

ELŐTERJESZTÉS

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

Tulajdonosi Bizottságának

2024. augusztusi soros ülésére

Napirend címe: Javaslat a Magyar u. 23. szám alatti 906/B/1 és a 906/B/4 hrsz-ú volt bérlakások értékesítésére

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

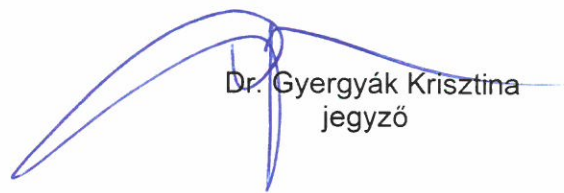


Ellenőrizte: Dr. Farkas Roland vagyongazdálkodási koordinátor, jogtanácsos



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

Törvényességi szempontból ellenőrizte:



Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Bizottság!

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 154/2024.(VI.27.) számú határozatával döntött arról, hogy a Magyar utca 23. szám alatti társasházban levő nagykanizsai 906/B/1 és 906/B/4 hrsz-ú lakásingatlanok a határozathozatalt követően önkormányzati bérlakásként ne kerüljenek hasznosításra, egyben azokat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonból forgalomképes (ún. üzleti) vagyonba sorolta az elidegenítésük érdekében. **(határozat mellékelve)**

A Magyar u. 23. szám alatti társasházban levő 5 db önkormányzati tulajdonú, a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató ZRt. kezelésében levő, rendkívül rossz műszaki állapotban levő lakatlan lakás értékesítése 2023. évben megtörtént.

Az utolsó két önkormányzati lakásingatlan (906/B/1 és 906/B/4 hrsz) értékesítésének előkészítése során a bérlők részére csereingatlan került felajánlásra, mely cserelakásokat a bérlők írásban elfogadták, így az értékesítésnek akadálya csak a kiürítés, amely a Vg Zrt. tájékoztatása alapján 2024. augusztus 31. napjáig történik meg. **(tájékoztatás mellékelve)**

A lakások kiürítésével kapcsolatos tárgyalásokkal párhuzamosan a társasház B. épületében levő többi lakás tulajdonosától, a PD Ipod Kft.-től vételi ajánlat érkezett az Önkormányzathoz a 906/B/1 és a 906/B/4 hrsz-ú lakásokra.

A Magyar u. 23. B. épület 1. ajtó alatti nagykanizsai 906/B/1 hrsz-ú ingatlan egy lakószoba, konyha és kamra helyiségekből álló komfort nélküli, rendkívül rossz műszaki állapotú, így teljes rekonstrukcióra szoruló 19 m² alapterületű lakás, mely ingatlanhoz a társasházi közös tulajdonból 57/1000 eszmei hányad tartozik. A lakás után fizetendő közös költség 6.418 Ft/hó.

A nagykanizsai 906/B/4 hrsz-ú, Magyar u. 23. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásban „felülvizsgálat alatti” megjegyzéssel bejegyzett ingatlan két lakószoba, konyha, fürdőszoba, WC valamint kamra helyiségekből álló komfort nélküli, rendkívül rossz műszaki állapotú, így teljes rekonstrukcióra szoruló 45 m² alapterületű lakás, mely ingatlanhoz a társasházi közös tulajdonból 136/1000 eszmei hányad tartozik. A lakás után fizetendő közös költség 8.146 Ft/hó.

A gazdaságosan már nem felújítható, energetikai minőség szerint a legalacsonyabb, azaz kiemelkedően rossz besorolású lakások forgalmi értékeinek megállapítására ingatlanforgalmi szakértői vélemény készült, mely értébecslések az ingatlanok piaci értékét – figyelemmel a fent ismertetett valamennyi adottságra – az alábbi táblázatban levő összegekben állapította meg. **(értéklapok, tulajdoni lapok és térkép mellékelve)**

Hrsz.	Megnevezés	Alapterület	Bruttó forgalmi érték
906/B/1	lakás	19 m ²	1.200.000 Ft
906/B/4	lakás	45 m ²	3.800.000 Ft

Az Önkormányzat az ÁFA tv. 88. § (4) bekezdés alapján a 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontjában említett termékértékesítését csak a lakóingatlanok nem minősülő ingatlanokra kiterjedően tette adókötelessé, így a jelen lakás értékesítések mentesek az ÁFA alól.

Az ingatlanok a 154/2024.(VI.27.) számú Közgyűlési döntés alapján a forgalomképes ingatlanok közé vannak besorolva, így értékesítésük támogató bizottsági döntés esetén lehetséges.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) számú

rendelete /a továbbiakban: vagyonrendelet/ 25. § (3) bekezdése alapján: „A Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága hatáskörébe tartozik az üzleti vagyon körébe tartozó nettó 40.000.000,- Ft forgalmi érték alatti ingatlanok és portfólió vagyon elidegenítéséről és hasznosításáról való döntés a gazdasági programmal összhangban.”

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

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

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

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

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

Egyik ingatlan értéke sem éri el a bruttó 25.000.000,-Ft egyedi forgalmi értéket, így azok esetében nem áll fenn az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint előírt nyilvános versenytárgyaláson történő értékesítés kötelezettsége, továbbá azok értéke külön sem éri el a bruttó 5.000.000,- Ft egyedi forgalmi értéket, így a magyar állam elővásárlási joga az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján nem áll fenn.

Előbbieket szerint lehetőség lenne a lakások egyéni kérelem szerinti közvetlen értékesítésére, mely közvetlen értékesítést indokolja, hogy a társasház B. épületének valamennyi lakása a kérelmező tulajdonában van.

A fentiek alapján javaslom a nagykanizsai 906/B/1 hrsz-ú, 19 m² alapterületű lakás bruttó 1.200.000 Ft forgalmi értéken, továbbá a nagykanizsai 906/B/4 hrsz-ú, 45 m² alapterületű lakás bruttó 3.800.000 Ft forgalmi értéken történő értékesítését a vételi ajánlatot benyújtó PD Ipod Kft. részére.

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

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága

1. egyetért a nagykanizsai 906/B/1 hrsz-ú, 19 m² alapterületű lakás PD Ipod Kft. (cg. 20-09-068606, székhely: 8800 Nagykanizsa, Magyar utca 23. B. ép. 3. ajtó) részére bruttó 1.200.000 Ft vételár ellenében történő elidegenítésével.

2. felhatalmazza a polgármestert az Ügyrendi, Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottság által jóváhagyott adásvételi szerződés aláírására.

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

Felelős: Horváth Jácint polgármester

Operatív felelős: Dr. Farkas Roland vg. koordinátor, jogtanácsos

3. egyetért a nagykanizsai és a 906/B/4 hrsz-ú, 45 m² alapterületű lakás PD Ipod Kft. (cg. 20-09-068606, székhely: 8800 Nagykanizsa, Magyar utca 23. B. ép. 3. ajtó) részére bruttó 3.800.000 Ft vételár ellenében történő elidegenítésével.

4. felhatalmazza a polgármestert az Ügyrendi, Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottság által jóváhagyott adásvételi szerződés aláírására.

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

Felelős: Horváth Jácint polgármester

Operatív felelős: Dr. Farkas Roland vg. koordinátor, jogtanácsos

(A határozatok elfogadása minősített szótöbbséget igényel)

Nagykanizsa, 2024. augusztus

23.

Balogh László

Balogh László
polgármester



Javaslat önkormányzati lakáscélú ingatlanokkal kapcsolatos döntések meghozatalára

154/2024.(VI.27.) számú határozat

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése:

1. egyetért a Nagykanizsa belterület 906/B/1 hrsz-ú, a Nagykanizsa belterület 906/B/4 hrsz-ú, valamint a Nagykanizsa belterület 2159/A/2 hrsz-ú lakás megjelölésű ingatlanok bérlakás funkciójának megszüntetésével.
2. az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítéséről szóló 48/2009. (XI. 09.) önkormányzati rendelet folyamatban lévő módosításának hatálybalépésével egyidőben a Nagykanizsa belterület 906/B/1 hrsz-ú, a Nagykanizsa belterület 906/B/4 hrsz-ú, valamint a Nagykanizsa belterület 2159/A/2 hrsz-ú lakás megjelölésű ingatlanokat korlátozottan forgalomképes törzsvagyomból forgalomképes, üzleti vagyontárggyá minősíti át.
3. a jelen határozat 2. pontjában foglaltak teljesülése esetére felkéri a polgármestert a Nagykanizsa belterület 906/B/1 hrsz-ú, a Nagykanizsa belterület 906/B/4 hrsz-ú, valamint a Nagykanizsa belterület 2159/A/2 hrsz-ú lakás megjelölésű ingatlanok elidegenítésére vonatkozó javaslatát terjessze elő a Tulajdonosi Bizottság elé.
4. a jelen határozat 2. pontjában foglaltak teljesülése esetére felkéri a polgármestert, a Nagykanizsa belterület 906/B/1 hrsz-ú, a Nagykanizsa belterület 906/B/4 hrsz-ú, valamint a Nagykanizsa belterület 2159/A/2 hrsz-ú lakás megjelölésű ingatlanok értékesítéséhez szükséges előkészítési feladatokat a Polgármesteri Hivatal, valamint a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. bevonásával végezze el az alábbiakra figyelemmel:
 - A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. az egyes ingatlanok alapadatairól a Vagyongazdálkodási és Városüzemeltetési csoport részére részletes tájékoztatást ad, ami minden ingatlan esetében az alábbiakról vonatkozó tájékoztatást foglalja magában: alaprajz másolat, társasház alapító okirat, a társasház szervezeti és működési szabályzata, a közös képviselőt ellátó személy vagy szervezet megnevezése, elérhetősége, a közös költség mértéke ingatlanonként, az épületek és a lakások műszaki jellemzői, különösen azok közműellátottsága, a rendelkezésre álló közmű fogyasztásmérők adatai, mérőórák állásának rögzítése.Az értékbecslések megrendelését megelőzően, amennyiben az ingatlanok nem kiürítettek, az ingatlanok kiürítése is a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. feladata.
A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. a szükség szerint meghirdetett versenytárgyalási időpontokat megelőzően az érdeklődőknek a helyszíneken bemutatja az ingatlanokat, elkészíti az érdeklődők regisztrálását, valamint tájékoztatást ad az ingatlan műszaki és jogi helyzetéről.

- A Polgármesteri Hivatal amennyiben szükséges beszerzi az ingatlanok tulajdoni lapját, a térképmásolatot, megrendeli az egyes ingatlanok értékének megállapításához szükséges értékbecslését, azok energetikai tanúsítását, majd – amennyiben szükséges – lefolytatja a versenytárgyalásokat, az eredményes versenytárgyalásokat követően előkészíti az adásvételi szerződéseket, majd az Ügyrendi, Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottság véleményezését követően a szerződések aláírásáról gondoskodik.

Határidő: 2024. szeptember 30.

Felelős : Balogh László polgármester

(Operatív felelős: Zakó László vezérigazgató, Dr. Farkas Roland jogtanácsos, vagyongazdálkodási koordinátor)

Balogh László
polgármester
helyett
Bizzer András s.k.
alpolgármester



Dr. Gyergyák Krisztina s.k.
jegyző

A kivonat hitelélül:



**Nagykanizsa Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Balogh László polgármester**

Iktatószám: 8881 /2024
Ügyintéző: Csordás A.

Nagykanizsa
Erzsébet tér 7.
8800

Tárgy: Nyilatkozat

Tisztelt Polgármester Úr!

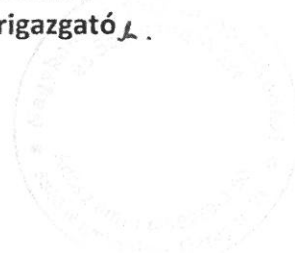
Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2024. június 27-i soros ülésén elfogadott 154/2024.(VI.27.) számú határozata kapcsán a Nagykanizsa belterület 906/B/1 hrsz-ú és a Nagykanizsa belterület 906/B/4 hrsz-ú lakások elidegenítésére vonatkozó javaslathoz az alábbi nyilatkozatot tesszük:

A Nagykanizsa belterület 906/B/1 hrsz-ú és a Nagykanizsa belterület 906/B/4 hrsz-ú ingatlanok kiürítése 2024. augusztus 31-ig megtörténik.

Nagykanizsa, 2024. augusztus 16.

Tisztelettel


Zákó László
vezérigazgató



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/26881/2024
2024.07.17

NAGYKANIZSA

Belterület 906/B/1 helyrajzi szám

társasház különlap

8800 NAGYKANIZSA Magyar utca 23. ép:B. ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	19	1 0	57/1000	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 39405/1995.08.10

2. bejegyző határozat: 39405/1995.08.10

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35241/1991.08.06

jogcím: átszállás

jogállás: tulajdonos

név: NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8800 NAGYKANIZSA Erzsébet tér 7.

törzsszám: 15734446

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/26882/2024

2024.07.17

NAGYKANIZSA

Belterület 906/B/4 helyrajzi szám

társasház különlap

8800 NAGYKANIZSA Magyar utca 23. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	45	2 0	136/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 39405/1995.08.10

2. bejegyző határozat: 39405/1995.08.10

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35241/1991.08.06

jogcím: átszállás

jogállás: tulajdonos

név: NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8800 NAGYKANIZSA Erzsébet tér 7.

törzsszám: 15734446

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÉRKÉPMÁSOLAT

a nagykanizsai 906 helyrajzi számú ingatlanról



Méretarány: 1:1000

Vetület: EOV

Szelvénytípus: Magyar u. 23.
társasház



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

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Lakás**

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

Utca, házszám: **Magyar utca 23. ép.:B. ajtó: 1.**

Irányítószám: **8800**

Hrsz.: **906/B/1**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Nagykanizsa Megyei Jogú Város**

Önkormányzata 1/1

(8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7.)

Tulajdoni hányad: **1/1**

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

Értékelt érdekelttség: **Tulajdonjog**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

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

Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: **19 m² valós 17 m²**

Bérbe adható összes területek: **19 m² valós 17 m²**

Közmű-ellátottság: **Összközműves**

Jelenlegi funkció: **lakott lakás**

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi érték megállapítás**

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

Értékelés fordulónapja: **2024. július 22. érvényes: 90 napig**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **1.200.000,- Ft azaz**

Egymillió - kettőszázezer forint

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

Nagykanizsa, 2024. augusztus 1.



Neubauer László
EUFIM 2004/79.

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés

PSZÁF bejegyzett vezető szakértő
OKJ 54 3439 02. Ingatlan értékbecslő

ADAMIL Kft. Nagykanizsa



SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Lakás**
Település (város, kerület): **Nagykanizsa**
Utca, házszám: **Magyar utca 23. ép.:B. ajtó: 4.**
Irányítószám: **8800**
Hrsz.: **906/B/4**

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: **0 m², társasházi közös telek**
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: **45 m²**
Bérbe adható összes területek: **45 m²**
Közmű-ellátottság: **Összközműves**
Jelenlegi funkció: **lakott lakás**

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi érték megállapítás**
Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci adatok elemzése alapon**
Értékelés fordulónapja: **2024. július 22.** érvényes: **90 napig**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **3.800.000,- Ft azaz**
Hárommillió - nyolcszázezer forint

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

Nagykanizsa, 2024. augusztus 1.



Neubauer László
EUFIM 2004/79.

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés

PSZÁF bejegyzett vezető szakértő
OKJ 54 3439 02. Ingatlan értékbecslő
ADAMIL Kft. Nagykanizsa

