



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Nagykánizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének

2025. januári soros ülésére

Napirend címe: **Javaslat az Erzsébet tér 8/A. szám alatti társasházi közös tulajdonban lévő ingatlanrész értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

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

Ellenőrizte: Dr. Farkas Roland vagyongazdálkodási koordinátor, jogtanácsos *ch7*

Tárgyalja: Város- és Gazdaságfejlesztési Bizottság
Pénzügyi Bizottság
Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottság

Egyeztetve: dr. Fodor Csaba alpolgármesterrel *cs*
Kunics György osztályvezetővel *kg*
Zakó László vezérigazgatóval (írásban)

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

[Signature]
Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

A Nagykanizsa belterület 17/2 hrsz alatt nyilvántartott ingatlanon alapított Erzsébet tér 8/A. szám alatti 11 lakásos társasházban 1 db önkormányzati tulajdonú és 10 db magántulajdonban levő lakás található.

A Nagykanizsa belterület 17/2/A/5 hrsz-ú, 42 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakáshoz a társasháztulajdont alapító okirat szerint a közös tulajdonból 8/100 eszmei hányad tartozik, a lakás a Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. kezelésében van, mely lakást bérbeadás útján hasznosítja. **(önkormányzati albetét tulajdoni lapja mellékelve)**

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata vételi szándéknyilatkozatot kapott Dr. Spingár Réka, a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 8/A. szám alatti Társasházban (a továbbiakban: Társasház) albetéttel, albetétekkel rendelkező tulajdonostárs részéről a Társasház közös tulajdonú ingatlanrészével, ingatlanrészeivel kapcsolatban, mely vételi szándéknyilatkozatát annak benyújtását követően elkészült - a Virág Művek Kft. által a 17/2 hrsz-ú földrészleten lévő társasház alapító okirat módosításához készített 220/2024. munkaszámú - jelen előterjesztéshez mellékelv vázrajzzal összhangban a mellékelv nyilatkozat szerint módosította.

Kérelmező a Társasház közös tulajdonában lévő, 20 m² alapterületű, valamikori lépcsőbejáróból kialakított, használaton kívüli helyiségét kívánja megvásárolni a Társasháztól az elkészített ingatlanforgalmi értébecslés alapján a becsült 2.100.000,- Ft összegű forgalmi értéken. A vételi ajánlatot tevő tulajdonostárs az alapító okirat módosításával és az elidegenítéssel kapcsolatos valamennyi költség és díj viselését, megfizetését vállalja. **(eredeti megkeresés, valamint a rendelkezésre bocsátott vázrajz szerinti vételi szándéknyilatkozatot tartalmazó módosított megkeresés és a szükséges nyilatkozatokat tartalmazó külön nyilatkozat mellékelve)**

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 28/A. §-a (1) bekezdése szerint „A társasházakban lévő önkormányzati tulajdonnal – a Csarnok Üzletház Társasház kivételével – kapcsolatos tulajdonosi jogok képviselésével az önkormányzat a Vg. Zrt-t bízza meg a két fél között létrejött üzemeltetési szerződésben foglaltak szerint.”, ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint pedig a „Vg. Zrt. a képviselt tulajdonosi jogok alapján az önkormányzati tulajdonú ingatlanokat nem terhelheti meg, nem idegenítheti el.

A vételi szándéknyilatkozattal összefüggésben állásfoglalása beszerzése érdekében megkerestem az önkormányzati tulajdonú albetét kezelését, egyben a társasház közös képviselését is ellátó Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-t. A Zrt. arról tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy támogatja a megjelölt, közös tulajdonú ingatlanrész értékesítését azzal, hogy az értékesítésből befolyt összeg kerüljön a Társasház elkülönített számlájára, a felújítási alapba. A fentiek szerinti módosított vételi ajánlatról a VgZrt.-ét tájékoztattuk. **(VGZrt. nyilatkozata mellékelve, a VGZrt. részére a módosított kérelemmel kapcsolatban megküldött tájékoztató levél szintén mellékelve)**

A megkeresés szerinti ingatlanrész kapcsán megállapítható, hogy az társasházi közös tulajdonban van, a rendelkezési jog a társasházakról szóló törvény szerint illeti meg a tulajdonosokat, az egyes albetétekhez rendelt eszmei hányadra is figyelemmel, így nincs akadálya annak, hogy a tulajdonosok a közös tulajdonban lévő 20 m² alapterületű ingatlanrész elidegenítéséről döntsenek.

A 20 m² alapterületű ingatlanrész forgalmi értékét az ingatlanforgalmi szakértő bruttó 2.100.000,-Ft-ban állapította meg. A tervezett összegben történő értékesítés esetén az Önkormányzatot eszmei tulajdoni hányada szerinti bevétel illetné meg alábbiak szerint.

Az önálló ingatlan létrejöttével dr. Spingár Réka tulajdonostárs a kialakuló 17/2/A/12 hrsz-ú ingatlan - az eszmei tulajdoni illetőségének megfelelően - tulajdonosává válik.

A fentiek szerint a kialakuló 17/2/A/12 hrsz-ú ingatlanból dr. Spingár Rékának a kialakuló ingatlanban megállapításra kerülő tulajdoni hányadát meghaladó része kerülhet eladásra dr. Spingár Réka vevő részére, az elkészített értébecslés szerint legkevesebb a 2.100.000,- Ft-ból dr. Spingár Réka tulajdoni illetősége szerint számított értékkel csökkentett összegben.

(értéklap fotódokumentációval mellékelve)

A nagykanizsai 17/2 hrsz-ú társasházi ingatlanban levő albetét a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint nem része a kizárólagos önkormányzati tulajdonban levő vagyonelemeknek, a vagyonrendelet alapján a korlátozottan forgalomképes ingatlanok körébe tartozik. Ezekhez kapcsolódóan az albetétekhez kötődő eszmei hányadok is korlátozottan forgalomképesek.

A Ptk. 5:85.§ (3) bekezdése szerint a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész tulajdoni hányada a külön tulajdonba tartozó lakással együtt önálló ingatlan, melyre tekintettel megállapítható, hogy a vételi szándéknyilatkozat tárgyát képező ingatlanrésznek az Önkormányzatot illető tulajdoni illetősége a korlátozottan forgalomképes törzsvagyon körébe tartoznak.

A Vagyonrendelet 4. § (5) bekezdésében foglaltak alapján a korlátozottan forgalomképes törzsvagyon tulajdonjogát átruházni, amennyiben önkormányzati rendelet eltérően nem rendelkezik kizárólag a közgyűlés döntésével, a közgyűlés által meghatározott feltételek mellett lehet.

A megkeresésben megjelölt hozzájárulás megadására, azaz tartalmilag a vételi szándéknyilatkozat szerinti értékesítés tárgyában az Önkormányzat részéről a döntéshozatalra a Közgyűlés rendelkezik hatáskörrel.

A Közgyűlés döntése kizárólag az önkormányzati albetét tekintetében érvényes, a 20 m² alapterületű ingatlanrész értékesítéséről a társasház közgyűlésének a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény alapján kell döntenie.

A fentiek alapján javaslom, hogy az Önkormányzat, mint az Erzsébet tér 8/A. szám alatti társasházban a 17/2/A/5 hrsz-ú albetét (lakás) tulajdonosa járuljon hozzá a Nagykanizsa belterület 17/2 hrsz-ú, lakóház megjelölésű, társasházi tulajdonban levő ingatlan a - Virág Művek Kft. által a 17/2 hrsz-ú földrészleten lévő társasház alapító okirat módosításához készített 220/2024. munkaszámú – vázrajz szerint 17/2/A/12 hrsz-ú, önálló ingatlanként kialakuló, 20 m² alapterületű részének legalább 2.100.000,-Ft összegben történő elidegenítéséhez azzal, hogy a vételáron felül a társasházi alapító okiratának módosításával és az elidegenítéssel kapcsolatos valamennyi költség és díj megfizetése a vevőt terheli.

Amennyiben a Tisztelt Közgyűlés a javaslattal egyetért, úgy kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

1. mint a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló Nagykanizsa belterület 17/2/A/5 hrsz-ú lakás ingatlanra tekintettel a Nagykanizsa, Erzsébet tér 8/A. szám alatti Társasházban fennálló, mindösszesen 8/100 eszmei hányaddal rendelkezni jogosult – az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) önkormányzati rendelet 4. § (5) bekezdése alapján – egyetért a Nagykanizsa belterület 17/2 hrsz-ú, kivett lakóház megjelölésű, természetben a 8800

Nagykanizsa, Erzsébet tér 8/A. szám alatti társasháztulajdonban levő 290 m² alapterületű ingatlan – a Virág Művek Kft. által a 17/2 hrsz-ú földrészleten lévő társasház alapító okirat módosításához készített 220/2024. munkaszámú változási vázrajzon jelölt –17/2/A/12 hrsz-ú, 20 m² alapterületű ingatlanrésze külön tulajdonú, önálló ingatlanként történő kialakításával, azzal, hogy az a társasház tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonába kerül, valamint a kialakuló 17/2/A/12 hrsz-ú ingatlanból dr. Spingár Réka társ tulajdonosnak a kialakuló ingatlanban megállapításra kerülő tulajdoni hányadát meghaladó részének dr. Spingár Réka részére legkevesebb a 2.100.000,- Ft-ból dr. Spingár Réka tulajdoni illetősége szerint számított értékkel csökkentett összegű vételár ellenében történő értékesítésével és a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásával, azzal, hogy a társasházi alapító okiratának módosításával és az elidegenítéssel kapcsolatos valamennyi költség és díj a vevőt terheli, továbbá azzal, hogy a társasház számlájára befolyó vételárat a tulajdonostársak között az eszmei tulajdoni illetőségük szerint kell felosztani és azt vevő a Társasház elkülönített számlájára, a felújítási alapba köteles megfizetni.

2. felkéri a polgármestert, hogy a Közgyűlés döntéséről az önkormányzati albetétet kezelő Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt-t tájékoztassa és felhatalmazza a gazdasági társaságot, hogy a társasház közgyűlésén vagy a kiírt írásbeli szavazáson az 1. pontba nem ütköző határozati javaslat(ka)t az Önkormányzat képviseletében támogassa.

(A határozat elfogadása minősített szótöbbséget igényel)

Határidő:

2025. február 16.

Felelős:

Horváth Jácint polgármester

Operatív felelős:

Dr. Farkas Roland vg. koordinátor, jogtanácsos
Zakó László VG ZRt. vezérigazgató

Nagykanizsa, 2025 JAN 20.



Horváth Jácint
polgármester



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/38487/2024
2024.10.24

NAGYKANIZSA

Belterület 17/2/A/5 helyrajzi szám

társasház különlap

8800 NAGYKANIZSA Erzsébet tér 8/A. 1. emelet. ajtó:5.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	42	1 0	8/100	Önkormányzati
-------	----	-----	-------	---------------

Bejegyző határozat: 38674/1994.12.21

2. bejegyző határozat: 38674/1994.12.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

I R É S Z

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 R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 187910/2/2023.06.28

Elidegenítési és terhelési tilalom

az okiratban meghatározott ellenérték (a lakás elidegenítési vételárának 50 %-a)
megfizetésének biztosítására.

jogosult:

név: HONVÉDELMI MINISZTERIUM törzsszám: 15701051

cím : 1055 BUDAPEST Balaton utca 7-11.

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

NKE-2024/40930

Gazdálkodási osztályra érkezett

2024 OKT. 18

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesterének
Horváth Jácint Úrnak

Nagykanizsa
Erzsébet tér 7.
8800

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala	
Központi Iktató	
Erk.: 2024. OKT 22.	
Ikt. sz. NKA/40930-1	2. n
Előzetes Válasz	

Tisztelt Polgármester Úr!

FARKAS R.

FORDI SF.

2024 OKT 18

új ingatlan
okt. 21.
2024 OKT 21.
okt 21

Alulírott, Dr. Spingár Réka 8800 Nagykanizsa, Sugár u. 15. sz. alatti lakos szíves hozzájárulását kérem ahhoz, hogy a Nagykanizsa Erzsébet tér 8/A. Társasház földszintjén, illetve alagsorában lévő, 23,95 hasznos alapterületű, valamikor lépcsőházbejárából kialakított, használaton kívüli helyiség tulajdonjogát a Társasház részemre eladja. A társasházban rendelkezem külön tulajdonnal.

Hozzájárulására azért van szükség, mert a Társasházban az Önkormányzat is rendelkezik lakástulajdonnal.

A helyiség vételárát az ingatlanforgalmi szakértő 2.100.000,- Ft-ra értékelte.

Szíves fáradozását köszönve.

Nagykanizsa, 2024. október 10.

Tisztelettel:

Dr. Spingár Réka
8800 Nagykanizsa, Sugár u. 15.

Melléklet.: Szakértői jelentés érték-Tanúsítvány

2024 DEC 18.

Tárgy: Társasház Erzsébet Város Társasház Társasház
Társasház Társasház

Tárgy: Társasház
Társasház
8800

Tisztelt Polgármester Úr!

Érk.: 2024 DEC 19.

Előszám:

Alulírott, Dr. Spingár Réka 8800 Nagykanizsa, Sugár u. 15. sz. alatti lakos a 2024. október 10. napján kelt kérelmem alábbiak szerint módosítom annak benyújtását követően elkészült, csatolt vázrajzzal összhangban:

Kérem szíves hozzájárulását, hogy a Nagykanizsa Erzsébet tér 8/A. Társasház földszintjén, illetve alagsorában lévő, 20,00 m² hasznos alapterületű, valamikor lépcsőházbejárából kialakított, használaton kívüli helyiség tulajdonjogát a Társasház részemre eladja. A társasházban rendelkezem külön tulajdonnal.

Hozzájárulására azért van szükség, mert a Társasházban az Önkormányzat is rendelkezik lakástulajdonnal.

A helyiség vételárát az ingatlanforgalmi szakértő 2.100.000. Ft-ra értékelte.

Szíves fáradozását köszönve.

Nagykanizsa, 2024. december 18.

Tisztelettel:

Dr. Spingár Réka
8800 Nagykanizsa, Sugár u. 15.

Melléklet:

Szakértői jelentés érték-Tanúsítvány

20 1/2 24 -
24/20 -

Nagykanizsa
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-1235/2024
Lapok száma: 1/1

Munkaszám: 220/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 17/2 helyrajzi számú földrészleten lévő társasház
alapító okirat módosításához

Erzsébet tér 8/A
Pincezint
Méretarány: 1:100

2024.01.24.

17/2/A/12 Üzlet 20 m²

Címbejegyzések			
17/2 hrsz földrészlet			
Psz	V		
1	491762	125641	
17/2/A/12 hrsz üzemeltető			
1	491763	125647	X

Az alaprajz megfelel a területi követelményeknek.

Nyilvánlatába véve!

Orsz. Értéke

±0.00

A₁₂

3rd Order
A_{12.1}
19.75 mm
0.45

A₁₂

A_{12.12}
20 mm

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármestere

Nagykanizsa
Erzsébet tér 7.
8800

ME-2024/46336 NK/14/1120/2024

2024 NOV 26.

48

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatal		Dokumentációs szám: NK/14/1120-3/2024
Központi Iktató		Előnyitkozó: Dr. Vass Veronika
Érkeztetés dátuma:	2024 NOV 27.	
Ikt. sz.:	NK/14/1120-3/2024	
Előszám:	1	

Tárgy: Megkeresésre tett nyilatkozat

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Dr. Spingár Réka 8800 Nagykanizsa Sugár út 15. szám alatti lakos a Tisztelt Cím 2024.10.28.-án kelt megkeresésére az alábbi nyilatkozatokat teszem:

- a 8800 Nagykanizsa Erzsébet tér 8/A. szám alatti társasházban a megvásárolni kívánt ingatlanrészt önálló albetétként kívánom megvásárolni.
- a megvásárolni kívánt ingatlanrész az alaprajzon a Vásár utcáról nyíló, egy bejáratral rendelkező, egy légtérben elhelyezkedő galériázott egység (alapszint + galéria). Előadom továbbá, hogy Virág Endre földmérő részére megbízást adunk a változási vázrajz elkészítésére, mely előreláthatólag a héten készül, amint rendelkezésemre áll rendelkezésükre bocsátom.
- nyilatkozatommal megerősítem, hogy változási vázrajzot a társasház alapító okiratának módosításával és az elidegenítéssel kapcsolatos valamennyi költség és díj megfizetésére kötelezettséget vállalom.
- előadom továbbá, hogy a társasház lakóinak közössége írásbeli nyilatkozatukkal megerősítette, hogy az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított 2.100.000 Ft-os vételáron hozzájárulnak a társasház közös tulajdonában álló ingatlanrész általam történő megvásárlásához. A társasház lakóinak közössége akként nyilatkozott, hogy a vételár a társasház elkülönített számlájára kerüljön átutalásra (felújítási alap).

Amennyiben egyéb tájékoztatás, információ, dokumentum vagy nyilatkozat az ügy érdemi döntéséhez szükséges, úgy állok szíves rendelkezésükre.

Bízom a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlés részéről történő számomra pozitív döntés meghozatalában.

Szíves ügyintézését köszönve!

Nagykanizsa, 2024. november 26.

Üdvözlettel:

Dr. Spingár Réka

Nagykanizsa MJV Polgármesteri Hivatala
Balogh László polgármester

Iktatószám: 12046/2024.
Ügyintéző: Csordás A.

Nagykanizsa
Erzsébet tér 7.
8800

Tárgy: Tájékoztatás

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva a 2024. 11. 06-án érkezett, NK/14/1165-2/2024. számú levelére - melyben a Nagykanizsa, Erzsébet tér 8/A szám (Hrsz. 17/2) alatti Társasházban egy 14,50 m² alapterületű üzlet-tároló és egy 12,60 m² alapterületű galéria vonatkozásában érkezett vételi szándéknnyilatkozat kapcsán - az alábbi véleményünkről tájékoztatom.

A Társasházban levő önkormányzati tulajdonú ingatlan kezelőjeként támogatjuk a vételi szándéknnyilatkozatban szereplő közös tulajdonú ingatlanrészek értékesítését. Javasoljuk továbbá, hogy az értékesítésből befolyt összeg kerüljön a Társasház felújítási alapjába.

A Társasház alapító okiratát átküldtük elektronikus formában Dr. Vass Veronika e-mail címére.

Kérem tájékoztatom szíves tudomásulvételét!

Nagykanizsa, 2024. 11. 14.

Tisztelettel:


Zakó László
vezérigazgató


Nagykanizsa MJV Polgármesteri Hivatala
Cím: Erzsébet tér 7. 8800 Nagykanizsa, Győr-Ménfőcsanak járás
Adószám: 1446270-0-00000000
Központi telefon: 06-91/446-270
Fax: 06-91/446-270-1000
E-mail: hivatal@nagykanizsa.hu





NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: NK/14/68/2025.
Ügyintéző: dr. Vass Veronika (20/8492466)

Tárgy: megkeresés
Melléklet: Dr. Spingár Réka
módosított kérelme, vázrajzzal

Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. Zakó László vezérigazgató részére

elektronikus úton:
nkve@nagykanizsa.hu és
csordas.andras@nagykanizsa.hu e-mail címekre

Tisztelt Vezérigazgató Úr!

A 8800 Nagykánizsa, Erzsébet tér 8/A. szám alatti Társasházban (a továbbiakban: Társasház) albetéttel, albetétekkel rendelkező tulajdonostárs, Dr. Spingár Réka részéről a Társasház közös tulajdonú ingatlanrészével, ingatlanrészeivel kapcsolatban hozzánk érkezett vételi szándékáról Társaságukat az NK/14/1120-2/2024. ügyiratszámom megküldött megkereséssel tájékoztattuk.

Tájékoztatom, hogy Dr. Spingár Réka a korábbi, fentiek szerint Önök rendelkezésére bocsátott vételi szándéknyilatkozatát annak benyújtását követően elkészült - a Virág Művek Kft. által a 17/2 hrsz-ú földrészleten lévő társasház alapító okirat módosításához készített 220/2024. munkaszámú - jelen levalemhez csatolt vázrajzzal összhangban a mellékelt nyilatkozat szerint módosította, valamint a korábbi megkeresésünk szerinti, a vételi ajánlatnak az Önkormányzat részéről történő elbíráláshoz szükséges nyilatkozatokat is rendelkezésünkre bocsátotta, mely szerint a szükségessé váló társasházi alapító okiratának módosításával és az elidegenítéssel kapcsolatos valamennyi költség és díj megfizetését vállalja.

A fent hivatkozott vázrajzzal összhangban a módosított vételi ajánlatban 20 m² alapterületüként megjelölt közös tulajdonú ingatlanrész értéke a korábbi megkereséssel egyezően, 2.100.000,- Ft összegben került megállapításra az elkészített értékebecslés alapján, melyre tekintettel korábbi, az értékesítést támogató nyilatkozatuk megerősítésére nincs szükség.

A korábbi megkeresésünkben foglaltakat is megerősítve, tekintettel arra, hogy a Társasház közös képviselőjét az Önök Társasága látja el, alábbiakra hívnám fel szíves figyelmét az előkészítésre kerülő társasházi közgyűlési döntési javaslattal összefüggésben.

Kérem, amennyiben lehetséges, az értékesítéssel összefüggésben a társasházi közgyűlési döntési javaslat előkészítésére a vételi ajánlatnak az Önkormányzat részéről – várhatóan Nagykánizsa MJV Közgyűlésének 2025. január 30-ai soros ülésén - történő elbírálást követően kerüljön sor.

Dr. Vass Veronika

A Társasház részéről meghozott döntésnek az okiratoknak (a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény szerinti közgyűlési határozatnak, az adásvételi szerződésnek, valamint az alapító okirat módosításának) összhangban kell lenniük, azaz a társasházi közgyűlési határozatnak az alábbiakat mindenképp tartalmaznia kell:

- az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész vázrajz szerinti megjelölése,
- vételár pontos összege,
- fizetési feltételek (pl.: vevő a vételárat egyösszegben vagy részletekben fizeti meg, a korábbiak szerinti egyeztetésnek megfelelően a Társasház elkülönített számlájára, a felújítási alapba, a fizetési határidő megjelölésére is ki kellene, hogy terjedjen a Társasházi döntés),
- Vevő a szükségessé váló társasházi alapító okiratának módosításával és az elidegenítéssel kapcsolatos valamennyi költség és díj megfizetését vállalja.

Segítő közreműködésüket megköszönve, kérem fentiek szíves tudomásul vételét.

Nagykanizsa, 2025 JAN 10.

Tisztelettel:

Horváth Jácint
polgarmester



NAGYKANIZSA

8SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Üzlet
Település (város, kerület): Nagykanizsa
Utca, házszám: Erzsébet tér 8/A.
Irányítószám: 8800
Hrsz.: 17/2 közös tulajdon része
(kialakítás előtt álló 17/2/A/12 hrsz.)

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Társasházi közös tulajdon része
jelenleg
Tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Tulajdonos, forgalomképes
Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 290 m²
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: 20 m²
Bérbe adható összes területek: 20 m²
Közmű-ellátottság: Víz, csatorna és villamos (th. közösen)
közművel ellátott
Jelenlegi funkció: üres tároló - üzlet

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték megállapítás
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci adatok elemzése alapon
Értékelés fordulónapja: 2024. augusztus 13. érvényes: 180 nap

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: 2.100.000,- Ft azaz
Kettőmillió - egyszázezer forint

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

Nagykanizsa, 2024. augusztus 16.



Neubauer László
EUFIM 2004/79.

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



szemle időpontja: 2024. augusztus 13.
Ingatlan: 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 8. hrsz.



környezet D-re (K-i oldalon)



környezet Ny-ra (É-i oldalon)



K-i és É-i homlokzat



É-i homlokzat



üzlet – tároló bejárata



üzlet – tároló bejárata

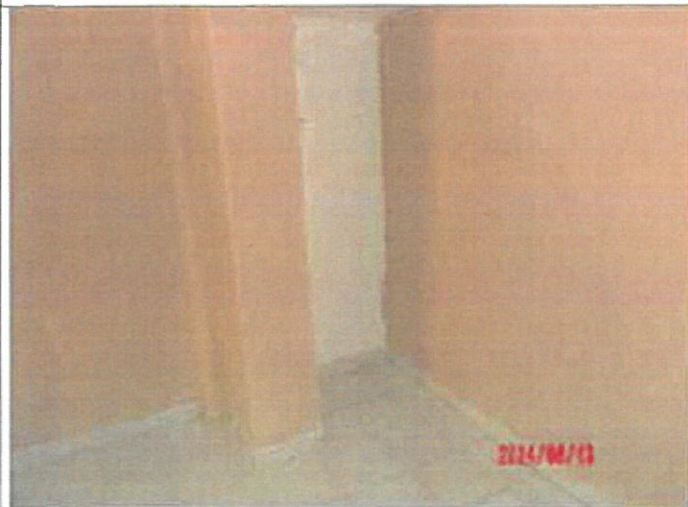
szemle időpontja: 2024. augusztus 13.
Ingatlan: 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 8. hrsz.



üzlet – tároló



üzlet – tároló



üzlet – tároló



üzlet – tároló



üzlet – tároló



üzlet – tároló

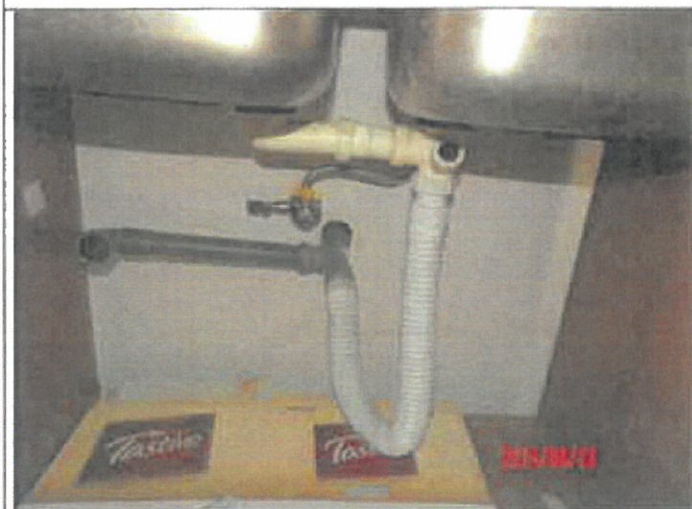
szemle időpontja: 2024. augusztus 13.
ingatlan: 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 8. hrsz.



galéria



galéria, WC



galéria, vízvétel és szennyvíz elvezetési lehetőség



galéria