes törzsvagyonba, továbbá a törzsvagyonból az üzleti vagyonba sorolhatja át, ha jogszabály eltérést nem engedő rendelkezése az átsorolást nem tiltja.”

A vagyonrendelet 6. § (1) bekezdése szerint: „Ha a vagyontárgy közfeladat ellátása szerinti rendeltetési célja megváltozik, a Közgyűlés a vagyontárgyat a forgalomképtelentörzsvagyonból korlátozottan forgalomképes törzsvagyonba, továbbá a törzsvagyonból az üzleti vagyonba sorolhatja át, ha jogszabály eltérést nem engedő rendelkezése az átsorolást nem tiltja.”

Az önkormányzati bérlakásokról szóló 19/2019. (IX.02.) önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdése szerint: „A megüresedett szükséglakást ismételten bérbe adni nem lehet.”

Az Ady Endre u. 30-32. szám alatti lakás nem szerepel **az önkormányzat tulajdonában levő lakások elidegenítéséről szóló 48/2009. (XI.09.) önkormányzati rendelet 1. számú melléklete** az elidegenítésre kijelölt lakások között. Ezen rendelet alapján azonban az elidegenítés kizárólag a bérlők részére lenne lehetséges, a kérelmező részére nem.

A 48/2009. (XI.09.) önkormányzati rendelet szerinti elidegenítésre kijelölésre, továbbá az ismételt hasznosítást tiltó 19/2019. önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdésére, valamint az ingatlan adottságaira és műszaki állapotára figyelemmel az ingatlan értékesítése javasolt a kérelmező részére.

Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése alapján: „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 vagyonkezelésjogát, a vagyon használatát, illetve hasznosításijogát 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.”, tehát a tervezett elidegenítés során az államot elővásárlási jog nem illeti meg és a 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének b) alapján tervezett értékesítés esetében nem kötelező a versenyeztetés.

A fentiek alapján indokolt a nagykanizsai 2061/A/1 hrsz-ú, 24 m² alapterületű volt szükséglakás bérlakás funkciójának megszüntetése, forgalomképesse minősítése, továbbá az értékbecslésben megállapított bruttó 3.800.000,-Ft összegben történő elidegenítéséről dönteni.

Amennyiben a Tisztelt Közgyűlés az értékesítéssel és ezzel összefüggésben az ingatlan bérlakás funkciójának megszüntetésével és átminősítésével egyetért, úgy kérem az alábbi határozati javaslatok elfogadását.

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

1. egyetért a Nagykanizsa belterület 2061/A/1 hrsz-ú, 24 m² alapterületű kivett lakás megnevezésű ingatlan bérlakás funkciójának megszüntetésével.
2. a Nagykanizsa belterület 2061/A/1 hrsz-ú, 24 m² alapterületű kivett lakás megnevezésű ingatlant korlátozottan forgalomképes törzsvagyomból forgalomképes, üzleti vagyontárggyá minősíti át.
3. dönt a Nagykanizsa belterület 2061/A/1 hrsz-ú, 24 m² alapterületű kivett lakás megnevezésű ingatlan és a hozzá tartozó eszmei tulajdoni hányad Kondricz Albert kérelmező részére történő értékesítéséről bruttó 3.800.000,-Ft vételár ellenében, azzal, hogy a vételáron felül az elidegenítéssel összefüggő valamennyi további költség, eljárási díj és illeték, továbbá az ingatlanban található szemét kijelölt telephelyre történő elszállítás költsége a kérelmezőt terheli.
4. felhatalmazza a polgármestert az Ügyrendi, Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottság által jóváhagyott adásvételi szerződés aláírására.

(A határozat elfogadása minősített szótöbbséget igényel)

Határidő (a szerződés megkötésére): 2024. március 31.

Felelős:

Balogh László polgármester

Operatív felelős:

Dr. Farkas Roland jogtanácsos

Nagykanizsa,

2024 JAN 16.



Balogh László
polgármester

2023 NOV. 24

dr. Farkas R.

2023 NOV 23.

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala
Központi Iktató**Címzett: Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata,**

Nagykanizsa, Erzsébet tér 7.

Balogh László polgármester részére.

Érkeztetés dátuma: 2023 DEC 04.

2023 NOV 28.

Ikt. sz.: 141997/2023

Előszám:

E. Farkas R. Balogh

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Nagykanizsa, Ady Endre utca 30-32, földszint-1 szám alatti 2061/A/1. helyrajzi számú 24 m² alapterületű komfort nélküli lakás, melynek bérlője: Vörös Lajos a közelmúltban elhalálozott, a lakás megüresedett.

Ezzel a lakással falszomszédos 2061/A/2. helyrajzi számú ingatlan az enyém, kizárólag ezzel lehet egyesíteni.

Ez a két lakás úgy alakult ki, hogy az eredetileg 98 m²-es három szobás lakást 1950-es években egy vékony fallal ketté választották. Az akkori szokásnak megfelelően lett kialakítva az én 74 m²-es ingatlanom, valamint a néhai Vörös Lajos által lakott komfort nélküli 24 m²-es lakrész. *A csatolt alaprajzon jól látható természetbeni állapota és a vékony fallal történt leválasztás.*

Most, hogy az önkormányzati lakás bérlője elhalálozott, felkerestem a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt-t, mint a lakás kezelőjét azzal a kérdéssel, hogy mi lesz a jövőbeli sorsa ennek az üres lakásnak. A Zrt. arról tájékoztatott, hogy mivel komfort nélküli lakás, külső megközelítésű (időközben használhatatlanná vált) udvari wc. van, és hely hiánya miatt nincs lehetőség komfortosításra. Bérbe adásra lakás céljára nem alkalmas, egyéb célra nem hasznosítható. Mindezek miatt támogatnák az eladását.

A bérlő halálát követően a gáz fogyasztásmérőt már lekötötte a közműszolgáltató.

A csatolt érték tanúsítvány szakértői jelentés szerint az ingatlan forgalmi értéke: **3.800.000,- Ft.**

Ezen összegnek megfelelő, 3.800.000,-Ft. VÉTELI AJÁNLATOT TESZEK a fent körülírt 2061/A/1. hrsz-ú lakásra.

- Kijelentem, hogy rendelkezem a megvételhez szükséges vétellárral.
- Nyilatkozom, hogy az ingatlant minden részletében átnéztem, műszaki és jogi helyzetét teljes körűen megismertem és azt a jelenlegi állapotában elfogadom. Gyenge csőtörés (szivárgás) tapasztalható a közös falban a megvásárolni kívánt lakás oldalán, amit vállalom kijavítani.
- Vállalom a benne található csekély mennyiségű lim-lom, és eszközmaradványok saját költségén történő szabályszerű elszállítását a Netta Pannónia erre kijelölt telepére.
- Az adásvétellel kapcsolatosan mindennemű felmerült költség megtérítését vállalom.
- A társasházban kizárólag az én tulajdonom falszomszédja, ebből lett leválasztva, a szükséges engedélyek beszerzését követően szándékomban áll az eredeti állapot visszaállítása.

Kérem vételi ajánlatom szíves elfogadását és a további ügymenetről a szíves tájékoztatást.

Nagykanizsa, 2023. november 21.

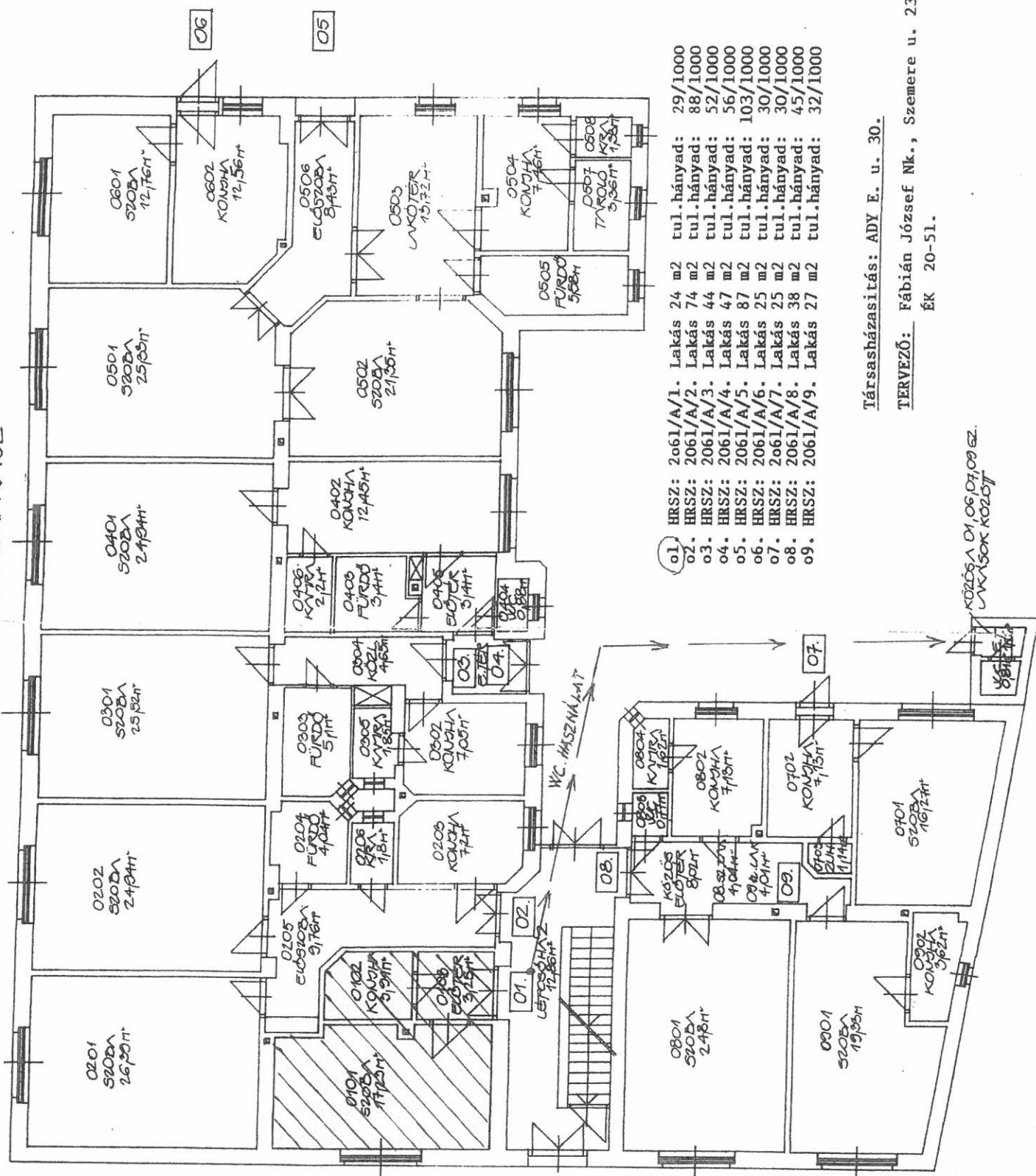
Tisztelettel: Kondricz Albert

Levélcím: 8800 Nagykanizsa, Erdész u. 8. E-mail:

tel: +

Melléklet: Értékbecsülés

F32. FELVÉTELI ALAPRAJZ



01.	HRSZ:	2061/A/1.	Lakás	24 m ²	tul.hányad:	29/1000
02.	HRSZ:	2061/A/2.	Lakás	74 m ²	tul.hányad:	88/1000
03.	HRSZ:	2061/A/3.	Lakás	44 m ²	tul.hányad:	52/1000
04.	HRSZ:	2061/A/4.	Lakás	47 m ²	tul.hányad:	56/1000
05.	HRSZ:	2061/A/5.	Lakás	87 m ²	tul.hányad:	103/1000
06.	HRSZ:	2061/A/6.	Lakás	25 m ²	tul.hányad:	30/1000
07.	HRSZ:	2061/A/7.	Lakás	25 m ²	tul.hányad:	30/1000
08.	HRSZ:	2061/A/8.	Lakás	38 m ²	tul.hányad:	45/1000
09.	HRSZ:	2061/A/9.	Lakás	27 m ²	tul.hányad:	32/1000

Társasházazatás: ADY E. u. 30.

TERVEZŐ: Fábán József Nk., Szemere u. 23.
ÉK 20-51.

KÖZÖS A 01, 06, 07, 09 SZ.
KÖZÖS KÖZÖS

TÉRKÉPMÁSOLAT

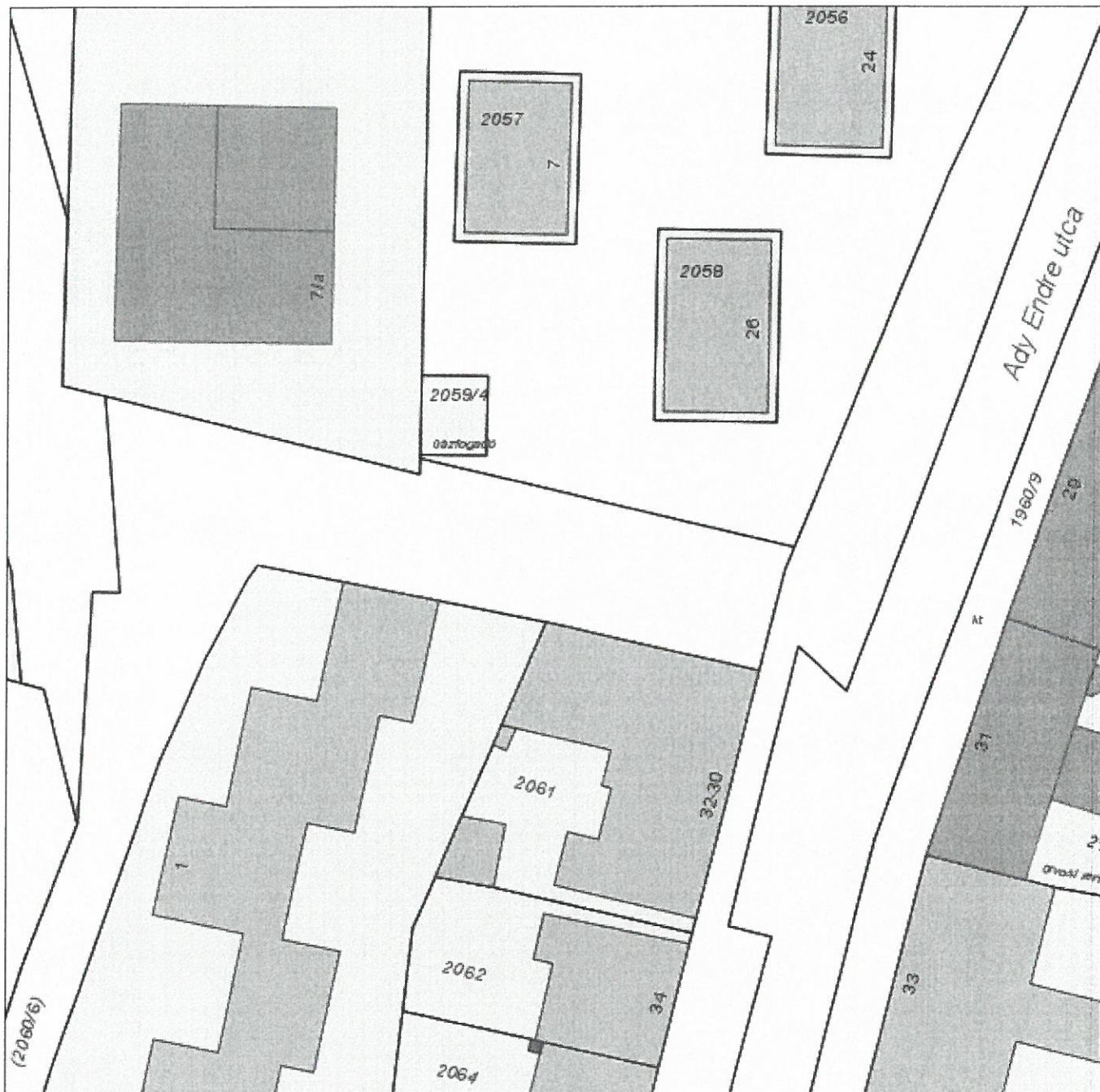
a **nagykanizsa 2061** helyrajzi számú ingatlanról



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:



Zala Vármegyei Kormányhivatal

Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/1865/2024

2024.01.12

NAGYKANIZSA

Belterület

2061/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

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

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	24	1 0	29/1000	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 39406/1995.10.10

2. bejegyző határozat: 39406/1995.10.10

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala 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

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata

Ikt.sz.: 105/2024.

Polgármesteri Hivatal

Ügyintéző: Kiss E.

Balogh László

polgármester

Nagykanizsa

Erzsébet tér 7.

8800

Tárgy: Javaslat kihalt lakás értékesítésére

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva a 14/991-2/2023. számú, a Nagykanizsa, Ady Endre utca 30-32. földszint 1. ajtószámú kihalt lakásra vonatkozó – a szomszédos ingatlantulajdonos, Kondricz Albert által tett – vételi ajánlattal kapcsolatos megkeresésére, az alábbiakban tájékoztatjuk.

Társaságunknak az elhunyt bérlő, Vörös Lajos hozzátartozója, Murka Zsuzsanna, Nagykanizsa, Munkás utca 1/B. 1/5. szám alatti lakos bejelentette, hogy hozzátartozója Vörös Lajos elhalálozott, egyben átadta a 2607090 számú halotti anyakönyvi kivonatot is. Egyúttal nyilatkozott arról, hogy a bérleményben található mindennemű ingóságról ellenérték nélkül teljes egészben lemond, illetve a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. az ingatlant birtokba veheti. Társaságunk az ingatlant 2022. december 21-én birtokba vette.

Az ingatlanon lévő közműbekötések:

- Gázmérő: a szolgáltató a mérőt leszerelte, a mérési helyet plombálta
- Árammérő: száma 440011700465502, óraállás: 5005 kWh
- Vízmérő: száma 807967, állása 2524 m³ - almérő, a közös képviselő számolja el

A lakás alapterülete 24 m², helyiségei: 3,25 m² előtér, 3,91 m² konyha, 17,23 m² szoba. Komfortfokozata komfort nélküli. A lakásban fürdőszoba, WC kialakítására nincsenek meg a műszaki feltételek. Az udvarban egy több mint tíz méterre lévő, négy lakással közös, megszüntetett WC van.

A lakás komfort hiányában újbóli bérbeadásra nem alkalmas, felújítani nem érdemes.

Ezt a lakást az 1950-es években egy 12 cm vastag válaszfallal választották le a szomszéd lakásából, más ottani ingatlannal nem határos, így csak ezzel egyesíthető.

Támogatjuk a szomszéd ingatlantulajdonos részére a közvetlen értékesítést.

Az értéktanúsványban foglaltak a valóságnak megfelelnek, ellene nem emelünk kifogást.

Nagykanizsa, 2024. január 4.

Tisztelettel:



Zakó László
vezérigazgató



e-mail útján továbbítva:

balogh.laszlo@nagykanizsa.hu

farkas.roland@nagykanizsa.hu

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Lakás**

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

Utca, házszám: **Ady Endre utca 30-32 földszint ajtó: 1.**

Irányítószám: **8800**

Hrsz.: **2061/A/1**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Nagykanizsa Megyei Jogú Város
Önkormányzata 1/1
(8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7.)**

Tulajdoni hányad: **1/1**

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: **Tulajdonos, forgalomképes**

Értékelt érdekesség: **Tulajdonjog**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: **0 m², társasházi közös telek**

Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: **24 m²**

Bérbe adható összes területek: **24 m²**

Közmű-ellátottság: **Összközműves**

Jelenlegi funkció: **lakatlan lakás**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi érték megállapítás**

Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci adatok elemzése alapon**

Értékelés fordulónapja: **2023. november 16. érvényes: 90 napig**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **3.800.000,- Ft azaz**

Hárommillió - nyolcszázezer forint

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

Nagykanizsa, 2023. november 17.



Neubauer László
EUFIM 2004/79.

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