



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK TULAJDONOSI BIZOTTSÁGA

2024. márciusi soron kívüli ülésére

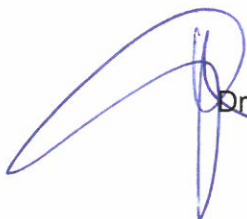
Napirendi pont címe: **Javaslat a Nagykánizsa, Erzsébet tér 18. szám alatti ingatlanon található 48 m² alapterületű földrészlet bérbeadásához szükséges döntés meghozatalára**

Készítette: Nagykánizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. 

Ellenőrizte: Vagyongazdálkodási és Városüzemeltetési Csoport -
dr. Vass Veronika jogtanácsos 

Egyeztetve: Kunics György osztályvezetővel 
Fodor Ügyvédi Iroda (Dr. Fodor Csaba ügyvéd) tulajdonostárssal 
Bizzer András alpolgármesterrel 

Törvényességi szempontból ellenőrizve:

 Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Bizottság!

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. a Nagykanizsa belterület 1168/1 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 18. szám alatti ingatlanon található és kezelésében levő, a mellékelt alaprajzon feltüntetett – a kérelemben megjelölt 48 m² nagyságú – földrészlettel kapcsolatban megkeresést kapott Tersztenyák Károlytól, mivel bérleti szerződése 2023. október 31-én lejárt. A korábbi bérlő 2023. október 31-ét követően a helyiséget a mai napig jogcím nélkül használja, arra érvényes szerződés nem áll fenn.

A használó a földrészletet a jogcím nélküli használati jogviszony alatt a korábbi szerződésben foglaltak szerint rendeltetésszerűen használta, volt bérlőnek a fent megjelölt ingatlanra vonatkozóan bérleti díj, rezsiköltség tartozása nincs. A bérleti jogviszony megszűnése után – a jogcím nélküli használat ideje alatt – a bérleti díjnak megfelelő összegű használati díjat fizetett a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-nek, abból elmaradása szintén nem áll fenn. A volt bérlő – a 2023. december 29-én kelt nyilatkozata alapján – a területet tovább kívánja használni bérleti jogviszony keretében. **(Nyilatkozat, bérleti szerződés és alaprajz mellékelve.)**

Az Erzsébet tér 18. szám alatti üzlet mögötti 48 m² alapterületű raktár tárgyát képezte az Állami Vagyonügynökség, mint eladó és Kummer Lajosné, mint vevő között Zalaegerszegen, 1992. május 28. napján megkötött adásvételi szerződésnek. **(Jogsabályi rendelkezésen alapuló elvonás és adásvételi szerződéskötés mellékelve.)**

A fent megjelölt, a kérelem tárgyát képező 48 m² alapterületű földterület bérletére 1995. augusztus 7. napján Nagykanizsa MJV Önkormányzata Ingatlankezelési Intézménye megállapodást kötött, az abban hivatkozott, Zalaegerszeg Városi Bíróság végzése alapján. **(Megállapodás mellékelve.)**

Kummer Lajos Ivánné és Tersztenyák Károly 2018. november 6. napján adásvételi szerződést kötött a Nagykanizsa belterület 1168/1 hrsz-ú, azaz természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 18. szám alatti ingatlanon található 48 m² alapterületű felépítmény elidegenítése tárgyában, melyben rögzítésre került, hogy a földterület tulajdonjoga az Önkormányzaté. **(Adásvételi szerződés mellékelve.)**

A Nagykanizsa belterület 1168/1 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 18. szám alatti ingatlan 560/1000-ed illetőséggel rendelkező társtulajdonosa a Fodor Ügyvédi Iroda, azonban a 2004. február 23. napján kötött adásvételi szerződés 9. pontjában rögzítésre került, hogy „a felek egyezően elfogadják és rögzítik azt a helyzetet, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan 60 m² területű udvari részén az önkormányzat tulajdonát képező földszinti üzlethez tartozó, az épület fennállásáig szóló területbérleti szerződéssel rendelkező raktárfelépítmény áll, amelynek bérbeadási joga továbbra is kizárólag az Önkormányzatot illeti.” **(Adásvételi szerződés mellékelve.)**

A raktárfelépítmény alatti földrészlet bérbeadására az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010.(XI.04.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) előírásai az irányadók.

A Rendelet 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 VG Zrt. kérte a földrészlet mielőbbi bérbeadását, a bérleti jogviszony létesítésével a cég bevételeit növelik.

A cég javaslatában rögzítette, hogy a bérbeadás a 2024. április 1. napjától 2029. március 31. napjáig tartó időszakban 335,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 425,-Ft/m²/hó összegű bérleti díj mellett történne. **(VG Zrt. javaslata mellékelve.)**

A fentiek alapján a VG Zrt. javaslatával egyezően a Rendelet 25.§ (3) bekezdésére hivatkozva javaslom a fent megjelölt, Nagykanizsa belterület 1168/1 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 18. szám alatti ingatlanon található, a mellékelt alaprajzon feltüntetett 48 m² alapterületű földterület bérbeadását 2024. április 1. napjától 2029. március 31. napjáig, 335,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 425,-Ft/m²/hó bérleti díj megállapításával.

Előbbieket szerint kérem a Tisztelt Bizottságot az alábbi határozati javaslat elfogadására:

Határozati javaslat:

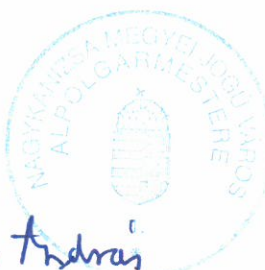
Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága

1. az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010.(XI.04.) önkormányzati rendelet 25. § (3) bekezdésében biztosított hatáskörében hozzájárul a Nagykanizsa belterület 1168/1 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 18. szám alatti ingatlanon található, a mellékelt alaprajzon feltüntetett 48 m² nagyságú földrészlet bérbeadásához Tersztenyák Károly részére 2024. április 1. napjától 2029. március 31. napjáig tartó időtartamra, 335,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 425,-Ft/m²/hó bérleti díj megállapításával.
2. felkéri a polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-t, mint bérbeadót.

Határidő: 2024. március 28.
Felelős: Balogh László polgármester
(Operatív felelős: Zakó László vezérigazgató)

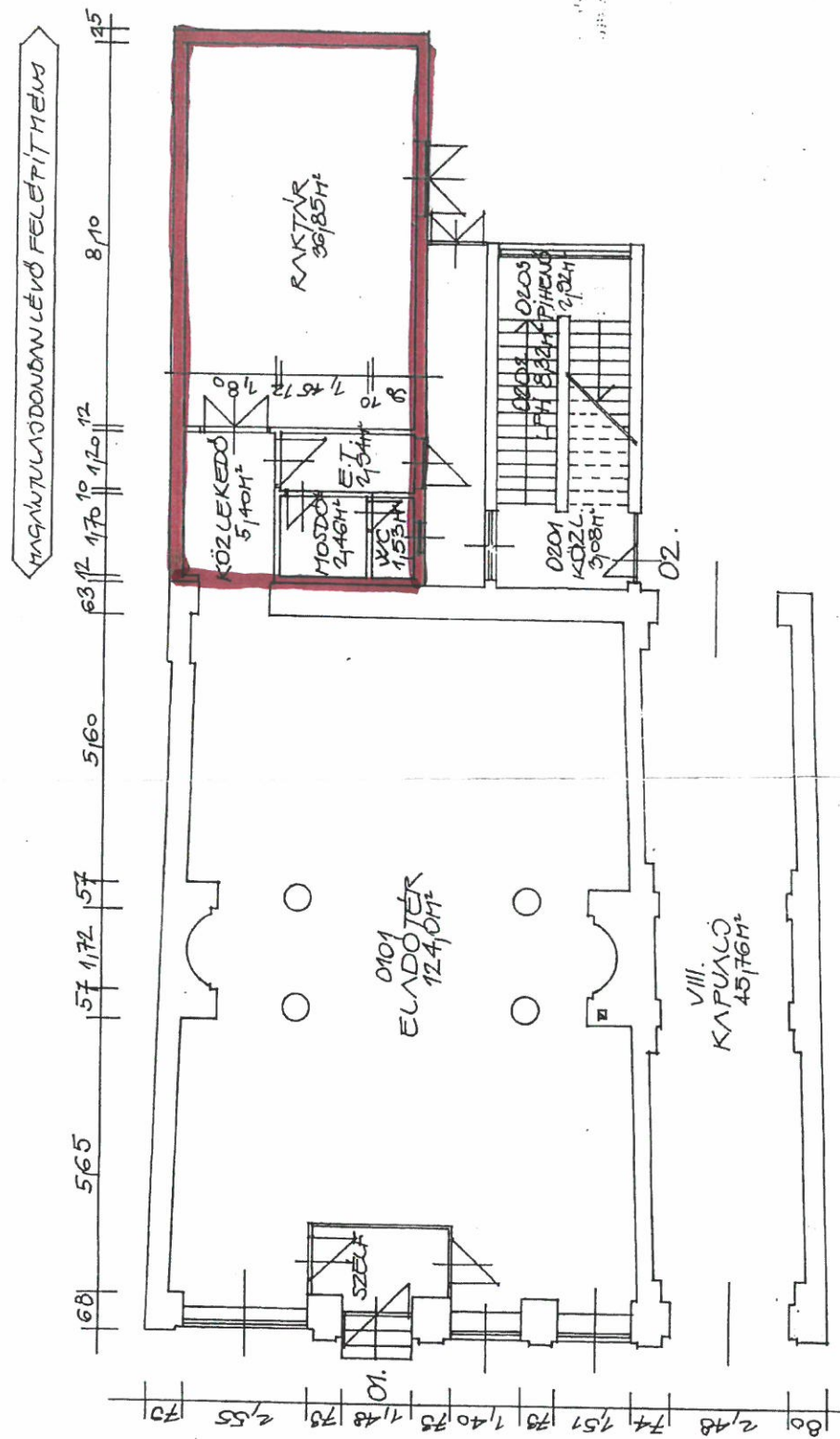
(A határozat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.)

Nagykanizsa, 2024. MÁRC. 20.


Balogh László
Balogh László
polgármester *h.*

MELLÉKLET
A HATÁROZATI JAVASLATHOZ

FÖLDSZINT FELVÉTELI ALAPRAJZ



01. HRSZ: 1168/1/A/1 ÜZLET 124 M² TULAJDONI HÁNYAD: 407/1000

TÁRSASHÁZASÍTÁS
NAGYKANIZSA, ERZSEBETTER 18.
KÉSZÍTETTE: *Árnyék*
FABIAN JÓZSEF 20-7004
NAGYKANIZSA, SZEMERE U. 23.

MELLÉKLETEK
AZ ELŐTERJESZTÉSHEZ

00020/2h

Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és
Szolgáltató Zrt. részére
Nagykanizsa
Garay u. 21.
8800

2024. 04. 02.

Tárgy: szándéknyilatkozat

Tisztelt Vagyongazdálkodási Zrt.!

Alulírott, Ternyák Károly nyilatkozom, hogy a 8800 Nagykanizsa, ERŐES ET TER 18
szám alatti ingatlanban levő, 48 m² alapterületű nem lakáscélú helyiséget bérbe kívánom venni 5 év
időtartamra.

Kérem szíves további intézkedésüket!

Ternyák Károly

Tel.sz.:

Email-cím:

Nagykanizsa, 2023. 12. 29.



OPPO Reno5 Z

MEGÁLLAPODÁS terület bérére

Amely létrejött egyrészről a **Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.** Cégjegyzék száma: 20-10-040261 Adószáma: 14482270-2-20 8800. Nagykanizsa, Garay u. 21. képviselőjében Bilicz Csaba vezérigazgató, mint **bérbeadó** (a továbbiakban: bérbeadó),

másrészről **Tersztenyák Károly** (született: _____, an.: _____,
adóazonosító jele: _____, z.ig. Szám: _____) és _____ m alatti
lakos mint **bérlő** között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó bérbe adja a Nagykanizsa, **Erzsébet tér 18.** szám alatti 1168/1 hrsz.-ú **48 m²** nagyságú területet **határozott** időre **raktározás** céljára

2018. november 1-től 2023. október 31-ig.

2. Bérlő bérbe veszi az 1. pontban meghatározott területet és kötelezettséget vállal arra, hogy a kölcsönös megállapodás alapján kialakított havi **10.204.-Ft +ÁFA** bérleti díjat a tárgyhóban fizeti meg.

A fizetés módja: számla alapján: **2018. november 1-től**

3. Felek megállapodása értelmében a bérbeadó **2019. január 01.** napjától a bérleti díj összegét az előző naptári évben a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékének megfelelően egyoldalúan jogosult emelni a tárgyév január 1. napjáig visszamenően. A bérbeadó az így megállapított bérleti díj összegéről írásban tájékoztatja a bérlőt.

4. Bérlő a bérbeadó felszólítására köteles a felépítményt 30 napon belül kártalanítási igény nélkül elbontani. Amennyiben a bérlő a megadott határidőre nem tesz eleget a felszólításnak, úgy a bérbeadó a bontást a bérlő költségére és veszélyére elvégezteti.

5. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlő adataiban bekövetkezett mindennemű változásról 15 napon belül értesíti a bérbeadót. Ezen kötelezettség elmulasztása felmondással járhat a bérbeadó részéről.

6. Bérlő jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul, hogy a Bérbeadó a személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

7. A szerződésben nem részletezett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései, továbbá a hivatkozott, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt mindenkor hatályos 3/2003 (I.29.) számú önkormányzati rendelet szabályai, valamint a bírósági végrehajtásról 1994. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Nagykanizsa, 2019. április 10.

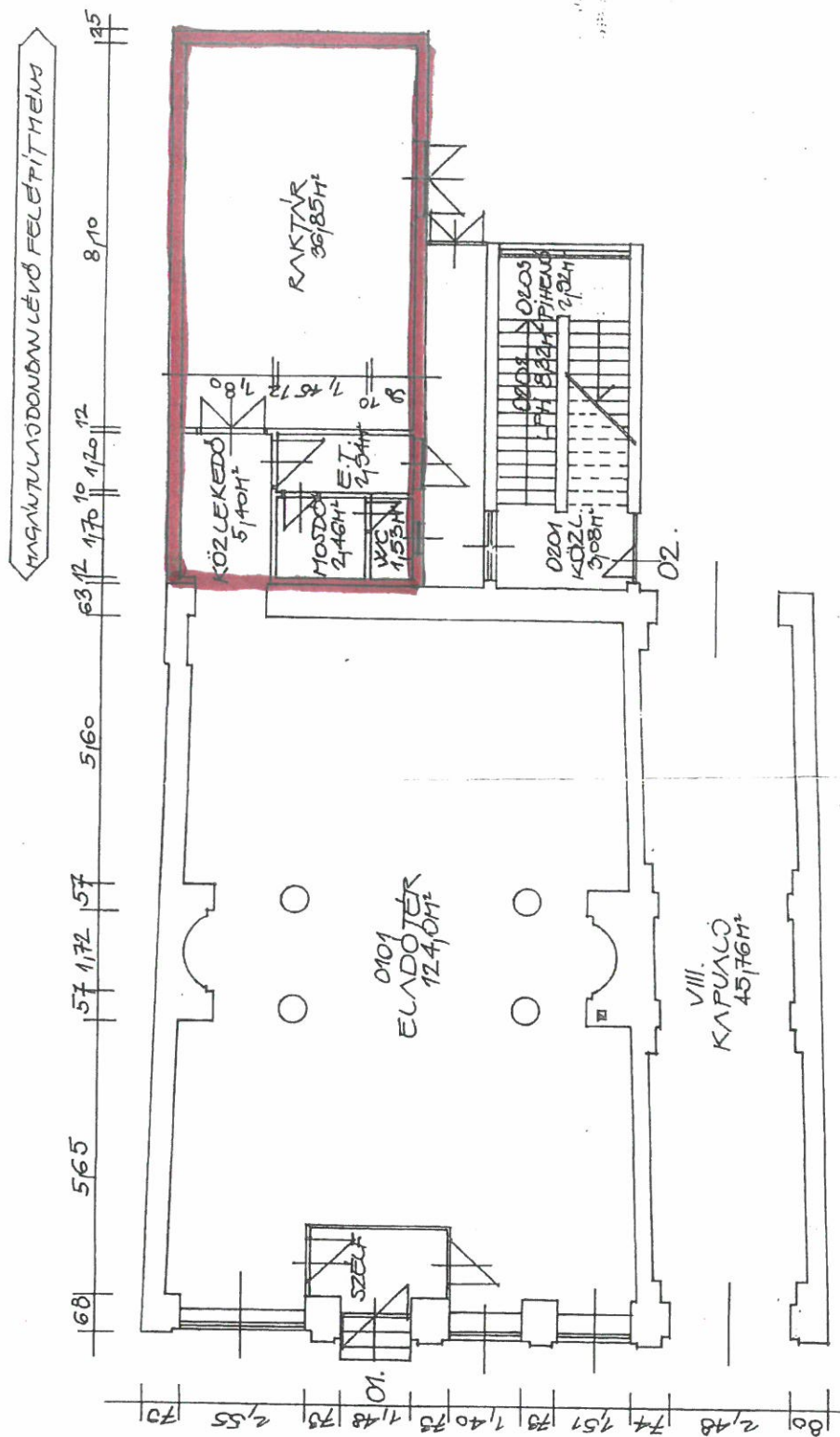
B. LGZ

Bérbeadó



Tersztenyák Károly
Bérlő

FÖLDSZINT FELVÉTELI ALAPRAJZ



01. HRSZ: 1168/1/A/1 ÜZLET 124 m² TULAJDONI HÁNYAD: 407/1000

TÁRSASHÁZASÍTÁS
NAGYKANIZSA, ERZSEBETTER 18.
KÉSZÍTETTE: *Ady*
FABIAN JÓZSEF 20-7004
NAGYKANIZSA, SZEMERE U. 23.

15.917
3.918
19.890
34/1992.

JOGSZABÁLYI RENDELKEZÉSEN ALAPULÓ ELVONÁS
ÉS ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSKÖTÉS

A kiskereskedelmi, a vendéglátóipari és fogyasztási szolgáltató tevékenysé-
get végző állami vállalatok vagyonának privatizálásáról /értékesítéséről,
hasznosításáról/ szóló 1990. évi LXXIV.sz. törvény alapján az Állami Vagyon-
ügynökség a Zala megyei Iparcikk Kereskedelmi Részvénytársaság².....
sz. üzletét 1992. május 28.napján a részvénytársaságtól

E L V O N J A.

Ennek folytán a Magyar Állam tulajdonosi jogait ...a Nagykanizsa.....
Erzsébet tér 18. szám alatti..... üzlet értékesítésére vonatkozóan kizáró-
lag az Állami Vagyonügynökség gyakorolja.

Az Állami Vagyonügynökség az 1990. évi LXXIV. sz. tv. 9. §. /1/ bek. alapján
az üzlet értékesítésére, a nyilvánosan meghirdetett, közjegyző jelenlétében
1992. május 12.napján megtartott árverés útján a legkedvezőbb
ajánlatot tett vevővel köti meg az alábbi adásvételi szerződést.

A D Á S V É T E L I S Z E R Z Ő D É S

amely létrejött egyrészről az Állami Vagyonügynökség /Budapest, V. Vigadó
u.6./ - képviseletében eljáró Zala megyei Iparcikk Kereskedelmi Részvény-
társaság /címe: Zalaegerszeg, Kazinczy tér 4./ - a továbbiakban mint eladó

- másrészről:

- Kummer Lajosné/ szül. vanya / neve:
..... alatti lakos, szig.sz.: VB-I 502010

- a továbbiakban, mint vevő között a privatizáció alá vont állami vállalat
képviselőjének is a jelenlétében, az alábbiak szerint.

Az eladó az 1990. évi LXXIV. sz. tv. 13. §. /1/ bekezdésében felhatalmazott jogánál fogva a Magyar Állam nevében eladja, a vevő pedig megveszi a Magyar Állam tulajdonát képező ..5q28.....t. lapon, .1168/1..hsz. alatti, ...194.m2,..... területű üzlethelyiséget, a hozzátartozó, a vagyonértékelő által felvett leltári jegyzékben megjelölt álló és forgó eszközökkel együtt, amely természetben ..Nagykanizsa, Erzsébet tér.....
.18....hsz. alatt van.

2. Az adásvételi szerződés vételára, a vevőnek az árverésen tett utolsó tartott ára, amely .6.550.000.-..... Ft, azaz hatmillió-ötszázötvenezer..... forint. Ezen privatizáció értékesítés ÁFA alá nem eső.

3. A szerződéskötés alapjául az a bemutatott ..E-10/92..... számú hitel-szerződés szolgál, amit a vevő és a hitelt folyósító DUNABANK RT Zalaegerszegi Fiók kötöttek. Ezen hitelszerződésből egyértelműen megállapítható, hogy a vevő a 6.550.-.....mFt vételárból, ..4.464.-.....mFt-ot a DUNABANK RT Zalaegerszegi Fiók..... által folyósított8.....év-lejáratu1..... év türelmi időt figyelembe véve17.2.....%-os kamatozású hitelből fizet meg.

Megállapítható továbbá, hogy a vevő a DUNABANK RT Zalaegerszegi Fiók részére a ..130.....mFt privatizációs ktg-et és a840.....mFt önerő részt, készpénz igényt hiánytalanul befizette. A Bank a készpénz 80 %-át az Állami Vagyonügynökségnek, 20 %-át pedig az illetékes önkormányzat számlájára utalja át.

Megállapítható az is, hogy1116.....mFt nagyságrendben8.....évi lejáratú,1.....év türelmi idővel,17.2.....% kamat alapján részletfizetési kötelezettséget vállal a Zala megyei Önkormányzati Közgyűlés Hivatala Zalaegerszeg, Kosztolányi u.10. javára. E feltételek minden esetben megegyeznek a hitelfeltételekkel. A részletfizetési kötelezettséget a hitelfolyósító DUNABANK RT Zalaegerszegi Fiók MNB 499-98553..... számú hiteltörlesztő csekkén /a hitellel együtt/ fizeti be a vevő.

A vevő tudomásul veszi, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján végrehajtásnak van helye, és a közjegyző végrehajtási záradékkal láthatja el a jelen szerződést az 1979. évi 18. törvényerejű rendelet 16-17-18 §-a alapján.

4. A jelen szerződés megkötésekor a bánatpénz letétbehelyezésének feloldását a vevő megkapta az árverés lebonyolítójától. Ezt a tényt a vevő a szerződés aláírásával nyugtázza.
5. A jelen adásvételi szerződés keretében a Zala megyei Iparcikk Kereskedelmi Részvénytársaság képviselője kötelezettséget vállal arra, hogy az ÁVÜ nevében 1. pontban szereplő üzletet 199.2..május.29.... napján a vevő birtokába adja. A birtokbaadásról átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek közösen 3 példányban / 1 példány a vevőé, 1 példány a részvénytársaságé, 1 példányt a Vagyonügynökségnek küldenek meg./ Az ingóságokat a vagyonértékelő által felvett leltár alapján kell átadni. Ekkor kerülnek átadásra az üzlet kulcsai, a jogosítványokat tartalmazó okiratok, engedélyek is.

A részvénytársaság köteles haladéktalanul bejelenteni az üzlet értékesítését az engedélyeket kiadó hatóságoknak. Ezen bejelentés igazolását köteles megküldeni a részvénytársaság az Állami Vagyonügynökségnek az átadás-átvételi jegyzőkönyvvel együtt.
6. A vevő 199.2. május.29.-én. a birtokbaadás napján kerül az ingatlan kizárólagos birtokába, és ettől kezdve viseli annak terheit és a kárveszélyt, továbbá ettől kezdve élvezzi az ingatlan hasznait.
7. A vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, és megfelel az egyéni vállalkozásról szóló 1990. évi V. törvényben meghatározott feltételeknek. Kijelenti továbbá, hogy a szerződést cselekvőképességének teljes birtokában, az ingatlan részletes megtekintése után kötötte meg, mint akaratával mindenben megegyezőt.
8. A jelen szerződés elkészítésének költségei az eladót terhelik, a tulajdonjog átvezetésével kapcsolatos költségek és illetékek pedig a vevőt terhelik.
9. A vevő az 1. pontban meghatározott üzlet megvásárlásával tulajdonjogot szerzett az üzletben a megbízott által saját költségen épített 29 m²-es galéria, valamint az üzlet mögött 48 m² összterületű raktár tekintetében. Az üzlet többi részére a bérleti jogot szerezte meg. Ezen bérleti jog az 1990. évi LXXIV. tv. 13. §. /3/ bek. alapján a jelen adás-vételi szerződés megkötésével forgalomképesé vált.

Az 1990. évi LXXIV. tv. 11. §-a alapján, ha azt az ingatlant amelyben az üzlet működik privatizálják /értékesítik/, akkor a vevőnek elővásárlási joga van. Ezen helyiség értékesítéséig - de legfeljebb tíz évig - a bérbeadó a bérleti szerződést csak a kisajátításról szóló jogszabályban meghatározott közérdekű célból, illetve a bérlőnek felróható okból mondhatja fel, és köteles a bérlőt kártalanítani.

A bérleti jog további értékesítésére az "E" hitel és részletfizetési kedvezmény lejáratáig csak az ÁVÜ, illetve a hitelt nyújtó pénzüintézetek hozzájárulásával kerülhet sor.

A jelen szerződésben nem szabályozott esetekre a Ptk. rendelkezései az irányadók. A szerződő felek az esetleges vitás ügyre a Fővárosi Bíróság kizárólagos hatáskörét és illetékességét kötik ki.

Zalaegerszeg

....., 1992. május 28.

.....
Virág József

Állami Vagyongyűnökség
megbízottja

.....
Vevő

.....
KÖZT. SZÁMOK

REKORDÉLMÍ

.....
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Barta András

Részvénytársaság

Tanuk:

.....
Dr. Darák János

VB-I. 568-150
Zalaegerszeg, Sas u.8.sz.

.....
Kissné Bakos Ilona

VB-I. 707-865
Zalaegerszeg, Klapka Gy.u. 2/A.

Megállapodás

a helyiségekhez tartozó területek bérére,

amely létrejött a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Ingatlankezelési Intézménye (Nagykanizsa, Deák tér 5.) képviselőjében Kámán László mint bérbeadó, másrésztől: név: Kummer Lajosné
SZ.: szül. hely: év hó nap an.:
szem. ig. száma: lakcím: sz. alatti lakos, mint bérlő
között, az alábbi feltételekkel:

1. Nevezett bérbeadó bérbeadja a Nagykanizsa Erzsébet tér 18. sz. alatti 48 m² nagyságú területet határozatlan időre, raktározás céljára.
 2. Fent megjelölt bérlő bérbeveszi az 1. pontban meghatározott területet, és kötelezettséget vállal, hogy a kölcsönös megállapodás alapján kialakított havi 960.- Ft bérleti díjat a tárgyhó 15-ig előre megfizeti.
A fizetés módja: csekken
 3. A bérlő vízhasználat címén: -----
 4. Egyéb kikötések: A bérleti díj 1995. április 1-től fizetendő.
..... A Zeg. Városi Bíróság 14.G.40.465/1993/17. sz. végzése alapján lett a megállapodás elkészítve.
 5. Jelen megállapodás megkötésére a 34/1985. (VII. 1.) MT. sz. rendelet 6. §-a valamint a Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési Osztály és a Hatósági Osztály sz. határozata alapján kerül sor.
- Nagykanizsa, 19. 95. augusztus hó 07. nap.

Kámán László
bérbeadó képvis.



Kummer Lajosné
bérlő

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **KUMMER LAJOS IVÁNNÉ sz.: Wuscher Rozália Ottilia** (sz.: N , an: , SZSZ: , adóazonosító jele: , szem. ig. száma:) 1. szám alatti lakos, mint **eladó,**

másrészről **TERSZTENYÁK KÁROLY sz.: Tersztenyák Károly** (sz.: , an: , SZSZ: , adóazonosító jele: , szem. ig. száma:) a szám alatti lakos, mint **vevő** között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1./ A szerződő felek megállapítják, hogy az eladó kizárólagos tulajdonjogát képezi a **Nagykanizsa belterület 1168/1. hrsz-ú „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület”** megnevezésű 370 m² területmértékű ingatlanon található 48 m² alapterületű felépítmény. Ezen ingatlan a Nagykanizsai Megyei Jogú Város Önkormányzatának a jóváhagyásával az önkormányzat által kizárólagosan használt ingatlan részen az eladó által került felépítésre hozzáépítés jogcímén. A hozzáépítéssel a felépítmény tulajdonjoga az eladóé, míg a földterület tulajdonjoga az Önkormányzatot illeti meg. A felépítmény természetben az ingatlanban található üzlethelyiség mögött helyezkedik el a szomszédos 1167/25. és 1168/2. hrsz-ú ingatlanok közötti részen, az ingatlan utcafrontjával szemben állva az ingatlan bal oldali hátsó részén az ingatlan hátsó kinyúló részétől balra. ~~A felépítmény külön ingatlan nyilvántart~~

1.2./ A raktárhelyiség használata okán a területhasználat ellenértékeként az eladó bérleti díjat fizet a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. részére, mely bérleti díj megfizetésével kapcsolatosan az eladónak 12.959,- Ft, azaz Tizenkettőezer-kilencszázötvenkilenc Forint hátralékos tartozása áll fenn. A felek rögzítik, hogy az ingatlan és a föld tulajdonjoga elvált egymástól, melyet a felek a jelen jogügylettel is fenn kívánnak tartani.

Az eladó a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. felé fennálló hátralékos bérleti díját a jelen jogügylet aláírásával egyidejűleg a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. részére megfizeti.

1.3./ Az ingatlan térképkivonat a jelen szerződés mellékletét képezi, melyen zöld színnel kerül feltüntetésre az 1. pontban körülírt felépítmény.

2./ Az eladó eladja, a vevő megvásárolja az eladónak a fenti ingatlanon található és tulajdonát képező, az 1. pontban körülírt felépítményét a kölcsönösen kialakított **5.000.000,- Ft azaz Ötmillió Forint** vételár ellenében, mely vételárat a vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg fizet meg az eladó kezéhez, aki ezen vételár hiánytalan átvételét a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ismeri el és nyújtázza.

A vételár az 1. pontban körülírt ingatlan jelenlegi, megtekintett állapotára vonatkozik. A felek rögzítik, hogy a vevő az ingatlanon található és vétel tárgyát képező felépítményt az eladóval együtt felmérte.

3./ A felek rögzítik, hogy a jelen jogügyletet a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. hozzájárulásával kötik meg, így a vevő a földterület bérlete tekintetében az eladó helyébe lép. Így a felek megállapodnak abban, hogy a vevő 2018. november hónaptól bérleti díjat fizet a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. részére havi bruttó 12.959,- Ft, azaz Tizenkettőezer-kilencszázötvenkilenc Forint összegben, melyre vonatkozó megállapodásukat a felek később megkötendő külön okiratban rögzítik.

KUMMER LAJOS IVÁNNÉ
eladó

TERSZTENYÁK KÁROLY
vevő



4./ A vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg, annak esetleges hibájával tisztában vannak, illetve az eladó kijelenti, hogy az ingatlan rejtett hibájáról nincsen tudomása. Az eladó tájékoztatása szerint az ingatlan a raktározási tevékenységhez képest eltérő hasznosítás esetén felújításra szorul. A vevő ezen körülményt tudomásul veszi.

5./ A szerződő felek megállapítják, hogy a vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép, ezen időpontot követően jogosult és köteles viselni a vétel tárgyát képező ingatlan terheit, illetve ugyanezen időponttól kezdve húzni ennek a hasznait is. Az eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő az ingatlan birtokába lépjen, az ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg minden további jognyilatkozat nélkül átruházza a vevőre. Az ingatlant jelenleg az eladó használja.

A kárveszély a vevő birtokba lépésével száll át a vevőre.

6./ A felek rögzítik, hogy az eladó az ingatlant ingóságok nélkül, kiürített állapotban, rendezetten, tisztán, de a megtekintett állapotban bocsátja a vevő részére. A vevő birtokba lépésével kapcsolatosan a felek megállapodnak abban, hogy a birtokba lépés napján jegyzőkönyvben rögzítik a mérőórák állásait, illetve a birtokba lépés során felmerülő, illetve a felek által lényegesnek tartott tényeket, illetve körülményeket. A felek rögzítik, hogy az ingatlan villany és víz mérőórákkal rendelkezik, gázórával nem rendelkezik.

Az eladó a birtokba-bocsátás részeként köteles az átadás-átvételi jegyzőkönyv kitöltése után az utolsó időszak, azaz a jelen okirat aláírása és a birtokba lépés közötti időszak fogyasztásait haladéktalanul rendezni. Amennyiben a birtokba-bocsátási jegyzőkönyvben megállapításra kerülő óraállásokig, illetve időpontig mégis tartozás mutatkozna az eladónak, úgy azt az eladó haladéktalanul vállalja kiegyenlíteni.

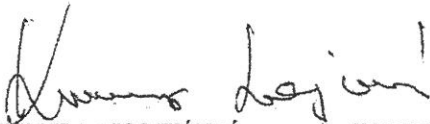
A felek megállapodnak abban, hogy a közüzemi mérőórák a vevő nevére való átírását a vevő ügyintézi a birtokba-bocsátástól számított legkésőbb 15 napon belül.

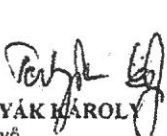
7./ Az eladó szavatosságot vállal a vétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért az 1. pontra is figyelemmel.

Az eladó kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan, nem telephelye, nem fióktelepe gazdasági társaságnak, illetve egyéni vállalkozásnak. Az eladó kijelenti, hogy a birtokba adás napján, az ingatlanba senki nem lesz rendészetileg bejelentve, illetve harmadik személynek sem most, sem a birtokba lépés napján nincsen, illetve nem lesz olyan joga az ingatlanon, mely a vevő tulajdonszerzését vagy a birtoklását akadályozná. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlant adó, vagy adó módjára behajtható köztartozás nem terheli, nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zár alatt. Az eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra magánszemélytől nem vett fel kölcsönt, az ingatlant más módon nem terhelte meg, az ingatlannal összefüggésben semmiféle elszámolatlan követelése, illetve tartozása nem áll fenn, harmadik személynek biztosítékul nem adta.

Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanra senkinek nincs tulajdoni, illetve bármely kötelmi vagy egyéb vagyoni jogi igénye, harmadik személy részére elővételi jogot nem alapított.

8./ Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta feleket a hatályos adó-, illetve illetékfizetési kötelezettségről, illeték és adó fizetési határidőkről, jogorvoslati lehetőségekről a B400-as adatlap rendelkezései szerint, melyet a felek tudomásul vesznek és elfogadnak. A felek kijelentik, hogy ezen okirat ügyleti akaratukat helyesen tartalmazza, így azt ügyvédi tényvázlatnak is elfogadják. A felek aláírásukkal elismerik, hogy az eljáró ügyvéd a feleknek teljes körű tájékoztatást adott.


KUMMER LAJOS IVÁNNÉ
eladó


TERSZTENYÁK KAROLY
vevő



9./ A szerződő felek az eljáró ügyvéd által adott tájékoztatást követően kijelentik, hogy a jelen szerződéssel sem leplezett, sem színlelt, sem pedig jogellenes pénzmozgást megvalósító ügyletet nem valósítanak meg.

10./ A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, szerződési képességüket sem jogszabály, sem bírói-, hatósági határozat nem korlátozza, illetve nem zárja ki.

11./ A felek megállapodnak abban, hogy a vevők tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat, a vagyónátruházási illetéket, a nem hiteles tulajdoni lap díját, valamint az okirat szerkesztési ügyvédi munkadíjat vevő viseli és fizeti.

14./ A felek rögzítik, hogy az ingatlan energetikai tanúsítvánnyal nem rendelkezik, ennek tanúsítása a 176/2008.(VI.30.) Korm. r. 11.§ (2) bekezdésére tekintettel kötelező, tekintettel arra, hogy az használatbavételi engedéllyel nem rendelkezik.

15./ A szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével megbízzák Dr. Szabó Miklós (8800 Nagykanizsa, Fő út 17., kamarai azonosító szám: 36068976) ügyvédet. A felek rögzítik, hogy a jelen jogügylet alapján ingatlan nyilvántartási eljárást nem kezdeményeznek, a felépítménynek külön helyrajzi száma nincs.

16./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv adásvételre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

A jelen szerződés 3 (három) számozott oldalból áll és 6 (hat) eredeti példányban készült.

A szerződő felek a jelen adásvételi szerződést elolvasták, megértették, s mint akaratukkal mindenben egyezőt, sajátkezüleg aláírták.

A szerződő felek jelen adásvételi szerződést elolvasták, megértették, s mint akaratukkal mindenben egyezőt, sajátkezüleg aláírták.

Zalakomár, 2018. november 06. napján

Nagykanizsa, 2018. november 06. napján

KUMMER LAJOS IVÁNNÉ

eladó

[Handwritten signature of Kummer Lajos Ivánné]
Nagykanizsa, 2018. november 06. napján

TERSZTÉNYÁK KÁROLY

vevő

Záradék: Alulírott a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. (8800 Nagykanizsa, Garay u. 21.) – képvis.: Bilicz Csaba vezérigazgató –, mint a tulajdonos ingatlanvagyonáért felelős gazdasági társaság a jelen jogügyletet tudomásul veszem, tekintettel arra, hogy az az érdekeimet nem sérti.

[Handwritten signature]
Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.
képv.: Bilicz Csaba vezérigazgató
tulajdonos ingatlanvagyonáért felelős gazdasági társaság

A jelen okiratot Nagykanizsán, 2018. november 06. napján
készítettem és ellenjegyzem,
kamarai azonosító szám: 36068976:

KUMMER LAJOS IVÁNNÉ
eladó

TERSZTÉNYÁK KÁROLY
vevő

DR. SZABÓ MIKLÓS
ellenjegyző ügyvéd



ADÁSVÉTELI SZERTÖDÉS

4. számú melléklete

KUMMER LAJOS IVÁNNÉ sz.: V

1)

(sz.: 1) zsa, 1

szám alatti lakos, mint eladó

másrészirol 1167/1 TERSZTENYÁK KÁROLY sz.: 1

an.

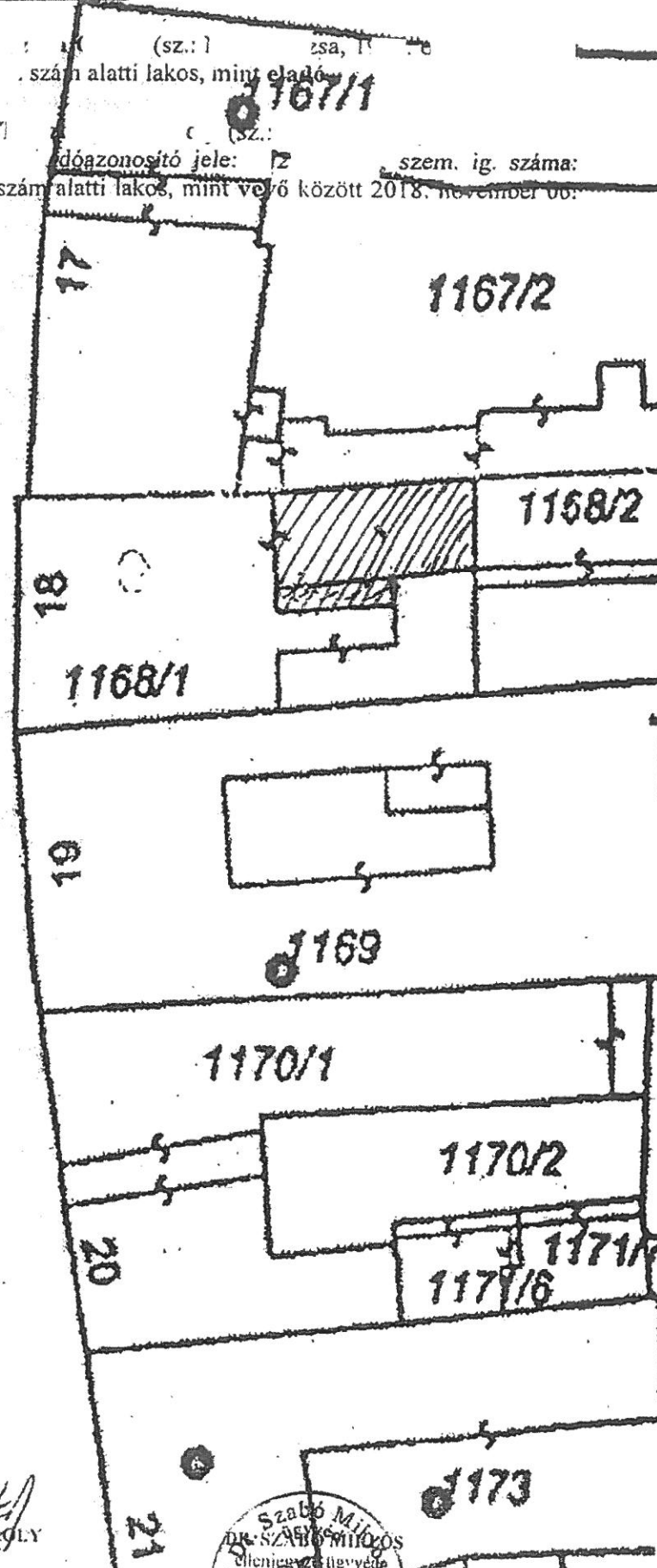
szsz.

adóazonosító jele:

szem. ig. száma:

szám alatti lakos, mint vevő között 2018. november 06.

napján.



KUMMER LAJOS IVÁNNÉ
eladó

TERSZTENYÁK KÁROLY
vevő



ADÁSVETELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata, Nagykanizsa Erzsébet tér 7. st.törzsszám:15432694. képviseletében: Litter Nándor polgármester, mint eladó, a továbbiakban eladó: másrészről:

Fodor Ügyvédi Iroda, képviseletében: Dr. Fodor Csaba ügyvéd, (adószám: 18959428-2-20. Lajstromszám: Ú.12/1998. Nyilvántartási sorszám: 210) Székhely: Nagykanizsa, Erzsébet tér 18. mint az adásvétel tárgyát képező helyiség bérlője, vevő között az alulírott napon és helyen, az alábbiak szerint:

1./ Eladó tulajdonát képezi a Nagykanizsa, Erzsébet tér 18. szám alatti, a nagykanizsai ingatlan-nyilvántartásban az 1168/1. helyrajzi számon felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint lakóház, udvar, gazdasági épület, kivett művelési ág megnevezésű ingatlan, amelyhez 370 m² térmértékű földrészlet tartozik. Az ingatlan hasznosítása 1980 óta ténylegesen üzlet és irodaház.

2./ Vevő bérleményét képezi az 1. pontban körülírt ingatlanból az I. emeleten lévő, a bérleti szerződés szerint 158 m² alapterületű iroda, a bérleti szerződés határozatlan időre szól. A helyiség megközelítése közös tulajdonban lévő lépcsőházon át történik.

Vevő által bérelt helyiség 560/1000 tulajdoni hányadot képvisel.

3./ Eladó eladja, vevő megveszi az 1. pontban megjelölt ingatlanból a 2. pontban körülírt irodahelyiséget, amely a megjelölt hrsz-ú ingatlanból 560/1000 tulajdoni hányadnak felel meg. Az eladó tulajdoni hányada, amely a földszinti 124 m² területű üzlet tulajdonjogában testesül meg, 440/1000 tulajdoni hányadra változik.

4./ Az elidegenítésre Nagykanizsa M.J.Város Közgyűlésének a "...nem lakás céljára szolgáló helyiségek..." elidegenítését szabályozó hatályos 31/1997. (VII.1.) számú önkormányzati rendelete, a bérlőnek a vásárlást kezdeményező nyilatkozata, a vételár vonatkozásában Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzatának a vételárát meghatározó 17/2004. (I.29.) számú közgyűlési határozata, valamint az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanoknak az elidegenítését szabályozó, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény alapján került sor.

5./ A 1-3. pontban körülírt irodahelyiség és a hozzá tartozó tulajdoni hányad vételárát a tulajdonosi jogokat gyakorló, Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése a fent hivatkozott határozatával 20.000.000,- Ft+ÁFA: 25 % összesen 25.000.000 Ft összegben állapította meg, amelyet vevő elfogadott.

Vevő a 4. pontban hivatkozott önkormányzati rendelet 3.§.5. pontjában foglaltak szerint 5 éves futamidejű részletfizetést választott. Ennek megfelelően, a vételár 20 %-át: 4.000.000 Ft. azaz: Négy millió forintot, továbbá az ÁFA teljes összegét: 5.000.000 forint azaz: Ötmillió forintot jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg banki úton teljesíti eladónak az OTP-nél vezetett 11749015-15432694. számú számlájára. Eladó az adásvételi szerződés mellett számlát állít ki a vevő felé. A fennmaradó vételárhátralék: 16.000.000,- Ft, mely összeget a PTK szerinti évi (jelenlegi szabályozás szerint évi 11 %-os) kamatfizetési kötelezettség mellett, 5. évig, havi 347.879,- Ft részletekben fizeti eladó megbízottja, az Ingatlankezelési Intézmény megadott számlájára, mely összeg tartalmazza a tőke és a kamat összegét is. A törlesztés kezdetének időpontja 2004. április 01. Lejárta 2009. március 01. A részleteket minden hónap 15-ig lehet (a polgári törvénykönyvben rögzített mértékű) késedelmi kamat felszámítása nélkül megfizetni. Háromhavi törlesztő részlet elmaradása esetén eladó jogosult a részletfizetést felmondani, és a teljes vételárhátralék és járulékaiknak egyösszegű fizetését követelni. Vevőt megilleti az előteljesítés joga. Az előteljesítéskor Vevő a fennálló vételárhátralékot mint tőke összeget egy összegben is megfizetheti. Ez esetben Felek az addigi teljesítések alapján határozzák meg az előteljesítéskor fennálló vételárhátralék összegét.

6./ A felek megállapodnak abban, hogy a 3. pontban írtaknak megfelelően, 16.000.000,- Ft vételárhátralék és járulékaik erejéig jelzálogjog, melynek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vevő által megvásárolt ingatlanilletőségre, az Önkormányzat javára. A bejegyzett jelzálog a tartozás kiegyenlítésekor haladéktalanul törlésre kerül, törlését az Önkormányzat mint a jelzálog jogosultja, illetve megbízottként az Ingatlankezelési Intézmény (Nagykanizsa, Deák tér 5.) jogosult kérni a Földhivatalnál.

7./ Eladó és a vevő megállapodnak abban, hogy az ingatlant a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. Tv. rendelkezéseinek megfelelően társasházzá alakítják, a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az alapító okiratban fogják rögzíteni. Ennek megtörténteig a közös tulajdon szabályai szerint járnak el a Felek.

8./ Vevő az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant ismeri, és azt állagában elfogadja, annak birtokában van, ezért eladóval, illetve megbízottjával szemben birtokbaadási cselekményt nem igényel.

9./ A felek egyezően elfogadják és rögzítik azt a helyzetet, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan 60 m² területű udvari részén az önkormányzat tulajdonát képező földszinti üzlethez tartozó, az épület fennállásáig szóló területbérleti szerződéssel rendelkező raktárfelépítmény áll, amelynek bérbeadói joga továbbra is kizárólag az Önkormányzatot illeti.

10./ A felek kötelezik magukat miszerint az ingatlan kapualján át, a jelenlegi gyakorlatnak megfelelően gyalogos közlekedésre átjárási és út szolgalmi jogot, továbbá szennyvíz csatorna árvezetési szolgalmi jogot biztosítanak a jelenleg Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 1181/12. hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára.

11./ Eladó a 9. és 10. pontban rögzítettek figyelembe vételével szavatol az adásvétel tárgyát képező ingatlan per, igény, és tehermentességéért, de nem szavatol az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett térmértékéért.

12./ Jelen okirattal felmerülő vagyónátruházási, vagyonszerzési, illetve eljárási illeték megfizetése – az illetékhivatal rendelkezése alapján vevő kötelezettsége.

13./ A felek megállapodnak abban, az adásvételi szerződést Vevő nyújtja be a Földhivatalhoz.

14./ Vevő Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy, a nyilvántartásba vétel végett a Zala Megyei Területi Ügyvédi Kamara intézkedett határozatával. Statisztikai számjellel az Ügyvédi Iroda Vevő nem rendelkezik.

15/ Eladó hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjogát az adásvétel tárgyát képező ingatlanból 560/1000 tulajdoni illetőségre adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, 440/1000 tulajdoni illetőségre csökkentve az Önkormányzat tulajdonába maradó részt.

Ezzel egyidejűleg a 6./ pontban alapított jelzálogjog, elidegenítési, terhelési tilalom bejegyzésre kerül az adásvétel tárgyát képező 560/1000 részbeni illetőségre.

Szerződő felek a fenti adásvételi szerződést elolvasták, s mint akaratukkal mindenben egyezőt, saját kezűleg aláírták, és ügyvéd ellenjegyezte.

Nagykanizsa, 2004. február 23.

Eladó: Nagykanizsa Megyei Jogú Város
Önkormányzata, képviselő

Litter Nándor
polgármester

Előkészítette:

Kámán László intézményvezető

A jegyző részéről:

Dr. Kelemen Márton jegyző

FODOR Ügyvédi Iroda

8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 18. 54
MKB.: 10300002-26000677-0000328
Adószám: 18959478-2-20

Fodor Ügyvédi Iroda,
Dr. Fodor Csaba vevő

DR. SZABÓ MÁRIA ÜGYVÉDI IRODA

Adószám: 18103627-1-20
8756 Nagyrécsa, Kossuth u 15
Tel.: 06-70-2 123 106

Ellenjegyezem:

Nagykanizsa, 2004. február 23.

Balogh László Polgármester Úr részére

Nagykanizsa Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Nagykanizsa
Erzsébet tér 7.
8800

Ügyintéző: Porkoláb Tímea

Iktatószám: 03126/24

Tárgy: Nagykanizsa, Erzsébet tér 18. szám alatti földrészlet bérbeadásához

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt., mint a Nagykanizsa belterület 1168/1 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 18. szám alatti földrészlet kezelője az alábbi kéréssel fordul Önhöz:

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. a fent megjelölt ingatlanon található és kezelésében levő, a mellékelt alaprajzon feltüntetett – a kérelemben megjelölt 48 m² nagyságú – földrészlettel kapcsolatban megkeresést kapott Tersztenyák Károlytól, mivel bérleti szerződése 2023. október 31-én lejárt. A korábbi bérlő 2023. október 31-ét követően a földterületet a mai napig jogcím nélkül használja, arra érvényes szerződés nem áll fenn.

A használó a földrészletet a jogcím nélküli használati jogviszony alatt a korábbi szerződésben foglaltak szerint rendeltetésszerűen használta, volt bérlőnek a fent megjelölt ingatlanra vonatkozóan bérleti díj tartozása nincs. A bérleti jogviszony megszűnése után – a jogcím nélküli használat ideje alatt – a bérleti díjnak megfelelő összegű használati díjat fizetett a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-nek, abból elmaradása szintén nem áll fenn. A volt bérlő – a 2023. december 29-én kelt nyilatkozata alapján – a területet tovább kívánja használni bérleti jogviszony keretében.

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. a fent megjelölt földrészletet bérbeadás útján kívánja hasznosítani az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010.(XI.04.) önkormányzati rendelet 25. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezésnek megfelelően.

A bérbeadás 2024. április 01. napjától 2029. március 31. napjáig tartó időszakban javasolt. A bérbeadás 335,- Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 425,-Ft/m²/hó összegű bérleti díj mellett történne.

A raktárfelépítmény alatti földrészlet bérbeadására az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010.(XI.04.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) előírásai az irányadók.

Kérem, hogy fentiek alapján szíveskedjen a fent megjelölt ingatlan 2024. április 01. napjától 2029. március 31-ig történő bérbeadását 335,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 425,-Ft/m²/hó összegű bérleti díj megállapítás mellett támogatni, és az erről szóló javaslatot a Tulajdonosi Bizottság elé terjeszteni döntéshozatalra.

Nagykanizsa, 2024 MÁRC 20.

Tisztelettel:



Zakó László
vezérigazgató