



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE

2024. márciusi soros ülésére

Napirend címe: Javaslat a Nagykánizsa, Rozgonyi utca 25/A. szám alatti ingatlant érintő elővásárlási joggal kapcsolatos döntés meghozatalára

Készítette: Vagyongazdálkodási és Városüzemeltetési Csoport
dr. Vass Veronika jogtanácsos *dr. Vass*

Ellenőrizte: dr. Farkas Roland vagyongazdálkodási koordinátor, jogtanácsos *dr. F*
Kunics György osztályvezető *G*

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

Egyeztetve: Bizzer András alpolgármesterrel *B+*

Törvényességi szempontból ellenőrizve:

Krisztina
Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző *K.*

Tisztelt Bizottság!

Dr. Stefán Beáta Tünde ügyvéd a Nagykanizsa belterületi 1235 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Rozgonyi utca 25/A. szám alatti, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű, 770 m² alapterületű, Önkormányzatot illető elővásárlási joggal érintett ingatlan jelenlegi tulajdonosai és holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultjai, valamint az ingatlant megvásárolni kívánók képviseletében eljárva tájékoztatta az Önkormányzatot arról, hogy az ingatlan tulajdonosai vételi ajánlatot kaptak, mely vételi ajánlatot el is kívánnak fogadni, adásvételi szerződést kívánnak kötni a megjelölt ingatlan értékesítése tárgyában.

/Dr. Stefán Beáta Tünde ügyvéd megkeresése, a tulajdonosok részéről adott meghatalmazással, a vételi ajánlat anonimizált példánya, tulajdoni lap mellékelve/

Az ingatlant terheli az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékJog vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre vonatkozó tilalom, az Önkormányzatunk részére bejegyzett elővásárlási jog, valamint Kovács Tamás Gyula és Kovácsné Tóth Ildikó részére bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) alapján jegyeztetett be az Önkormányzat településrendezési célú elővásárlási jogot az adásvétel tárgyát képező ingatlanra, így a megjelölt ingatlan elidegenítése során elővásárlási jog illeti meg. Az Étv. 25.§ (6) bekezdésében foglaltak alapján az Önkormányzatnak 60 napja van az elővásárlási jog gyakorlására, mely határidő utolsó napja 2024. április 17.

A vételi ajánlat alapján az ingatlan vételára mindösszesen 81.000.000,- Ft.

A megkeresés tárgyát képező ingatlan Nagykanizsa belvárosában található, a hatályos szabályozási terv szerint Vi-2 *(intézményi terület)* övezeti besorolású területen. */szabályozási terv kivonata mellékelve/*

Az övezeti besorolás alapján elhelyezhető épületek rendeltetésére vonatkozó előírásra, a környező épületek funkciójára tekintettel, az esetleges jövőbeli önkormányzati feladatellátást megvizsgálva, megállapítható, hogy az ingatlan önmaga nem alkalmas - a hatályos jogszabályok szerinti önkormányzati feladatokra tekintettel megvalósítható - óvoda kialakítására, azonban nem is merült fel új óvoda létesítésének igénye.

Az ingatlan környezetében lévő intézmények közül két oktatási intézmény ingatlana önkormányzati tulajdonban van, azonban az intézmények nem önkormányzati fenntartásúak. A fenntartók részéről nem érkezett olyan igény, amely szerint az ingatlanok bővítésére lenne szükség a feladatellátáshoz. Amennyiben erre sor kerülne, az oktatási intézmény fenntartási kötelezettségére tekintettel az ingatlanszerzéshez szükséges forrást sem az Önkormányzat kötelezettsége lenne kizárólag biztosítani, az ingatlanszerzésre az intézményfenntartóval a forrás biztosításával összefüggésben létrejövő külön megállapodás alapján kerülhetne sor.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város 2014-2020-as időszakra vonatkozó Településfejlesztési Koncepciója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája alapján az elővásárlási jogával érintett ingatlan az 1. akcióterület: területén került megjelölésre, azonban konkrét településrendezési cél megjelölése nélkül.

Az elővásárlási joggal érintett ingatlan **mindösszesen 81.000.000,- Ft vételáron** történő megvásárlására a 2024. évi költségvetés 1/14. mellékletében az elővásárlási jog gyakorlásával megszerezhető ingatlanok vételére elkülönített 5.000.000,- Ft nem biztosít forrást. Az ingatlanvásárlásra a költségvetésben idén nem került sor külön forrás biztosítására.

A fentiek alapján jelenleg megvalósítható cél és rendelkezésre álló forrás hiányára tekintettel az ingatlan megvásárlását nem javaslom.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének a településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanokat érintő elővásárlási jogról szóló 2/1999. (I. 26.) önkormányzati rendelete 4. § (9) bekezdése alapján „az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntést a költségvetési rendeletben erre a célra rendelkezésre álló fedezet esetén legfeljebb nettó 40.000.000,-Ft egyedi forgalmi értékű ingatlanok esetén Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága 40.000.000,-Ft egyedi forgalmi érték felett, valamint a költségvetési rendeletben erre a célra rendelkezésre álló fedezet hiányában Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése hozza meg”.

Amennyiben a fentiek szerinti javallattal egyetért, kérem a Tisztelt Közgyűlést az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése a településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanokat érintő elővásárlási jogról szóló 2/1999. (I. 26.) önkormányzati rendelete 4. § (9) bekezdésében foglaltakra tekintettel dönt arról, hogy Kovács Adél és Kovács Alex eladónak, valamint Kovács Tamás Gyula és Kovácsné Tóth Ildikó holtig tartó hasznélvezeti jog jogosultjainak a Nagykanizsa belterületi 1235 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Rozgonyi utca 25/A. szám alatti, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű, 770 m2 alapterületű ingatlanra mindösszesen 81.000.000,- Ft vételáron, Horváth Éva, Horváth Zoltán, Lőrincz Gabriella, valamint Horváth Szabolcs 2024. március 14. napján kelt vételi ajánlatában foglalt feltételekkel az Önkormányzat az elővásárlási jogával nem kíván élni. Felhatalmazza a polgármestert az elővásárlási jog gyakorlásáról lemondó nyilatkozat aláírására.

(A határozat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.)

Határidő (a nyilatkozat megküldésére):

Felelős:

Operatív felelős:

2024. április 17.

Balogh László polgármester

Dr. Farkas Roland jogtanácsos

Nagykanizsa, 2024 MÁRC 22.



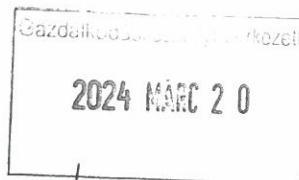
Balogh László
Balogh László
polgármester *h.*

Dr. Farbas R.
B.L.

2024 MARE 18.

NKG-2024/11530

Dr. Stefán Beáta Tünde ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Sugár út 42.
Tel. 06 93 313 123; Mobil: +36 20 9210847
e-mail: drstefan.beata@gmail.com



2024 MARE 20.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata,
mint elővásárlásra jogosult részére

Nagykanizsa
Erzsébet tér 7.
8800

Tárgy: vételi ajánlat közlése
elővásárlásra jogosulttal

Tisztelt Elővásárlásra jogosult!

Kovács Adél (lakóhely:) 1. sz. eladó (tulajdonos) és
Kovács Alex (lakóhely:) 2. sz. eladó (tulajdonos)
mellékelten igazolt meghatalmazott jogi képviselőjeként alulírott **dr. Stefán Beáta Tünde ügyvéd**
(cím: 8800 Nagykanizsa, Sugár út 42. Tel. 3693/313-123, e-mail: drstefan.beata@gmail.com) az
alábbi ügyben fordulok Önökhöz az eladóknak a **településrendezési célok megvalósításához**
szükséges ingatlanokat érintő elővásárlási jogról szóló, Nagykanizsa Megyei Jogú Város
Községülésének 2/1999. (I. 26.) sz. rendelete (továbbiakban: **Rendelet**) 4. § (6) bekezdésében
foglalt kötelezettsége teljesítése céljából.

Kovács Adél és Kovács Alex 1/2-ed – 1/2-ed arányú tulajdonát képezi, a Nagykanizsa,
belterület, 1235 hrsz. alatt nyilvántartott, 770 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági
épület megjelölésű ingatlan, amely ingatlan természetben 8800 Nagykanizsa, Rozgonyi utca
25/A. szám alatt található (továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlant terheli:

- a) a 32270/1999. 02. 16. számú határozattal **Nagykanizsa Megyei Jogú Város**
Önkormányzata (cím: 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7.) **jogosult javára a 2/1999. (I. 26.)**
rendelet alapján bejegyzett elővásárlási jog;
b) a 32142/2013. 02. 15. számú határozattal **Kovács Tamás Gyula** haszonélvező (cím:
N) **javára bejegyzett holtig tartó**
haszonélvezeti jog 1/2-ed illetőségre;
c) a 32142/2013. 02. 15. számú határozattal **Kovácsné Tóth Ildikó** haszonélvező (cím:
N) **jogosult javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti**
jog 1/2-ed illetőségre;
d) a 35412/2014.04.08. számú határozattal az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zártkörűen
Működő Részvénytársaság (törzsszám: 10732614 cím: 7626 Pécs, búza tér 8/A.) jogosult
javára bejegyzett **vezetékjog vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre**
vonatkozó tilalom 10 m² nagyságú területre teher.

Az Ingatlan megvásárlására Horváth Éva, 1 alatti lakos,
mint 1. sz. vevő, Horváth Zoltán, 2. szám alatti lakos, mint 2.
sz. vevő, Lőrincz Gabriella, 3. szám alatti lakos, mint 3. sz.
vevő, valamint Horváth Szabolcs, 4. szám alatti lakos, mint 4.
sz. vevő együttesen – a mellékelten csatolt és alább összefoglalt – vételi ajánlatot tették.

Az Ingatlant Horváth Éva 1. sz. vevő 4/8-ad arányban, Horváth Zoltán 2. sz. vevő 2/8-ad arányban, Lőrincz Gabriella 3. sz. vevő 1/8-ad arányban és Horváth Szabolcs 4. sz. vevő 1/8-ad arányban kívánják megvásárolni az eladóktól **összesen 81.000.000,-Ft, azaz nyolcvanegymillió forint vételáron**, amely vételárból a gazdasági épület értéke egymillió forint.

Az Ingatlant a bejegyzett holtig tartó **haszonélvezeti jog terhektől mentesen**, a bejegyzett **elővásárlási jog teher** és a bejegyzett **vezetékjog** vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre vonatkozó tilalom 10 m² nagyságú területre teher **fent maradásával**; **egyebekben per-, teher- és igénymentes állapotban kívánják a vevők megvásárolni.**

Az összesen 81.000.000,-Ft vételárat az alábbi ütemezésben vállalták a vevők megfizetni:

- a) **Az adásvételi szerződés megkötése napján 8.100.000,-Ft-ot, azaz nyolcmillió-egyszázezer forintot foglalo jogcímén átutalással fizetnek meg a vevők az eladók részére oly módon, hogy abból 4.050.000,-Ft-ot az 1. sz. eladó MBH Banknál vezetett számlájára, 4.050.000,-Ft-ot pedig a 2. sz. eladó MBH Banknál vezetett számlájára utalnak át.**
- b) **Az adásvételi szerződés megkötése napjától számított hatvan napon belül a vételárból további 64.800.000,-Ft-ot (azaz hatvannégy-nyolcszázezer forintot) átutalással fizetnek meg a vevők az eladók részére:**
 - **26.325.000,- Ft-ot, azaz huszonhatmillió-háromszázhuszonötezer forintot az 1. sz. eladó MBH Banknál vezetett számlájára;**
 - **26.325.000,- Ft-ot, azaz huszonhatmillió-háromszázhuszonötezer forintot a 2. sz. eladó MBH Banknál vezetett számlájára;**
 - **12.150.000,-Ft-ot, azaz tizenkétmillió-egyszázötvenezer forintot az 1. sz. haszonélvező CIB Banknál vezetett számlájára, figyelemmel arra, hogy e vételárrészlet tartalmazza Kovácsné Tóth Ildikó 1. sz. haszonélvező holtig tartó haszonélvezeti joga ellenértékét is.**
- c) **8.100.000,- Ft-ot (azaz nyolcmillió-egyszázezer forintot) az Ingatlan vevők részére történő birtokbaadása napján – amely legkésőbb az adásvételi szerződés megkötése napjától számított százhuszadik nap-, a birtokbaadással egyidejűleg fizetik meg a vevők átutalással az eladók részére (4.050.000,-Ft-ot az 1. sz. eladó MBH Banknál vezetett számlájára, 4.050.000,-Ft-ot pedig a 2. sz. eladó MBH Banknál vezetett számlájára).**

Az eladók az Ingatlant legkésőbb az adásvételi szerződés megkötése napjától számított százhuszadik napon kötelesek a vevők birtokába bocsátani feltéve, hogy a birtokbaadással egyidejűleg az utolsó vételárrészlet az eladók részére megfizetésre kerül.

A tulajdonjog bejegyzési engedélyt az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvédnél kell letétbe helyeznie az eladóknak öt példányban.

A vevők tulajdonjogának bejegyzésére irányuló eljárás függőben tartását fogják kérni a felek az Inyvt. 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas ingatlan adásvételi szerződés megkötésének előfeltételei, hogy:

- az eladók közöljék a jelen vételi ajánlatot Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata elővásárlási jog jogosultjával és beszerezzék Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozatát arról, hogy az Ingatlan vonatkozásában az elővásárlási jogával nem él; vagy a vételi ajánlat elővásárlási jog jogosultjával való közlésétől számított hatvan nap anélkül telik el, hogy az elővásárlási jog jogosultja nyilatkozatot tett volna;
- az eladók beszerezik az Ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítványt és közlik annak kódját és
- az Ingatlan a már bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog terheket, elővásárlási jog terhet, vezetékjog terhet leszámítva per-, teher- és igénymentes legyen; továbbá a haszonélvezők vállalják, hogy az adásvételi szerződésben a holtig tartó haszonélvezeti jogukról lemondanak és a haszonélvezeti jogok törlési engedélyét megadják.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas adásvételi szerződés megkötésének végső időpontja a fent írt valamennyi feltétel teljesülését követő tizenötödik napig.

Tájékoztatom Önöket, hogy **Kovácsné Tóth Ildikó 1. sz. haszonélvező** az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. § (1) bekezdése és (4) bekezdés a) pontja szerint számított **ellenérték fejében -amelyet a vételár tartalmaz-; míg Kovács Tamás Gyula 2. sz. haszonélvező ingyenesen mond le a haszonélvezeti jogáról.**

A mellékelten csatolt vételi ajánlatból a tulajdonosok (eladók) és az 1. sz. haszonélvező bankszámlaszáma adatvédelmi okokból kitakarásra kerültek.

Tekintettel arra, hogy Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatát az Ingatlanra a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2/1999. (I. 26.) sz. rendelete alapján bejegyzett elővásárlási jog illeti meg, ezért a tulajdonosok (eladók) jogi képviselőjében kérem, hogy a jelen vételi ajánlat közlése kézhezvételétől számított hatvan napon belül szíveskedjenek nyilatkozni arról, hogy a fent megjelölt Ingatlan vonatkozásában Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata kíván-e élni az elővásárlási jogával vagy sem.

A Rendelet 4. § (6) bekezdése értelmében: *Az elővásárlási joggal terhelt ingatlan tulajdonosa az ingatlan értékesítése előtt köteles a harmadik személytől eredő vételi ajánlatot az Önkormányzathoz intézett írásbeli nyilatkozatában teljes terjedelmében (ingatlan/ingatlanrész helyrajzi szám és cím szerinti megjelölése, a vevő neve és lakcíme, az ingatlan/ingatlanrész vételára, a vételár fizetés feltételei, az ingatlan lényeges tulajdonságai, az ingatlanra vonatkozó jogok és tények) közölni.*

A Rendelet 4. § (9) bekezdése alapján -figyelemmel arra, hogy az Ingatlan forgalmi értéke a negyvenmillió forintot meghaladja- az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntést Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése hozza meg.

A Rendelet 4. § (10) bekezdése értelmében az elővásárlási jog gyakorlása esetén a döntést az ingatlantulajdonossal az Étv. 25. § (6) bekezdésében meghatározott határidőn belül közölni kell.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25. § (6) bekezdése értelmében: „Ha az önkormányzat az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető. A bejegyzett elővásárlási jogot az elidegenítés nem érinti.”

Fentiekre figyelemmel az Ingatlan tulajdonosai képviseletében kérem, hogy a jelen levéllel közölt vételi ajánlatot Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata soron következő közgyűlésén napirendre tűzni és megtárgyalni szíveskedjenek; továbbá szíveskedjenek a jelen levéllel közölt vételi ajánlat kézhezvételétől számított hatvan napon belül döntést hozni arról, hogy az Ingatlan vonatkozásában Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata kívánja-e gyakorolni az elővásárlási jogát vagy sem, és döntésükről ugyanezen határidő alatt írásban értesíteni szíveskedjenek!

Tájékoztatatom Önöket, hogy amennyiben Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, úgy tekintjük, hogy az elővásárlási jogát nem kívánja gyakorolni az Ingatlan vonatkozásában.

Melléklet:

- 2 db ügyvédi meghatalmazás az eladók (tulajdonosok) részéről
- 1 db vételi ajánlat.

Nagykanizsa, 2024. 03. 18.

Tisztelettel: DR. STEFÁN BEÁTA TÜNDE
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Sugár u. 42.
Tel./Fax: 93/313-123
Mobil: 06 (20) 9210-847
Adószám: 54699205-1-09

Kovács Adél 1. sz. eladó (tulajdonos)
és
Kovács Alex 2. sz. eladó (tulajdonos)
jogi képviseletében
Dr. Stefán Beáta Tünde ügyvéd

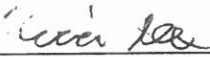
ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

Alulírott Kovács Alex (születési név: , születési hely, idő: ,
, anyja neve: , lakos,
mint 2. sz. eladó és mint a Nagykanizsa, belterület, 1235 hrsz. alatt nyilvántartott, 770 m²
alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan 1/2-ed tulajdoni
hányadának tulajdonosa ezennel

meghatalmazom

dr. Stefán Beáta Tünde ügyvédet (cím: 8800 Nagykanizsa, Sugár út 42. KASZ: 36068646
Tel.+3693/313-123, e-mail: drstefan.beata@gmail.com), hogy Horváth Éva,
szám alatti lakos, mint 1. sz. vevő, Horváth Zoltán,
szám alatti lakos, mint 2. sz. vevő, Lőrincz Gabriella,
szám alatti lakos, mint 3. sz. vevő, valamint Horváth
Szabolcs, szám alatti lakos, mint 4. sz. vevő által
együttesen, a fent megjelölt Nagykanizsa, belterület, 1235 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni
hányada összesen 81.000.000,-Ft (azaz nyolcvanegymillió forint) vételáron történő
megvásárlására adott – és általam elfogadott – mellékelten csatolt vételi ajánlatot
helyettem és nevemben közölje Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata (cím:
8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7.) elővásárlási jog jogosultjával; továbbá az elővásárlásra
jogosult előtt az elővásárlási joggal kapcsolatos jognyilatkozat beszerzése körében a
teljes körű jogi képviseletemet ellássa.

Budapest, 2024. 03. 14.


Kovács Alex 2. sz. eladó, tulajdonos
meghatalmazó

Alulírott dr. Stefán Beáta Tünde ügyvéd (cím: 8800 Nagykanizsa, Sugár út 42. KASZ:
36068646 Tel.+3693/313-123, e-mail: drstefan.beata@gmail.com) kijelentem, hogy a fenti
meghatalmazást elfogadom.

DR. STEFÁN BEÁTA TÜNDE
ü g y v é d
8800 Nagykanizsa, Sugár u. 42.
Tel./Fax: 93/313-123
Mobil: 06 (20) 9210-847
Adószám: 54699205-1-40

dr. Stefán Beáta Tünde ügyvéd
meghatalmazott

ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

Alulírott Kovács Adél (születési név: _____, születési hely, idő: _____ szám alatti lakos,
)
mint 1. sz. eladó és mint a Nagykanizsa, belterület, 1235 hrsz. alatt nyilvántartott, 770 m²
alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan 1/2-ed tulajdoni
hányadának tulajdonosa ezennel

meghatalmazom

dr. Stefán Beáta Tünde ügyvédet (cím: 8800 Nagykanizsa, Sugár út 42. KASZ: 36068646
Tel.+3693/313-123, e-mail: drstefan.beata@gmail.com), hogy Horváth Éva,
szám alatti lakos, mint 1. sz. vevő, Horváth Zoltán,
szám alatti lakos, mint 2. sz. vevő, Lőrincz Gabriella,
szám alatti lakos, mint 3. sz. vevő, valamint Horváth
Szabolcs, _____ szám alatti lakos, mint 4. sz. vevő által
együttesen, a fent megjelölt Nagykanizsa, belterület, 1235 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni
hányada összesen 81.000.000,-Ft (azaz nyolcvanegymillió forint) vételáron történő
megvásárlására adott – és általam elfogadott – mellékelten csatolt vételi ajánlatot
helyettem és nevemben közölje Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata (cím:
8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7.) elővásárlási jog jogosultjával; továbbá az elővásárlásra
jogosult előtt az elővásárlási joggal kapcsolatos jognyilatkozat beszerzése körében a
teljes körű jogi képviseletemet ellássa.

Budapest, 2024. 03. 14.



Kovács Adél 1. sz. eladó, tulajdonos
meghatalmazó

Alulírott dr. Stefán Beáta Tünde ügyvéd (cím: 8800 Nagykanizsa, Sugár út 42. KASZ:
36068646 Tel.+3693/313-123, e-mail: drstefan.beata@gmail.com) kijelentem, hogy a fenti
meghatalmazást elfogadom.

DR. STEFÁN BEÁTA TÜNDE
ü g y v é d
8800 Nagykanizsa, Sugár u. 42.
Tel./Fax: 93/313-123
Mobil: 06 (20) 9210-847
Adószám: 54699205-1-40



dr. Stefán Beáta Tünde ügyvéd
meghatalmazott

Kovács Adél (1. sz. eladó)

és

Kovács Alex (2. sz. eladó) részére

Tárgy: VÉTELI AJÁNLAT

Tisztelt Kovács Adél és Kovács Alex!

Alulírott Horváth Éva,
Horváth Zoltán,
Gabriella,
Horváth Szabolcs,
továbbiakban együtt: vevők – együttesen az alábbi

i lakos, mint 1. sz. vevő,
szám alatti lakos, mint 2. sz. vevő, Lőrincz
szám alatti lakos, mint 3. sz. vevő, valamint
szám alatti lakos, mint 4. sz. vevő - a

VÉTELI AJÁNLATOT

tesszük, az Önök, azaz Kovács Adél (lakóhely:
eladó és Kovács Alex (lakóhely:

) 1. sz.

) 1/2-ed – 1/2-ed arányú

tulajdonát képező, a Zala Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Ingatlan-
nyilvántartási Osztály 2-nél (a továbbiakban: Földhivatal), Nagykanizsa, belterület, 1235 hrsz.
alatt nyilvántartott, 770 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű
ingatlan vonatkozásában, amely ingatlan természetben 8800 Nagykanizsa, Rozgonyi utca 25/A.
szám alatt található (a továbbiakban: Ingatlan); és amely Ingatlant terheli:

- a) a 32270/1999. 02. 16. számú határozattal Nagykanizsa Megyei Jogú Város
Önkormányzata (cím: 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7.) jogosult javára a 2/1999.
(I. 26.) rendelet alapján bejegyzett elővásárlási jog;
- b) a 32142/2013. 02. 15. számú határozattal Kovács Tamás Gyula haszonélvező
javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog 1/2-ed illetőségre;
- c) a 32142/2013. 02. 15. számú határozattal Kovácsné Tóth Ildikó haszonélvező
jogosult javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog 1/2-ed illetőségre;
- d) a 35412/2014.04.08. számú határozattal az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati
Zártkörűen Működő Részvénytársaság (törzsszám: 10732614 cím: 7626 Pécs, búza
tér 8/A.) jogosult javára bejegyzett vezetékgjog vázrajz szerinti elhelyezkedésben
biztonsági övezetre vonatkozó tilalom 10 m² nagyságú területre teher.

Alulírott 1. sz. vevő 4/8-ad arányban, 2. sz. vevő 2/8-ad arányban, 3. sz. vevő 1/8-ad arányban
és 4. sz. vevő pedig 1/8-ad arányban meg kívánjuk vásárolni Önöktől, mint eladóktól a fent
megjelölt Ingatlant összesen 81.000.000,-Ft, azaz nyolcvanegymillió forint vételáron, amely
vételárból a gazdasági épület értéke egymillió forint.

Az Ingatlant a bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog terhektől mentesen, a bejegyzett
elővásárlási jog teher és a bejegyzett vezetékgjog vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági
övezetre vonatkozó tilalom 10 m² nagyságú területre teher fent maradásával; egyebekben
per-, teher- és igénymentes állapotban kívánjuk megvásárolni.

Kézzeljegyek:


Horváth Éva
1. sz. vevő


Horváth Zoltán
2. sz. vevő


Lőrincz Gabriella
3. sz. vevő


Horváth Szabolcs
4. sz. vevő

A vételárat az alábbi ütemezés szerint vállaljuk megfizetni:

- a) Az adásvételi szerződés megkötése napján 8.100.000,-Ft-ot, azaz nyolcmillió-egyszázezer forintot foglaló jogcímén átutalással fizetünk meg az Önök által megadott bankszámlaszámokra, oly módon, hogy abból 4.050.000,-Ft-ot az 1. sz. eladó MBH Banknál vezetett [] számú számlájára, 4.050.000,-Ft-ot pedig a 2. sz. eladó MBH Banknál vezetett [] számú számlájára utalunk át.
- b) Az adásvételi szerződés megkötése napjától számított hatvan napon belül a vételárból további 64.800.000,-Ft-ot (azaz hatvannégymillió-nyolcszázezer forintot) átutalással fizetünk meg az Önök által megadott bankszámlaszámokra:
- 26.325.000,- Ft-ot, azaz huszonhatmillió-háromszázhuszonötezer forintot az 1. sz. eladó MBH Banknál vezetett [] számú számlájára;
 - 26.325.000,- Ft-ot, azaz huszonhatmillió-háromszázhuszonötezer forintot a 2. sz. eladó MBH Banknál vezetett [] számú számlájára;
 - 12.150.000,-Ft-ot, azaz tizenkétfélmillió-egyszázötvenezer forintot az 1. sz. hasznélvező CIB Banknál vezetett [] számú számlájára, figyelemmel arra, hogy e vételárrészlet tartalmazza Kovácsné Tóth Ildikó 1. sz. hasznélvező holtig tartó hasznélvezeti joga ellenértékét is.
- c) 8.100.000,- Ft-ot (azaz nyolcmillió-egyszázezer forintot) az Ingatlan vevők részére történő birtokbaadása napján – amely legkésőbb az adásvételi szerződés megkötése napjától számított százhuszadik nap-, a birtokbaadással egyidejűleg fizetjük meg átutalással az Önök által megadott bankszámlaszámokra (4.050.000,-Ft-ot az 1. sz. eladó MBH Banknál vezetett [] számú számlájára, 4.050.000,-Ft-ot pedig a 2. sz. eladó MBH Banknál vezetett [] számú számlájára).

Birtokba bocsátás: az eladók az Ingatlant legkésőbb az adásvételi szerződés megkötése napjától számított százhuszadik napon kötelesek a vevők birtokába bocsátani feltéve, hogy a birtokbaadással egyidejűleg az utolsó vételárrészlet az eladók részére megfizetésre kerül.

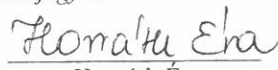
A tulajdonjog bejegyzési engedélyt az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvédnél kell letétbe helyeznie az eladóknak öt példányban.

A vevők tulajdonjogának bejegyzésére irányuló eljárás függőben tartását fogják kérni a felek az Inyvtv. 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján.

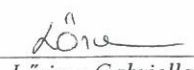
Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas ingatlan adásvételi szerződés megkötésének előfeltételei, hogy:

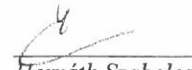
- az eladók közölik a jelen vételi ajánlatot Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata elővásárlási jog jogosultjával és beszerezzék Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozatát arról, hogy az Ingatlan vonatkozásában az elővásárlási joggal nem él; vagy a vételi ajánlat elővásárlási jog

Kézzjegyek:


Horváth Éva
1. sz. vevő


Horváth Zoltán
2. sz. vevő


Lőrincz Gabriella
3. sz. vevő


Horváth Szabolcs
4. sz. vevő

ty

jogosultjával való közlésétől számított hatvan nap anélkül telik el, hogy az elővásárlási jog jogosultja nyilatkozatot tett volna;

- az eladók beszerzik az Ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítványt és közlik annak kódját és

- az Ingatlan a már bejegyzett holtig tartó hasznélvezeti jog terheket, elővásárlási jog terhet, vezetékgig terhet leszámítva per-, teher- és igénymentes legyen; továbbá a hasznélvezők vállallják, hogy az adásvételi szerződésben a holtig tartó hasznélvezeti jogokról lemondanak és a hasznélvezeti jogok törlési engedélyét megadják.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas adásvételi szerződés megkötésének végső időpontja a fent írt valamennyi feltétel teljesülését követő tizenötödik napig.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas adásvételi szerződést – amely tartalmazza a teljes vételi ajánlatot- az alábbi lényeges tartalommal kívánjuk Önökkel és a hasznélvezőkkel megkötni, a vételi ajánlat elfogadása és a fenti feltételek teljesülése esetén:

„1./ Az eladók 1/2-ed – 1/2-ed arányú tulajdonát képezi a Zala Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2-nél (a továbbiakban: Földhivatal) nyilvántartott, Nagykanizsa, belterület, 1235 hrsz. alatt nyilvántartott, 770 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan a természetben 8800 Nagykanizsa, Rozgonyi utca 25/A. szám alatt található.

2./ Az Ingatlan -az alábbi terheket leszámítva- per-, teher- és igénymentes és ezért az eladók szavatosságot vállallnak.

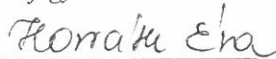
Az eladók kijelentik továbbá, hogy a lent nevezett elővásárlási jog jogosultján és hasznélvezőkön kívül nincs olyan harmadik személy, akinek joga vagy igénye a vevők minden korlátozástól mentes tulajdonszerzését akadályozná, vagy kizárná az Ingatlan vonatkozásában.

Az eladók szavatolnak továbbá azért is, hogy az 1./ pontban megjelölt Ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, - a lent megjelölt hasznélvezőkön kívül- használatra jogosultja nincs, az ingatlan harmadik személy(ek) vonatkozásában házastársi vagy élettársi közös vagyonnak nem része; továbbá Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata kivételével más személyt az ingatlanra nem illet meg elővásárlási jog.

Terheli az Ingatlant:

- a) a 32270/1999. 02. 16. számú határozattal Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata (cím: 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7.) jogosult javára a 2/1999. (I. 26.) rendelet alapján bejegyzett elővásárlási jog;
- b) a 32142/2013. 02. 15. számú határozattal Kovács Tamás Gyula 2. sz. hasznélvező jogosult javára bejegyzett holtig tartó hasznélvezeti jog 1/2-ed illetőségre;
- c) a 32142/2013. 02. 15. számú határozattal Kovácsné Tóth Ildikó 1. sz. hasznélvező jogosult javára bejegyzett holtig tartó hasznélvezeti jog 1/2-ed illetőségre;
- d) a 35412/2014.04.08. számú határozattal az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (törzsszám: 10732614 cím: 7626 Pécs, búza tér 8/A.) jogosult javára bejegyzett vezetékgig vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre vonatkozó tilalom 10 m² nagyságú területre teher.

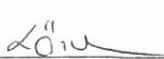
Kézzjegyek:



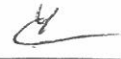
Horváth Éva
1. sz. vevő



Horváth Zoltán
2. sz. vevő



Lőrincz Gabriella
3. sz. vevő



Horváth Szabolcs
4. sz. vevő

2.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatával az Ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot 2024. napján az eladók közölték. Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával **nem élt** az Ingatlan vonatkozásában.

2.2./ Kovács Tamás Gyula 2. sz. hasznélvező az Ingatlan 1/2-ed tulajdoni illetőségére bejegyzett holtig tartó hasznélvezeti jogáról a jelen okirat aláírásával az eladók javára **ingyenesen lemond**. **Kovács Tamás Gyula 2. sz. hasznélvező a jelen okirat aláírásával a feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és törlési engedélyét adja ahhoz – és a szerződő felek közösen kérik-, hogy az Ingatlan 1/2-ed tulajdoni illetősége vonatkozásában a 2. sz. hasznélvező javára bejegyzett holtig tartó hasznélvezeti jogot a Földhivatal törölni szíveskedjen az ingatlan-nyilvántartásból az Ingatlanról a jogosult hasznélvezeti jogról való lemondása jogcímén.**

Szerződő felek kijelentik, hogy a 2. sz. hasznélvező az eladók szülője, azaz egyenesági rokonok. Erre figyelemmel az Itv. 17. § (1) bekezdés p) pontja alapján a 2. sz. hasznélvező holtig tartó hasznélvezeti jogáról ingyenesen történő lemondása az eladók javára mentes az ajándékozási illeték alól.

2.3./ Kovácsné Tóth Ildikó 1. sz. hasznélvező az Ingatlan 1/2-ed tulajdoni illetőségére bejegyzett holtig tartó hasznélvezeti jogáról a jelen okirat aláírásával az eladók javára **ellenérték fejében lemond**.

Szerződő felek a hasznélvezeti jog ellenértékét 12.150.000,-Ft-ban, azaz tizenkétezer-ötvenezer forintban határozzák meg az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. § (1) bekezdése és (4) bekezdés a) pontja alapján.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a hasznélvezeti jog ellenértékét a vételár tartalmazza. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a hasznélvezeti jog ellenértékét közvetlenül a vevők fizetik meg a vételárból az 1. sz. hasznélvező részére a CIB Banknál vezetett **1** számu számlájára átutalással az 5.2./ pontban írtak szerint.

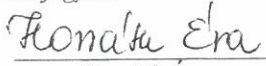
Kovácsné Tóth Ildikó 1. sz. hasznélvező a jelen okirat aláírásával a feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és törlési engedélyét adja ahhoz – és a szerződő felek közösen kérik-, hogy az Ingatlan 1/2-ed tulajdoni illetősége vonatkozásában az 1 sz. hasznélvező javára bejegyzett holtig tartó hasznélvezeti jogot a Földhivatal törölni szíveskedjen az ingatlan-nyilvántartásból az Ingatlanról a jogosult hasznélvezeti jogról való lemondása jogcímén.

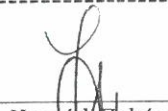
Szerződő felek kijelentik, hogy az 1. sz. hasznélvező az eladók szülője, azaz egyenesági rokonok. Erre figyelemmel az Itv. 26. § (1) bekezdés z) pont za) alpontja alapján az 1. sz. hasznélvező holtig tartó hasznélvezeti jogáról ellenérték fejében történő lemondása az eladók javára mentes a visszerhes vagyónátruházási illeték alól.

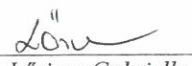
2.4./ A vevők kijelentik, hogy az eladók terhekre vonatkozó tájékoztatását tudomásul veszik. A vevők kijelentik, hogy az Ingatlant a 2./ a) pontban megjelölt elővásárlási jog terhe és a 2./ d) pontban megjelölt vezetékgazdálkodási szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre vonatkozó tilalom 10 m² nagyságú területre terhe fent maradásával vásárolják meg.

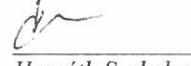
3./ Az eladók eladják az 1. sz. vevő 4/8-ad, a 2. sz. vevő 2/8-ad, 3. sz. vevő 1/8-ad és a 4. sz. vevő pedig 1/8-ad arányban megvásárolják az 1./ pontban megjelölt Ingatlant megtekintett állapotban a kölcsönösen kialakított vételárért.

Kézfegyvek:


Horváth Éva
1. sz. vevő


Horváth Zoltán
2. sz. vevő


Lőrincz Gabriella
3. sz. vevő


Horváth Szabolcs
4. sz. vevő

4./ A szerződő felek az Ingatlan vételárát 81.000.000,-Ft-ban, azaz nyolcvanegymillió forintban határozták meg, amely vételárból a gazdasági épület értéke egymillió forint.

5./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevők a 4./ pont szerinti vételarat az alábbiak szerint kötelesek az eladók részére megfizetni:

5.1./ A szerződő felek a jelen adásvételi szerződés teljesítésére irányuló kölcsönös kötelezettségvállalásuk megerősítése céljából 8.100.000,-Ft, azaz nyolcmillió-egyszázezer forint foglalt kötnék ki.

A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Ennek megfelelően, ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős (azaz sem az eladók, sem a vevők), vagy mindkét fél felelős (azaz az eladók is és a vevők is), a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásaért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 8.100.000,-Ft foglalót a vevők a jelen adásvételi szerződés megkötése napján átutalással fizetik meg az eladók részére oly módon, hogy abból 4.050.000,-Ft-ot az 1. sz. eladó MBH Banknál vezetett  számú számlájára, 4.050.000,-Ft-ot pedig a 2. sz. eladó MBH Banknál vezetett  számú számlájára utalnak át.

A foglaló az eladók fent megjelölt számláin való jóváírása napján minősül teljesítettnek.

5.2./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevők a vételárból további 64.800.000,- Ft-ot (azaz hatvannégymillió-nyolcszázezer forintot) a jelen adásvételi szerződés megkötése napjától számított hatvan napon belül fizetik meg az eladók részére oly módon, hogy abból:

- 26.325.000,- Ft-ot, azaz huszonhatmillió-háromszázhuszonötezer forintot az 1. sz. eladó MBH Banknál vezetett  számú számlájára;
- 26.325.000,- Ft-ot, azaz huszonhatmillió-háromszázhuszonötezer forintot a 2. sz. eladó MBH Banknál vezetett  számú számlájára;
- 12.150.000,-Ft-ot, azaz tizenkétfmillió-egyszázötvenezer forintot az 1. sz. hasznélvező CIB Banknál vezetett  számú számlájára

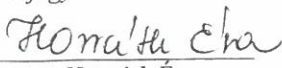
utalnak át. Ezen összegek a fenti számlaszámokon való jóváírás napján minősülnek teljesítettnek.

Az eladók a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevők a vételárból 12.150.000,-Ft-ot, azaz tizenkétfmillió-százötvenezer forintot közvetlenül az 1. sz. hasznélvező fent megjelölt számlájára fizessenek meg; és e kifizetést az eladók a saját kezükhöz történő teljesítésként ismerik el.

5.3./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevők a teljes vételárból fennmaradó 8.100.000,- Ft-ot (azaz nyolcmillió-egyszázezer forintot) az Ingatlan vevők részére történő birtokbaadása napján – amely legkésőbb a jelen adásvételi szerződés megkötése napjától számított százhuszadik nap-, a birtokbaadással egyidejűleg fizetik meg az eladók részére oly módon, hogy abból 4.050.000,-Ft-ot az 1. sz. eladó MBH Banknál vezetett  számú számlájára, 4.050.000,-Ft-ot pedig a 2. sz. eladó MBH Banknál vezetett  számú számlájára utalnak át.

A fenti vételárrész az eladók fent megjelölt számláin való jóváírása napján minősül teljesítettnek.

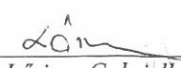
Kézzjegyek:



Horváth Éva
1. sz. vevő



Horváth Zoltán
2. sz. vevő



Lőrincz Gabriella
3. sz. vevő



Horváth Szabolcs
4. sz. vevő

6./ a) A szerződő felek az Ingatlan tulajdonjoga átruházásán túl ezennel megállapodnak annak birtokának átruházásában is akként, hogy az **eladók az Ingatlant legkésőbb a jelen adásvételi szerződés megkötése napjától számított százhuszadik napon kötelesek a vevők birtokába bocsátani feltéve, hogy a birtokbaadással egyidejűleg az 5.3./ pont szerinti utolsó vételár-részlet az eladók részére megfizetésre kerül.**

Szerződő felek a birtokbaadással egyidejűleg kötelesek az Ingatlan közüzemi mérőóráit közösen leolvasni jegyzőkönyvileg rögzítetten. Az eladók és a haszonélvezők a közüzemi szolgáltatási szerződések vonatkozásában a fogyasztóváltozás átvezetése kapcsán együttműködni kötelesek a vevőkkel; a fogyasztóváltozást az Ingatlan birtokbaadásától számított nyolc napon belül kötelesek a vevők az illetékes közművekhez bejelenteni, amelynek érdekében és során az eladók és haszonélvezők együttműködni kötelesek.

A birtokbaadás napjáig felmerülő közüzemi díjak, az Ingatlan adó- és egyéb terhei az eladókat terheli. Az eladók legkésőbb a birtokbaadaskor, illetve a fogyasztóváltozás bejelentésekor **igazolni kötelesek** a vevők részére, hogy a fent említett közüzemi díjakat, adó- és egyéb terheket kiegyenlítették.

b) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az **eladók a 6. a) pontban megjelölt birtokbaadási határidőt bármely oknál fogva elmulasztják, úgy a következő naptári naptól kezdődően az Ingatlan vevők részére való tényleges birtokbaadása napjáig a késedelem minden naptári napjára napi 30.000,-Ft (azaz napi harmincezer forint) késedelmi kötbért kötelesek egyetemlegesen a vevők részére megfizetni.** A késedelmi kötbér a késedelem bekövetkeztekor azonnal esedékes.

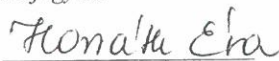
Vevőknek felróható birtokbavételi késedelem esetén az eladók késedelmi kötbér fizetésére nem kötelesek.

c) A szerződő felek megállapodnak továbbá abban is, hogy **legkésőbb a birtokbaadás napjáig kötelesek az eladók gondoskodni arról, hogy ők, az 1. sz. haszonélvező, illetve az esetlegesen oda bejelentett más, harmadik személy(ek) az Ingatlanból a lakcímüket (lakóhelyüket / tartózkodási helyüket), székhelyüket vagy telephelyüket, fióktelepüket kijelentsék az illetékes hatóságnál, cégbíróságnál.** Szerződő felek **e kijelentési kötelezettség megszegése esetére késedelmi kötbért** kötnék ki, amelynek mértéke **30.000,-Ft/naptári nap**, azaz naptári napi harmincezer forint, amely a késedelem bekövetkeztekor azonnal esedékes.

7./ Az **eladók, a haszonélvezők és a vevők is kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú magyar állampolgárok.** Szerződő felek kijelentik, hogy szerzőképességük nem korlátozott, az 1. pont szerinti Ingatlan elidegenítésének, illetve a vevők tulajdonszerzésének **jogszabályi akadálya, korlátja nincs.**

8./ Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (V. 30.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés b) pontja ba) értelmében az Ingatlan vonatkozásában energetikai tanúsítvány beszerzése szükséges. Az energetikai tanúsítványa azonosító kódja:
A vevők kijelentik, hogy a fenti azonosító kódszámú tanúsítványt a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az eladóktól átvették.

Kézzjegyek:



Horváth Éva
1. sz. vevő



Horváth Zoltán
2. sz. vevő



Lőrincz Gabriella
3. sz. vevő



Horváth Szabolcs
4. sz. vevő

41

9./ Az eladók kijelentik, hogy a tulajdonjogukat a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartják az 1. pontban megjelölt Ingatlan összesen 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában.

Figyelemmel az Inytv. 39. § (3) bekezdés f) pontjára, az eladók kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, az Ingatlanra vonatkozó, az 1. sz. vevő 4/8-ad, a 2. sz. vevő 2/8-ad, 3. sz. vevő 1/8-ad és a 4. sz. vevő 1/8-ad arányú, adásvétel jogcímű tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást tartalmazó eladói nyilatkozatot (tulajdonjog bejegyzési engedélyt) külön, ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglaltan a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnél **letétbe helyezik öt eredeti példányban.**

A letétbehelyezés tényéről a letéteményes ügyvéd írásbeli igazolást állít ki a vevők részére egy-egy példányban.

Az eladók és az 1. sz. hasznélvező a vételár 5.1./ - 5.3./ pontban foglaltak szerinti megfizetéséről az eljáró ügyvédet **haladéktalanul, de legkésőbb az utolsó vételár-részlet jóváírásától számított nyolc napon belül értesíteni kötelesek írásban, teljes bizonyító erejű magánokiratban.**

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a letéteményes ügyvéd jogosult és köteles az eladók bejegyzési engedélyét a vevők tulajdonjogának bejegyeztetése céljából **haladéktalanul, de legkésőbb az azt követő nyolc napon belül benyújtani** az illetékes Földhivatalhoz, hogy a vételár 5.1./ - 5.3./ pontban foglaltak szerinti megfizetéséről az eladók és az 1. sz. hasznélvező írásban nyilatkoztak a letéteményes ügyvéd részére vagy a vevők a vételár 5.1./ - 5.3./ pontban foglaltak szerinti megfizetését cégszerűen kiállított banki nyilatkozattal igazolták a letéteményes ügyvéd felé. **Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz és közösen kérik, hogy a Tisztelt Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2., mint ingatlanügyi hatóság az 1. pontban megjelölt, Nagykanizsa, belterület, 1235 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó, az 1. sz. vevő 4/8-ad, a 2. sz. vevő 2/8-ad, 3. sz. vevő 1/8-ad és a 4. sz. vevő 1/8-ad arányú, adásvétel jogcímű tulajdonjogának bejegyzésére irányuló eljárást az eladók nyilatkozatának (tulajdonjog bejegyzési engedélyének) az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásáig, de legkésőbb a jelen adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását követő 6 hónapig függőben tartani szíveskedjen az Inytv. 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján.**

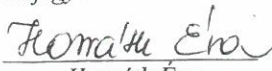
10./ a) Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően az eljáró ügyvéd őket az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.), valamint a személyi jövedelemadóról szóló 1995. CXVII. törvény, valamint a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt. tv.) vonatkozó rendelkezéseiről teljes körűen tájékoztatta, amelyet megértettek és tudomásul vettek.

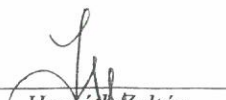
Eljáró ügyvéd tájékoztatja az eladókat, hogy az Ingatlanban lévő tulajdoni hányaduk szerzési idejére figyelemmel (2013. év) a jelen jogügyletből származó jövedelmük után személyi jövedelemadó bevallására és befizetésére nem kötelesek.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a vevőket, hogy őket terheli a tulajdonjoguk bejegyzéséhez szükséges 6.600,-Ft ingatlan-nyilvántartási igazgatási-szolgáltatási díj; továbbá – illetékmentesség vagy kedvezmény hiányában- az ingatlan terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke négy százaléka mértékű visszerhes vagyonátruházási illeték megfizetésére kötelesek a tulajdonszerzésük arányában.

b) Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, személyi okmányaikat a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben ellenőrizze és adataikat kezelje. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezésről és az információs szabadságról szóló törvény rendelkezései és a GDPR rendelet alapján, kizárólag a jelen

Kézzjegyek:


Horváth Éva
1. sz. vevő


Horváth Zoltán
2. sz. vevő


Lőrincz Gabriella
3. sz. vevő


Horváth Szabolcs
4. sz. vevő

adásvételi szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) előírásának megfelelően nyilatkozzák, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy nem minősülnek a Pmt-ben meghatározott kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

c) Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 45/A. §-ára figyelemmel eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről. Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően az ügyintéző ügyvéd tájékoztatást adott részükre arról, hogy az ingyenes e-bejelentő szolgáltatás segítségével online, egyetlen honlapon keresztül (vagy akár személyesen kormányablakban) elintézhetik a közművek átíratását, valamint bejelenthetik személyes adataiknak megváltozását az összes, velük szerződésben álló, e-bejelentő-höz csatlakozott közműszolgáltató felé. Az e-bejelentő szolgáltatásait jelenleg a Központi Azonosítási Ügynök (KAÜ) valamely azonosítási megoldásával (pl. Ügyfélkapuval) és a hozzá tartozó tárhellyel rendelkező magánszemélyek vehetik igénybe.

d) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket arról, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendeletnek megfelelően lakóépületekben lévő lakás villamos berendezésén felülvizsgálat (villamosbiztonsági felülvizsgálat) végzendő tulajdonosváltáskor; kivéve, ha a következő két feltétel együttesen teljesül:

- a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és
- b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

e) A jelen szerződés alkalmazásában minden értesítés, jognyilatkozat kizárólag írásban teendő meg ajánlott-tértivevényes levél (amit kézbesítő igénybevétele esetén átvételi elismervény pótol) vagy a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 142. §-a szerinti eljárás útján a felek lakóhelyének címére. A jelen szerződéssel összefüggésben tett valamennyi értesítés vagy nyilatkozat ajánlott-tértivevényes levél útján történt elküldése (ideértve a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 142. §-a szerinti eljárás során történő elküldést is) esetén abban az esetben is kézbesítettnek tekintendő a levél kézbesítésének első megkísérlése napját követő tizedik munkanapon, ha a levélküldemény kézbesítése sikertelen volt (így különösen: „nem kereste”, „elköltözött”, „címezett ismeretlen” vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza a levélküldemény).

Kézzjegyek:



Horváth Éva
1. sz. vevő



Horváth Zoltán
2. sz. vevő



Lőrincz Gabriella
3. sz. vevő



Horváth Szabolcs
4. sz. vevő

11./ Szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Stefán Beáta Tünde ügyvédet (cím: 8800 Nagykanizsa, Sugár út 42. KASZ: 36068646) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a vevők tulajdonjoga bejegyzése iránt az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az illetékes Földhivatal előtt, az adóhatóság előtti eljárásban és más érintett hatóság, illetve harmadik személy -ideértve az elővásárlási jog jogosultját is - előtt a teljes körű jogi képviseletük ellátásával; aki a meghatalmazást és megbízást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A meghatalmazás kiterjed valamennyi, jelen szerződés kapcsán tehető nyilatkozat megtételére. A szerződő felek meghatalmazzák továbbá dr. Stefán Beáta Tünde ügyvédet, hogy bármilyen név, szám vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást önállóan elvégezze és aláírja a jelen okiraton a felek helyett is, a jelen okirat lényegi tartalmának érintése nélkül."

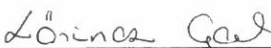
Nagykanizsa, 2024. 03. 14.



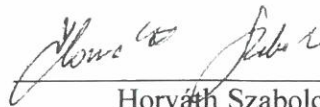
Horváth Éva 1. sz. vevő



Horváth Zoltán 2. sz. vevő



Lőrincz Gabriella 3. sz. vevő



Horváth Szabolcs 4. sz. vevő

Ellenjegyezem:

Dr. Stefán Beáta Tünde ügyvéd

Kamarai Azonosító Szám: 36068646

8800 Nagykanizsa, Sugár út 42.

Nagykanizsa, 2024. 03. 14.

DR. STEFÁN BEÁTA TÜNDE
ü g y v é d
8800 Nagykanizsa, Sugár u. 42.
Tel./Fax: 93/313-123
Mobil: 06 (20) 9210-847
Adószám: 54699205-1-40



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/13107/2024

2024.03.20

NAGYKANIZSA

Szektor: 61

Belterület 1235 helyrajzi szám

8800 NAGYKANIZSA Rozgonyi utca 25/A.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

II. RÉSZ

0 770 0.00

9. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 32142/2013.02.15

jogcím: ajándékozás

utalás: II /7, II /8.

jogállás: tulajdonos

név : Kovács Adél

sz.név:

szül. :

a.név :

cím :

10. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 32142/2013.02.15

jogcím: ajándékozás

utalás: II /7, II /8.

jogállás: tulajdonos

név : Kovács Alex

sz.név:

szül. :

a.név : I

cím :

III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 32270/1999.02.16

Elővásárlási jog

2/1999. /I.26./ rendelet alapján.

jogosult:

név: NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734446

cím : 8800 NAGYKANIZSA Erzsébet tér 7.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 32142/2013.02.15

Haszonélvezeti jog holtig tartó .

1/2 illetőségre.

jogosult:

név : Kovács Tamás Gyula

sz.név:

szül. :

a.név : I

cím : I

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/13107/2024
2024.03.20

NAGYKANIZSA

Szektor : 61

Belterület 1235 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 32142/2013.02.15
Haszonélvezeti jog holtig tartó .
1/2 illetőségre.
jogosult:
név : Kovácsné Tóth Ildikó
sz.név: '
szül. :
a.név :
cím :

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 35412/2014.04.08
Vezetékjog vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre vonatkozó tilalom.
10 m2 nagyságú területre.
jogosult:
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

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

