



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE JOGI, NEMZETPOLITIKAI ÉS KÖZRENDI BIZOTTSÁGÁNAK

2025. júniusi soron kívüli ülésére

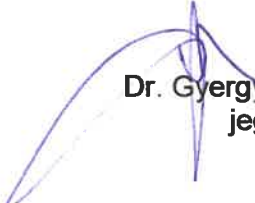
Napirend címe: **Javaslat a Nagykánizsa, Szemere u. 11. szám alatti társasházban lévő ingatlanok értékesítése tárgyában kötendő adásvételi szerződések jóváhagyására**

Készítette: Jogi Csoport
dr. Vass Veronika jogtanácsos 

Ellenőrizte: dr. Farkas Roland csoportvezető, vezető jogtanácsos 

Egyeztetve: Dr. Fodor Csaba alpolgármesterrel 
Kunics György gazdálkodási osztályvezető 
Dr. Termecz Marianna aljegyzővel 

Törvényességi szempontból ellenőrizve:


Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Bizottság!

A 8800 Nagykanizsa, Szemere utca 11. szám alatti társasházban 6 db lakás található, melyek közül 2 db önkormányzati tulajdonú.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 183/2023.(VI.26.) és 154/2024.(VI.27.) számú határozataival döntött arról, hogy a Szemere utca 11. szám alatti társasházban lévő nagykanizsai 2159/C/1 hrsz-ú és 2159/A/2 hrsz-ú lakások a határozathozatalokat követően önkormányzati bérlakásként ne kerüljenek hasznosításra, egyben azokat korlátozottan forgalomképes törzsvagyomból forgalomképes üzleti vagyonba sorolta az elidegenítésük érdekében.

A 2159/C/1 hrsz-ú lakás esetében az értékesítés formáját a közgyűlés 183/2023.(VI.26.) határozata versenytárgyalás útján határozta meg, a 2159/A/2 hrsz-ú lakás esetében nem írta elő az értékesítés módját, arról a lentiek szerint jogosult voltam dönteni.

Az elkészített értébecslések szerint a lakások egyedi forgalmi értéke a nettó 10.000.000,- Ft-ot nem haladja meg, melyre tekintettel az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) önkormányzati rendelete 26.§ 19. pontja szerint biztosított hatáskörömben a 2159/A/2 hrsz-ú lakás esetében is a versenytárgyalás útján történő hasznosításáról döntöttem.

A fent hivatkozott döntéseknek megfelelően a Nagykanizsa, Szemere u. 11. szám alatti társasház albetéteinek tulajdonosai részére a versenytárgyalási felhívások megküldésre kerültek, majd a zártkörű versenytárgyalások eredményesen zárultak. A megtartott zártkörű versenytárgyalások nyertesével az eredményhirdetést követő 45 napon belül szerződést kell kötni.

A versenytárgyalási kiírásban foglalt feltételeket tartalmazó adásvételi szerződések előkészítésre kerültek fentieknek megfelelően.

Előbbiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a mellékelt adásvételi szerződés tervezeteket áttekintés után támogatni szíveskedjenek.

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottsága

1. Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint eladó és Stróber Gábor, mint vevő között a Nagykanizsa, Szemere u. 11. szám alatti társasházban található Nagykanizsa belterület 2159/A/2 hrsz-ú lakásingatlan értékesítése tárgyában kötendő, a jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező adásvételi szerződés ellen kifogást jogilag nem emel, azt aláírásra javasolja.
2. Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint eladó és Stróber Gábor, mint vevő között a Nagykanizsa, Szemere u. 11. szám alatti társasházban található Nagykanizsa belterület 2159/C/1 hrsz-ú garázsingatlan értékesítése tárgyában kötendő, a jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képező adásvételi szerződés ellen kifogást jogilag nem emel, azt aláírásra javasolja.

(A határozati elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.)

Nagykanizsa, 2025 JÚN 02.

UH
Horváth Jácint
polgármester



ELŐTERJESZTÉS

1. számú melléklete

**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről **Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhely: 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7., statisztikai azonosító jel: 15734446-8411-321-20, adószám: 15734446-2-20) képviselő: Horváth Jácint polgármester, **mint eladó** (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Stróber Gábor** (születési név:, szül. hely, idő:, an.:, személyi azonosító jel:, adóazonosító jel:) alatti lakos – **mint vevő** (a továbbiakban: **Vevő**)

(együttesen: **Felek**) között alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal:

1. Felek megállapítják, hogy Eladó 1/1 arányú tulajdonában van a Nagykanizsa, Szemere utca 11. szám alatti társasházban található **Nagykanizsa belterület 2159/A/2 hrsz-ú**, természetben a 8800 Nagykanizsa, Szemere utca 11. A. ép. fszt. 2. ajtószám **található, lakás megnevezésű, 46 m² alapterületű** (ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szerint a 8800 Nagykanizsa, Szemere utca 11. A. ép. fszt. 2. ajtó címmel és „felülvizsgálat alatt” jelzéssel ellátott) **ingatlan**, melyhez a társasháztulajdont alapító okirat szerint a közös tulajdonból **190/1000 eszmei hányad** tartozik.
2. Felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő – mint az Eladó által 2025. május 15. napján tartott versenytárgyalás nyertese – megvásárolja a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlant a versenytárgyaláson kialakult mindösszesen **bruttó 5.000.000,- Ft (bruttó ötmillió forint) vételár ellenében** a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint.

Az adásvétel tárgyát képező lakás a cca. 1920-30-as években épült Szemere u. 11. szám alatti utcafronti társasházi lakóépület földszinti, 2 szám alatti 46 m² alapterületű hasznosíthatatlan ingatlant és a hozzá tartozó 190/1000 eszmei tulajdoni illetőséget foglalja magában. A társasházi lakások tulajdonosai jogosultak a társasházi közös tulajdonban levő egyéb felépítmények használatára.

Az adásvétel tárgyát képező, cca. 100 éves épület udvari lakás, hagyományos téglá szerkezetű, tetőszerkezete közel eredeti állapotú, a nyeregtető bádorgozása javítandó, a falakon vízszigetelés hibái miatti felázások láthatóak, az ingatlan részben alapincézett. A lakás gázórával, villanyórával és vízórával rendelkezik. A lakás mind külső, mind a belső állapota rossz műszaki állapotban van, teljes korszerűsítést is igényel, megközelítése közös udvaron keresztül lehetséges.

3. **Eladó elismeri, hogy Vevő a 2. pontban megjelölt versenytárgyaláson történő részvétel feltételeként 2025. május 07. napján Eladó számlájára versenytárgyalási biztosítékként megfizette a bruttó kikiáltási ár 10%-át, azaz bruttó 500.000,- Ft-ot** (azaz bruttó ötszázezer forintot), mely összeg vételárelőlegként a 2. pontban megjelölt vételárba beszámít.

Eladó a versenytárgyalási felhívásban tájékoztatta Vevőt, aki a versenytárgyaláson történő indulásával tudomásul vette, valamint azt megerősítve jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy Eladó 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 versenytárgyalási felhívás szerinti értékestés mentes az ÁFA alól.

4. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan értékesítésére kiírt, 2025. április 29. napján kelt versenytárgyalási felhívást megismerte és az abban foglaltakat elfogadta, a versenytárgyaláson annak ismeretében tett ajánlatot az 1. pontban jelölt ingatlan megvásárlására.
5. Eladó kijelenti, Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező 1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Eladónak az ingatlan tulajdoni lapjára be nem jegyzett közmű/szolgáltató vezetékekről vagy egyéb közérdekű szolgalmi jogról nincs tudomása, a szolgáltatók által esetlegesen utólagosan bejegyzésre kerülő ilyen jogok miatt az Eladó a Vevő felé nem áll helyt.

6. Felek rögzítik, Vevő a jelen szerződés aláírásával – a versenytárgyaláson tett nyilatkozatát megerősítve – ismételten tudomásul veszi, hogy az ingatlan forgalmi értéke a fenti hiányosságok és adottságok figyelembevételével, ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján került megállapításra, a forgalmi érték és a vételár a meglévő hiányosságokkal és adottságokkal, az ingatlan megtekintett és megvizsgált (vagy megvizsgálni elmulasztott) műszaki állapotával arányos, az ingatlan értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik, az esetleges még nem ismert, takart épületszerkezeti problémák, továbbá az ingatlan rejtett hibái vagy a lehetséges szakértői vizsgálattal feltárható hibái tekintetében az Eladó a kártérítési, jótállási, szavatossági kötelezettségét kizárja.
7. Vevő a szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy
 - az adásvétel tárgyát képező ingatlannak helyet adó társasházban a jelen szerződés megkötésének időpontjában a Nagykanizsa belterület 2159/B/1 hrsz-ú albetét tulajdonjogával rendelkezik,
 - az árverésen történő licitálás feltételeként előírt kötelező megtekintésre tekintettel Eladó a megtekintési, megvizsgálási és tájékozódási jogot a részére biztosította,
 - az árverésen történő licitálás feltételeként előírt kötelező megtekintésre tekintettel az árverést megelőzően volt lehetősége az ingatlant megtekinteni, megvizsgálni,
 - a megtekintéshez, illetve vizsgálathoz saját műszaki és egyéb szükségesnek vélt szakértők igénybevételére jogosult volt,
 - a helyszíni bejárásakor, illetve a versenytárgyalás időpontját megelőzően lehetősége volt feltenni valamennyi, az ingatlannal kapcsolatos kérdését és ezekre kielégítő és teljeskörű választ kapott, vagy a kapott választ elégségesnek találta arra, hogy a versenytárgyaláson az ingatlan megvételére ajánlatot tegyen,
 - amennyiben a kérdésfeltevés lehetőségével vagy a saját szakértők igénybevételével nem élt, azt saját kockázatára, annak ismeretében és tudatában tette, hogy arra tekintettel, hogy az Eladó a megtekintési és megvizsgálási jogot a Vevő részére biztosította, az ingatlan tényleges állapota a Vevő előtt teljes mértékben feltártnak minősül a Ptk. 6:157.§ (1) bekezdése szerint.
8. Vevő kijelenti és elfogadja, hogy az Eladó a fentiek szerinti eljárása (megtekintési és megvizsgálási lehetőség teljeskörű biztosítása) alapján úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben tőle elvárható és eljárása megalapozza a Ptk. 6:174. § szerinti kimentéshez szükséges körülményeket, valamint az ingatlan állapotára tekintettel a Vevőnél bekövetkező semmilyen kár a részéről a szerződéskötéskor nem volt előrelátható.
9. Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy az ajánlatát a fentiek szerint társasházi tulajdonjoga alapján ismert, továbbá a megismert körülmények és Eladó részéről adott válaszok ismeretében tette meg, az adásvétel tárgyát képező ingatlan tényleges állapota teljes mértékben feltártnak minősül előtte a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:157.§ (1) bekezdés szerint.
10. Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban a 4. pontban hivatkozott versenytárgyalási felhívásban rögzítetteknek megfelelően a jelen pontban rögzítettek szerint, az alábbiakról tájékoztatja Vevőt, melyet Vevő a jelen szerződés aláírásával – a versenytárgyaláson tett nyilatkozatát megerősítve – ismételten tudomásul vesz.

A terület beépítésére vonatkozó szabályozás pontos előírásait Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Nagykanizsa Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelete, illetve az OTÉK tartalmazza, a helyi rendelet valamint a mellékletét képező szabályozási terv a www.nagykanizsa.hu honlapon továbbá a www.njt.hu weboldalon önkormányzati rendelettárában megtalálható.

11. Vevő a jelen szerződés aláírásával megerősíti, továbbá a versenytárgyaláson történő indulással tudomásul vett azon tény elfogadását, hogy az Eladó az ingatlanon környezetvédelmi vizsgálatot nem végzett, veszélyes anyagok korábbi, illetve jelenlegi tárolásáról, valamint ebből adódó talajszennyeződésről Eladónak nincs tudomása. Vevő vállalja, hogy az ingatlan állapotából, azon esetlegesen feltárásra kerülő környezeti szennyeződések, tűzszerkezeti előírásokból fakadó kötelezettségek megtérítését, kártérítést, illetve bármiféle ezzel kapcsolatos kárenyhítési térítés iránti igényt, követelést nem támaszt és nem érvényesít az Eladóval szemben, egyúttal vállalja az ingatlan esetleges környezeti kármentesítésével összefüggő költségek viselését.
12. Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant az árverésen történő licitálás feltételeként előírt kötelező megtekintésre tekintettel megtekintette, annak állapotát, fizikai paramétereit, környezeti állapotát, építésrendészeti és jogi helyzetét, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozó rendelkezéseit, valamint a térség közműellátottsági helyzetét megismerte, és az ingatlant így, megtekintett és megismert állapotában a fent leírtakat tudomásul véve és elfogadva a szerződés teljesítéseként kifejezetten elfogadja.
13. Vevő kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja, hogy Eladó nem vállal felelősséget az ingatlan fizikai paramétereit, környezeti állapota, építésrendészeti és jogi helyzete, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat vonatkozó rendelkezései, az ingatlan közműellátottsági helyzete és a Vevő felhasználási célja közötti utólagosan felmerülő eltérések esetére.
14. Vevő kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja továbbá, hogy Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan méretét nem szavatolja, azaz az ingatlan területe a tulajdoni lapon, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképen szereplő mérettől a valóságban eltérhet. Vevő kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja, hogy Eladó az ingatlan tényleges birtoklásával kapcsolatban esetlegesen fennálló vagy kialakuló birtok- vagy határvitákért felelősséget nem vállal, azokat saját költségére Vevő köteles rendezni, a rendezéssel kapcsolatban az Eladó felé szavatossági vagy egyéb megtérítési igényt nem támaszthat.
15. Felek rögzítik, hogy Vevő az ajánlatát az ingatlan megvásárlására a jelen szerződés 5-14. pontjaiban részletezett feltételek és körülmények ismeretében, azok elfogadásával tette meg.
16. Felek megállapodnak, hogy Vevő a 2. pontban megjelölt vételárösszegnek, a 3. pontban megjelölt vételárelőleggel csökkentett összegét, **azaz bruttó 4.500.000,- Ft (négymillió-ötszázezer forint összeget a jelen szerződés megkötésétől számított 15 napon belül köteles megfizetni az Eladó OTP Bank NyRt-nél vezetett 11749015-15432694 számú számlaszámára.**

Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a vételár megfizetésével késedelembe esik, Eladó a Ptk. 6:48. § szerinti késedelmi kamat követelésére jogosult. Amennyiben Vevő fizetési késedelme a 15 napot meghaladja, úgy Eladó jogosult ezen adásvételi szerződéstől egyoldalúan, a szerződés teljesítéséhez fűződő érdek megszűnésére hivatkozva – a teljesítésre történő külön felszólítás és póthatáridő tűzése nélkül - írásbeli nyilatkozattal elállni. Elállás esetén a Vevő köteles az Eladót a szerződés megszűnésével összefüggésben ért károk megtérítésére.

17. **Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlanon a vételár teljes kiegyenlítéséig tulajdonjogát fenntartja**, kijelenti továbbá, hogy a vételár teljes kiegyenlítését – azaz a vételár teljes összegének Eladó számláján történt jóváírását – követően 8 munkanapon belül kiállított külön nyilatkozattal **(bejegyzési engedély)** járul hozzá ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra Vevő javára 1/1 arányban adásvétel jogcímén tulajdonjog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A szerződés jelen pontjában foglaltaknak megfelelően Eladó a vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja, az adásvétel tárgyát képező ingatlanra, azaz az Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el, a Ptk. 6:216. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az ahhoz

kapcsolódó vevői jog feltüntetésével, melyre tekintettel **Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse a jelen szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.**

Eladó és Vevő megállapodnak, hogy amennyiben az adásvételi szerződés a Vevő részéről kiadásra kerülő bejegyzési engedéllyel egyidejűleg kerül benyújtásra az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz, abban az esetben a fent megjelölt vevői jog bejegyzését Felek nem kéri.

18. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanépület rendelkezik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti tanúsítvánnyal, amelynek azonosító kódja: A tanúsítvány átvételét a Vevő a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
19. Vevő tudomásul veszi, hogy a 4. pontban hivatkozott versenytárgyalási felhívásban rögzítetteknek megfelelően a lakás a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt., mint kezelő részéről kiürítésre került.
20. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a vételár teljes összegű kifizetésével szerez tulajdonjogot az adásvétel tárgyát képező ingatlanon és léphet az ingatlan birtokába, a birtokbaadásról külön jegyzőkönyv készül. **Eladó vállalja, hogy a vételár teljes kiegyenlítésétől számított 15 napon belül adja Vevő birtokába az 1. pontban megjelölt ingatlant.**
21. Felek megállapodnak, hogy **birtokbaadásakor Eladó részéről az adásvétel tárgyát képező ingatlan kezelője, a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. (8800 Nagykanizsa, Garay u. 21.) részéről kijelölt személy működik közre.**

Eladó vállalja, hogy a közműórák Vevő nevére történő átírásáról a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. közreműködésével gondoskodik.

Vevő tudomásul veszi, hogy a 4. pontban hivatkozott versenytárgyalási felhívásban rögzítetteknek megfelelően a lakás gázórával, villanyórával és vízórával rendelkezik.

Az ingatlan átadása és átvétele során a felek a közmű (víz-, gáz- és villany) órák állását a birtokbaadási jegyzőkönyvben írásban rögzítik.

Eladó tudomása szerint a mérőórák tekintetében közüzemi díj tartozás nem áll fenn, egyúttal vállalja, hogy esetlegesen fennálló tartozás esetén a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-t sükségszerűen utasítja a tartozás rendezésére.

22. A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is, azzal, hogy Vevő tudomásul veszi, hogy a közös képviselő tájékoztatása alapján az adásvétel tárgyát képező ingatlannal összefüggésben 6.610,-Ft havi alapidíjú közös költség terheli.
23. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a Nagykanizsa, Szemere utca 11. szám alatti Társasházban található, ennek megfelelően a felújítás és a további működtetés tekintetében a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a társasház alapító okirata és egyéb társasházi dokumentumok rendelkezéseit be kell tartani.

Eladó kijelenti, hogy a társasházi okiratok jogszabályokkal való összhangjáért, továbbá a társasházi működés szabályossága tekintetében felmerülő kifogásokért nem áll helyt, azok tekintetében felelősségét kizárja.

Felek ismételtén rögzítik, hogy Vevő jelen szerződés aláírásának időpontjában a 8800 Nagykanizsa, Szemere utca 11. szám alatti Társasházban albetét-tulajdonos, így rendelkezésére

állnak a társasházi dokumentumok, melyre tekintettel nem kéri Eladó által azok rendelkezésre bocsátását.

24. Felek megállapítják, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan értékesítése esetén a **nemzeti vagyronról szóló 2011. CXCVI. törvény (Nvtv.) – Magyar Államot megillető elővásárlási jogra vonatkozó – 14. § (2) bekezdés rendelkezéseit nem kell alkalmazni** tekintettel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan értéke nem éri el az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20 %-át, azaz nem haladja meg a bruttó 5 millió forint összeget Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja értelmében.
25. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítése tárgyában a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény és az önkormányzat vagyronáról, a vagyongazdálkodás és a vagyronhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI. 04.) önkormányzati rendelet szabályainak figyelembevételével döntöttem.
26. Felek megállapodnak, hogy a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetése Eladó kötelezettsége, a tulajdonátruházási illeték és az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja azonban Vevőt terheli.
27. Vevő, mint vagyonszerzési illeték fizetésére kötelezett tudomásul veszi, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 112. §-a figyelembevételével a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatokat ügyfélként az adóhatóság informatikai rendszerében vagy az adóhatóság előtt papíralapon neki kell megtennie.

Vevő tudomásul veszi, hogy az adatlapot az illetékkötelezettség keletkezését követő 30 napon belül kell benyújtani a NAV-hoz.

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatok benyújtásával kapcsolatban az alábbi információkat tette közzé: A B400E-adatlapot legegyszerűbben az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazásban (ONYA) lehet benyújtani a NAV-hoz. Az új, elektronikus ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz igazodó B400E az ONYA-ban az Új nyomtatvány > Bejelentések > Illeték menüpontban található. Az adatlapot akkor is a NAV-hoz kell beküldeni, ha az ingatlan-nyilvántartási eljárást papíralapon kezdeményezték. Az adatlapot a vagyonszerző vagy a képviselője is kitöltheti az ONYA-ban. Azonosított bejelentkezéssel az adatlap kitöltés után elektronikusan be is küldhető. Az előbbieket mellett lehetőség van az adatlap papíralapú benyújtására is, úgy, hogy az adatlapot az ONYA felületén az azonosítás nélküli bejelentkezés kiválasztása után elektronikusan kerül kitöltésre, majd az elektronikus kitöltést követően a kinyomtatott adatlap beadható a NAV-hoz.

28. Vevő a 27. pontban leírtakat tudomásul veszi, **Eladó az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 91.§ (1) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve** vállalja, hogy kizárólag Vevő erre irányuló kérése esetén a jelen okirattal együtt egy a B400E nyomtatvány Vevő által aláírt papír alapú példányát is benyújtja az ingatlanügyi hatósághoz, azzal, hogy a bejelentés B400E adatlap papír alapú benyújtásra tekintettel történő hatályosságának/hatálytalanságának kockázata kizárólag a Vevőt terheli.
29. Eladó kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személyiséggel rendelkező önkormányzat, Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, közösen kijelentik továbbá, hogy szerződéskötési, valamint ingatlanszerzési képességük korlátozva nincs.
30. Felek a jelen okirat aláírásával – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 43.§ (1) bekezdésére és 66. § (3) bekezdésére figyelemmel – meghatalmazzák a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalával közszolgálati

jogviszonyban álló dr. Vass Veronika kamarai jogtanácsost [Kamarai Azonosító Száma: (KASZ) 36078408, a Zala Vármegyei Ügyvédi Kamara E000679/2025. sz. határozatával az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárásra jogosultak nyilvántartásába felvéve] az okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével.

A Felek ezúton hatalmazzák az ellenjegyző jogtanácsost, hogy az 1. pontban jelölt ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban teljeskörűen eljárjon a jelen megállapodás szerinti tulajdonjog változás átvezetése tárgyában (beleértve, de nem kizárólagosan az ezzel összefüggő bármely jognyilatkozat aláírását és a jogorvoslati eljárásban történő képviseletét is). A kamarai jogtanácsos az Üttv.-ben foglalt jogkörrel jogosult eljárni és e körben a Felek helyett és nevében jognyilatkozatokat tenni és elfogadni.

Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy **az ellenjegyző jogtanácsos részére adott meghatalmazás nem terjed ki sem a B400E-adatlap Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazásban (ONYA) elektronikusan, sem papír alapon a Nemzeti Adó-és Vámhivatal részére történő benyújtására a Vevő képviseletében.**

A kamarai jogtanácsos az Üttv. 44. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezésnek megfelelően ellenjegyzésével tanúsítja, hogy az okirat a jogszabályoknak megfelel, a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak. Vevő megerősíti, hogy a szerződéssel kapcsolatban jogi- és adótanácsra a jelen Szerződést ellenjegyző kamarai jogtanácsostól nem tart igényt.

Eljáró kamarai jogtanácsos tájékoztatja a Feleket, hogy adataik a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása és a Feleket nyilvántartó bíróság vagy hatóság (Magyar Államkincstár) közhiteles nyilvántartása alapján.

A jelen szerződés aláírásával a Felek engedélyezik a személyazonosságuk és képviselőjük személyazonosságának az ellenőrzését, a személyes adataik kezelését, valamint Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző kamarai jogtanácsos jogosult az ilyen ellenőrzés során megkeresni az illetékes hatóságokat az Üttv. rendelkezéseivel és a Pmtv.-vel összhangban, jóváhagyják az ügyfél-azonosítási eljárás eljáró kamarai jogtanácsos általi lefolytatását, valamint az általa a jogszabályok értelmében szerzett bármely személyes adatok kezelését és tárolását.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró kamarai jogtanácsos az ügyfél-azonosítás során az általuk bemutatott, személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen.

A jelen szerződés aláírásával a felek kijelentik, hogy az eljáró kamarai jogtanácsos előzetesen tájékoztatta őket az azonosítás céljáról, módjáról és az azonosítás kiterjedési köréről, valamint az ellenjegyzésben részvétel visszautasításának a kötelezettségéről, és arról, hogy amennyiben az azonosítás során kamarai jogtanácsos bármely azonosító dokumentum jogtalan felhasználását észleli, köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az azonosítás során észlelt tényeket azon a helyen illetékes rendőrkapitányságon, ahol az adott dokumentumot felhasználták.

A kamarai jogtanácsos az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselők Üttv. és a Pmt. szerinti azonosítását fentieknek megfelelően elvégezte és az okiratot a felek előtt írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el.

31. E szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.), valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) rendelkezései irányadók.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben foglaltakat a Ptk. 6:59.§ (2) bekezdésére figyelemmel határozták meg, a jelen adásvételi szerződést elolvasták, tartalmát megismerték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon aláírták.

Kelt.: Nagykanizsa,

Kelt.: Nagykanizsa,

.....
Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Jácint polgármester
Eladó

.....
Stróber Gábor
Vevő

Az okirat a jogszabályoknak megfelel.

Az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom és ellenjegyzem:

Nagykanizsa,

Nagykanizsa,

A JNKB/2025. (.....) számú határozata alapján

ELŐTERJESZTÉS

2. számú melléklete

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhely: 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7., statisztikai azonosító jel: 15734446-8411-321-20, adószám: 15734446-2-20) képviselő: Horváth Jácint polgármester, **mint eladó** (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Stróber Gábor** (születési név:, szül. hely, idő:, an.:, személyi azonosító jel:, adóazonosító jel:) alatti lakos – **mint vevő** (a továbbiakban: **Vevő**)

(együttesen: **Felek**) között alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal:

1. Felek megállapítják, hogy Eladó 1/1 arányú tulajdonában van a Nagykanizsa, Szemere utca 11. szám alatti társasházban található **Nagykanizsa belterület 2159/C/1 hrsz-ú**, természetben a 8800 Nagykanizsa, Szemere utca 11. C. ép. fszt. 1. ajtószám **található, lakás megnevezésű, 26 m² alapterületű** (ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szerint a 8800 Nagykanizsa, Szemere utca 11. C. ép. fszt. 1. ajtó címmel és „felülvizsgálat alatt” jelzéssel ellátott) **ingatlan**, melyhez a társasháztulajdont alapító okirat szerint a közös tulajdonból **105/1000 eszmei hányad** tartozik.
2. Felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő – mint az Eladó által 2025. május 15. napján tartott versenytárgyalás nyertese – megvásárolja a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlant a versenytárgyaláson kialakult mindösszesen **bruttó 2.800.000,- Ft (bruttó kétmillió-nyolcszázezer forint) vételár** ellenében a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint.

Az adásvétel tárgyát képező lakás a cca. 1920-30-as években épült Szemere u. 11. szám alatti utcafronti társasházi lakóépület földszinti, 1 szám alatti 26 m² alapterületű hasznosíthatatlan ingatlant és a hozzá tartozó 105/1000 eszmei tulajdoni illetőséget foglalja magában. A társasházi lakások tulajdonosai jogosultak a társasházi közös tulajdonban levő egyéb felépítmények használatára.

Az adásvétel tárgyát képező, cca. 100 éves épület udvari lakás, hagyományos téglá szerkezetű, tetőszerkezete közel eredeti állapotú, a nyeregtető bádогоzása javítandó, a falakon vízszigetelés hibái miatti felázások láthatóak. A lakás villanyórával rendelkezik, a vízellátás nem biztosított, a gázóra alábbiak szerint leszerelésre került.

Vevőnek - a jelen szerződés aláírásának időpontjában a 8800 Nagykanizsa, Szemere utca 11. szám alatti Társasházban albetét-tulajdonosként - tudomása van arról, hogy a gázszolgáltató az gázvezeték az „A” épület falán a társasházi közös tulajdonú szakaszon (a nyomás-szabályozó és a lakás mérője közötti részen) gázszivárgás miatt levágta és ledugózta.

A lakás mind külső, mind a belső állapota rossz műszaki állapotban van, teljes korszerűsítést is igényel, megközelítése közös udvaron keresztül lehetséges.

3. Eladó elismeri, hogy Vevő a 2. pontban megjelölt versenytárgyaláson történő részvétel feltételeként 2025. május 07. napján Eladó számlájára versenytárgyalási biztosítékként megfizette a bruttó kikiáltási ár 10%-át, azaz bruttó 280.000,- Ft-ot (azaz bruttó kétszáznyolcvanezer forintot), mely összeg vételárelőlegként a 2. pontban megjelölt vételárba beszámít.

Eladó a versenytárgyalási felhívásban tájékoztatta Vevőt, aki a versenytárgyaláson történő indulásával tudomásul vette, valamint azt megerősítve jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy Eladó 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 versenytárgyalási felhívás szerinti értékestés mentes az ÁFA alól.

4. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan értékesítésére kiírt, 2025. április 29. napján kelt versenytárgyalási felhívást megismerte és az abban foglaltakat elfogadta, a versenytárgyaláson annak ismeretében tett ajánlatot az 1. pontban jelölt ingatlan megvásárlására.
5. Eladó kijelenti, Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező 1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Eladónak az ingatlan tulajdoni lapjára be nem jegyzett közmű/szolgáltató vezetékekről vagy egyéb közérdekű szolgalmi jogról nincs tudomása, a szolgáltatók által esetlegesen utólagosan bejegyzésre kerülő ilyen jogok miatt az Eladó a Vevő felé nem áll helyt.

6. Felek rögzítik, Vevő a jelen szerződés aláírásával – a versenytárgyaláson tett nyilatkozatát megerősítve – ismételten tudomásul veszi, hogy az ingatlan forgalmi értéke a fenti hiányosságok és adottságok figyelembevételével, ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján került megállapításra, a forgalmi érték és a vételár a meglévő hiányosságokkal és adottságokkal, az ingatlan megtekintett és megvizsgált (vagy megvizsgálni elmulasztott) műszaki állapotával arányos, az ingatlan értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik, az esetleges még nem ismert, takart épületszerkezeti problémák, továbbá az ingatlan rejtett hibái vagy a lehetséges szakértői vizsgálattal feltárható hibái tekintetében az Eladó a kártérítési, jótállási, szavatossági kötelezettségét kizárja.
7. Vevő a szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy
 - az adásvétel tárgyát képező ingatlanak helyet adó társasházban a jelen szerződés megkötésének időpontjában a Nagykanizsa belterület 2159/B/1 hrsz-ú albetét tulajdonjogával rendelkezik,
 - az árverésen történő licitálás feltételeként előírt kötelező megtekintésre tekintettel Eladó a megtekintési, megvizsgálási és tájékozódási jogot a részére biztosította,
 - az árverésen történő licitálás feltételeként előírt kötelező megtekintésre tekintettel az árverést megelőzően volt lehetősége az ingatlant megtekinteni, megvizsgálni,
 - a megtekintéshez, illetve vizsgálathoz saját műszaki és egyéb szükségesnek vélt szakértők igénybevételére jogosult volt,
 - a helyszíni bejárásakor, illetve a versenytárgyalás időpontját megelőzően lehetősége volt feltenni valamennyi, az ingatlannal kapcsolatos kérdés és ezekre kielégítő és teljeskörű választ kapott, vagy a kapott választ elégségesnek találta arra, hogy a versenytárgyaláson az ingatlan megvételére ajánlatot tegyen,
 - amennyiben a kérdésfeltevés lehetőségével vagy a saját szakértők igénybevételével nem élt, azt saját kockázatára, annak ismeretében és tudatában tette, hogy arra tekintettel, hogy az Eladó a megtekintési és megvizsgálási jogot a Vevő részére biztosította, az ingatlan tényleges állapota a Vevő előtt teljes mértékben feltártnak minősül a Ptk. 6:157.§ (1) bekezdése szerint.
8. Vevő kijelenti és elfogadja, hogy az Eladó a fentiek szerinti eljárása (megtekintési és megvizsgálási lehetőség teljeskörű biztosítása) alapján úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben tőle elvárható és eljárása megalapozza a Ptk. 6:174. § szerinti kimentéshez szükséges körülményeket, valamint az ingatlan állapotára tekintettel a Vevőnél bekövetkező semmilyen kár a részéről a szerződéskötéskor nem volt előrelátható.
9. Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy az ajánlatát hogy az ajánlatát a fentiek szerint társasházi tulajdonjoga alapján ismert, továbbá a megismert körülmények és Eladó részéről adott válaszok ismeretében tette meg, az adásvétel tárgyát képező ingatlan tényleges állapota teljes mértékben feltártnak minősül előtte a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:157.§ (1) bekezdés szerint.
10. Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban a 4. pontban hivatkozott versenytárgyalási felhívásban rögzítetteknek megfelelően a jelen pontban rögzítettek szerint, az alábbiakról tájékoztatja Vevőt, melyet Vevő a jelen szerződés aláírásával – a versenytárgyaláson tett nyilatkozatát megerősítve – ismételten tudomásul vesz.

A terület beépítésére vonatkozó szabályozás pontos előírásait Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Nagykanizsa Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelete, illetve az OTÉK tartalmazza, a helyi rendelet valamint a mellékletét képező szabályozási terv a www.nagykanizsa.hu honlapon továbbá a www.njt.hu weboldal önkormányzati rendelettárában megtalálható.

11. Vevő a jelen szerződés aláírásával megerősíti, továbbá a versenytárgyaláson történő indulással tudomásul vett azon tény elfogadását, hogy az Eladó az ingatlanon környezetvédelmi vizsgálatot nem végzett, veszélyes anyagok korábbi, illetve jelenlegi tárolásáról, valamint ebből adódó talajszennyeződésről Eladónak nincs tudomása. Vevő vállalja, hogy az ingatlan állapotából, azon esetlegesen feltárásra kerülő környezeti szennyeződések, tűzszerzési előírásokból fakadó kötelezettségek megtérítését, kártérítést, illetve bármiféle ezzel kapcsolatos kárenyhítési térítés iránti igényt, követelést nem támaszt és nem érvényesít az Eladóval szemben, egyúttal vállalja az ingatlan esetleges környezeti kármentesítésével összefüggő költségek viselését.
12. Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant az árverésen történő licitálás feltételeként előírt kötelező megtekintésre tekintettel megtekintette, annak állapotát, fizikai paramétereit, környezeti állapotát, építésrendészeti és jogi helyzetét, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozó rendelkezéseit, valamint a térség közműellátottsági helyzetét megismerte, és az ingatlant így, megtekintett és megismert állapotában a fent leírtakat tudomásul véve és elfogadva a szerződés teljesítéseként kifejezetten elfogadja.
13. Vevő kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja, hogy Eladó nem vállal felelősséget az ingatlan fizikai paraméterei, környezeti állapota, építésrendészeti és jogi helyzete, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat vonatkozó rendelkezései, az ingatlan közműellátottsági helyzete és a Vevő felhasználási célja közötti utólagosan felmerülő eltérések esetére.
14. Vevő kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja továbbá, hogy Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan méretét nem szavatolja, azaz az ingatlan területe a tulajdoni lapon, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképen szereplő mérettől a valóságban eltérhet. Vevő kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja, hogy Eladó az ingatlan tényleges birtoklásával kapcsolatban esetlegesen fennálló vagy kialakuló birtok- vagy határvitákért felelősséget nem vállal, azokat saját költségére Vevő köteles rendezni, a rendezéssel kapcsolatban az Eladó felé szavatossági vagy egyéb megtérítési igényt nem támaszthat.
15. Felek rögzítik, hogy Vevő az ajánlatát az ingatlan megvásárlására a jelen szerződés 5-14. pontjaiban részletezett feltételek és körülmények ismeretében, azok elfogadásával tette meg.
16. Felek megállapodnak, hogy Vevő a 2. pontban megjelölt vételárösszegnek, a 3. pontban megjelölt vételárelőleggel csökkentett összegét, **azaz bruttó 2.520.000,- Ft (bruttó kétmillió-ötszázhuszezer forint) összeget a jelen szerződés megkötésétől számított 15 napon belül köteles megfizetni az Eladó OTP Bank NyRt-nél vezetett 11749015-15432694 számú számlaszámára.**

Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a vételár megfizetésével késedelembe esik, Eladó a Ptk. 6:48. § szerinti késedelmi kamat követelésére jogosult. Amennyiben Vevő fizetési késedelme a 15 napot meghaladja, úgy Eladó jogosult ezen adásvételi szerződéstől egyoldalúan, a szerződés teljesítéséhez fűződő érdek megszűnésére hivatkozva – a teljesítésre történő külön felszólítás és póthatáridő tűzése nélkül - írásbeli nyilatkozattal elállni. Elállás esetén a Vevő köteles az Eladót a szerződés megszűnésével összefüggésben ért károk megtérítésére.
17. **Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlanon a vételár teljes kiegyenlítéséig tulajdonjogát fenntartja,** kijelenti továbbá, hogy a vételár teljes kiegyenlítését – azaz a vételár teljes összegének Eladó számláján történt jóváírását – követően 8 munkanapon belül kiállított külön nyilatkozattal

(bejegyzési engedély) járul hozzá ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra Vevő javára 1/1 arányban adásvétel jogcímén tulajdonjog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A szerződés jelen pontjában foglaltaknak megfelelően Eladó a vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja az adásvétel tárgyát képező ingatlanra, azaz az Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el, a Ptk. 6:216.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az ahhoz kapcsolódó vevői jog feltüntetésével, melyre tekintettel Eladó **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse a jelen szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.**

Eladó és Vevő megállapodnak, hogy amennyiben az adásvételi szerződés az Eladó részéről kiadásra kerülő bejegyzési engedéllyel egyidejűleg kerül benyújtásra az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz, abban az esetben a fent megjelölt vevői jog bejegyzését Felek nem kéri.

18. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanépület rendelkezik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti tanúsítvánnyal, amelynek azonosító kódja: A tanúsítvány átvételét a Vevő a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
19. Vevő tudomásul veszi, hogy a 4. pontban hivatkozott versenytárgyalási felhívásban rögzítetteknek megfelelően a lakás a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt., mint kezelő részéről kiürítésre került.
20. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a vételár teljes összegű kifizetésével szerez tulajdonjogot az adásvétel tárgyát képező ingatlanon és léphet az ingatlan birtokába, a birtokbaadásról külön jegyzőkönyv készül. **Eladó vállalja, hogy a vételár teljes kiegyenlítésétől számított 15 napon belül adja Vevő birtokába az 1. pontban megjelölt ingatlant.**
21. Felek megállapodnak, hogy **birtokbaadáskor Eladó részéről az adásvétel tárgyát képező ingatlan kezelője, a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. (8800 Nagykanizsa, Garay u. 21.) részéről kijelölt személy működik közre.**

Eladó vállalja, hogy a közműórák Vevő nevére történő átírásáról a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. közreműködésével gondoskodik.

Vevő tudomásul veszi, hogy a 4. pontban hivatkozott versenytárgyalási felhívásban rögzítetteknek megfelelően a lakás villanyórával rendelkezik, a gázóra leszerelésre került, vízórával nem rendelkezik.

Az ingatlan átadása és átvétele során a felek a villany-óra állását a birtokbaadási jegyzőkönyvben írásban rögzítik.

Eladó tudomása szerint a mérőóra tekintetében közüzemi díj tartozás nem áll fenn, egyúttal vállalja, hogy esetlegesen fennálló tartozás esetén a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-t szükségszerűen utasítja a tartozás rendezésére.

22. A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is, azzal, hogy Vevő tudomásul veszi, hogy a közös képviselő tájékoztatása alapján az adásvétel tárgyát képező ingatlannal összefüggésben 4380,-Ft havi alapidíjú közös költség terheli.
23. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a Nagykanizsa, Szemere utca 11. szám alatti Társasházban található, ennek megfelelően a felújítás és a további működtetés

tekintetében a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a társasház alapító okirata és egyéb társasházi dokumentumok rendelkezéseit be kell tartani.

Eladó kijelenti, hogy a társasházi okiratok jogszabályokkal való összhangjáért, továbbá a társasházi működés szabályossága tekintetében felmerülő kifogásokért nem áll helyt, azok tekintetében felelősségét kizárja.

Felek ismételtén rögzítik, hogy Vevő jelen szerződés aláírásának időpontjában a 8800 Nagykanizsa, Szemere utca 11. szám alatti Társasházban albetét-tulajdonos, így rendelkezésére állnak a társasházi dokumentumok, melyre tekintettel nem kéri Eladó által azok rendelkezésre bocsátását.

24. Felek megállapítják, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan értékesítése esetén a **nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény (Nvtv.) – Magyar Államot megillető elővásárlási jogra vonatkozó – 14. § (2) bekezdés rendelkezéseit nem kell alkalmazni** tekintettel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan értéke nem éri el az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20 %-át, azaz nem haladja meg a bruttó 5 millió forint összeget Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja értelmében.
25. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítése tárgyában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény és az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI. 04.) önkormányzati rendelet szabályainak figyelembevételével döntöttem.
26. Felek megállapodnak, hogy a **tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetése Eladó kötelezettsége, a tulajdonátruházási illeték és az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja azonban Vevőt terheli.**
27. Vevő, mint vagyonszerzési illeték fizetésére kötelezett **tudomásul veszi, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 112. §-a figyelembevételével a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatokat ügyfélként az adóhatóság informatikai rendszerében vagy az adóhatóság előtt papíralapon neki kell megtennie.**

Vevő tudomásul veszi, hogy az adatlapot az illetékkötelezettség keletkezését követő 30 napon belül kell benyújtani a NAV-hoz.

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatok benyújtásával kapcsolatban az alábbi információkat tette közzé: A B400E-adatlapot legegyszerűbben az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazásban (ONYA) lehet benyújtani a NAV-hoz. Az új, elektronikus ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz igazodó B400E az ONYA-ban az Új nyomtatvány > Bejelentések > Illeték menüpontban található. Az adatlapot akkor is a NAV-hoz kell beküldeni, ha az ingatlan-nyilvántartási eljárást papíralapon kezdeményezték. Az adatlapot a vagyonszerző vagy a képviselője is kitöltheti az ONYA-ban. Azonosított bejelentkezéssel az adatlap kitöltés után elektronikusan be is küldhető. Az előbbieket mellett lehetőség van az adatlap papíralapú benyújtására is, úgy, hogy az adatlapot az ONYA felületén az azonosítás nélküli bejelentkezés kiválasztása után elektronikusan kerül kitöltésre, majd az elektronikus kitöltést követően a kinyomtatott adatlap beadható a NAV-hoz.

28. Vevő a 27. pontban leírtakat tudomásul veszi, **Eladó az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 91.§ (1) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve vállalja, hogy kizárólag Vevő erre irányuló kérése esetén a jelen okirattal együtt egy a B400E nyomtatvány Vevő által aláírt papír alapú példányát is benyújtja az ingatlanügyi hatósághoz, azzal, hogy a bejelentés B400E adatlap papír**

alapú benyújtásra tekintettel történő hatályosságának/hatálytalanságának kockázata kizárólag a Vevőt terheli.

29. Eladó kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személyiséggel rendelkező önkormányzat, Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, közösen kijelentik továbbá, hogy szerződés-kötési, valamint ingatlanszerzési képességük korlátozva nincs.
30. Felek a jelen okirat aláírásával – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 43.§ (1) bekezdésére és 66. § (3) bekezdésére figyelemmel – meghatalmazzák a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalával közszolgálati jogviszonyban álló dr. Vass Veronika kamarai jogtanácsost [Kamarai Azonosító Száma: (KASZ) 36078408, a Zala Vármegyei Ügyvédi Kamara E000679/2025. sz. határozatával az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárásra jogosultak nyilvántartásába felvéve] az okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével.

A Felek ezúton hatalmazzák az ellenjegyző jogtanácsost, hogy az 1. pontban jelölt ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban teljeskörűen eljárjon a jelen megállapodás szerinti tulajdonjog változás átvezetése tárgyában (beleértve, de nem kizárólagosan az ezzel összefüggő bármely jognyilatkozat aláírását és a jogorvoslati eljárásban történő képviseletét is). A kamarai jogtanácsos az Üttv.-ben foglalt jogkörrel jogosult eljárni és e körben a Felek helyett és nevében jognyilatkozatokat tenni és elfogadni.

Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy az ellenjegyző jogtanácsos részére adott meghatalmazás nem terjed ki sem a B400E-adatlap Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazásban (ONYA) elektronikusan, sem papír alapon a Nemzeti Adó-és Vámhivatal részére történő benyújtására a Vevő képviseletében.

A kamarai jogtanácsos az Üttv. 44. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezésnek megfelelően ellenjegyzésével tanúsítja, hogy az okirat a jogszabályoknak megfelel, a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak. Vevő megerősíti, hogy a szerződéssel kapcsolatban jogi- és adótanácsra a jelen Szerződést ellenjegyző kamarai jogtanácsostól nem tart igényt.

Eljáró kamarai jogtanácsos tájékoztatja a Feleket, hogy adataik a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása és a Feleket nyilvántartó bíróság vagy hatóság (Magyar Államkincstár) közhiteles nyilvántartása alapján.

A jelen szerződés aláírásával a Felek engedélyezik a személyazonosságuk és képviselőjük személyazonosságának az ellenőrzését, a személyes adataik kezelését, valamint Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző kamarai jogtanácsos jogosult az ilyen ellenőrzés során megkeresni az illetékes hatóságokat az Üttv. rendelkezéseivel és a Pmtv.-vel összhangban, jóváhagyják az ügyfél- azonosítási eljárás eljáró kamarai jogtanácsos általi lefolytatását, valamint az általa a jogszabályok értelmében szerzett bármely személyes adatok kezelését és tárolását.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró kamarai jogtanácsos az ügyfél- azonosítás során az általuk bemutatott, személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen.

A jelen szerződés aláírásával a felek kijelentik, hogy az eljáró kamarai jogtanácsos előzetesen tájékoztatta őket az azonosítás céljáról, módjáról és az azonosítás kiterjedési köréről, valamint az ellenjegyzésben részvétel visszautasításának a kötelezettségéről, és arról, hogy amennyiben az azonosítás során kamarai jogtanácsos bármely azonosító dokumentum jogtalan felhasználását

észleli, köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az azonosítás során észlelt tényeket azon a helyen illetékes rendőrkapitányságon, ahol az adott dokumentumot felhasználták.

A kamarai jogtanácsos az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselőik Üttv. és a Pmt. szerinti azonosítását fentieknek megfelelően elvégezte és az okiratot a felek előtt írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtté sajátjukként ismerték el.

31. E szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.), valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) rendelkezései irányadók.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben foglaltakat a Ptk. 6:59.§ (2) bekezdésére figyelemmel határozták meg, a jelen adásvételi szerződést elolvasták, tartalmát megismerték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon aláírták.

Kelt.: Nagykanizsa,

Kelt.: Nagykanizsa,

.....
Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Jácint polgármester
Eladó

.....
Stróber Gábor
Vevő

Az okirat a jogszabályoknak megfelel.

Az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom és ellenjegyzem:

Nagykanizsa,

Nagykanizsa,