



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE

JOGI, NEMZETPOLITIKAI ÉS KÖZRENDI BIZOTTSÁGÁNAK

2025. júliusi soron kívüli ülésére

Napirend címe: **Javaslat a 8800 Nagykánizsa, Úrhajós u. 6/A. 2. ajtószám alatti ingatlan egy részének értékesítése tárgyában kötendő adásvételi szerződés jóváhagyására**

Készítette: Jogi Csoport
dr. Vass Veronika jogtanácsos *dr. Vass*

Ellenőrizte: dr. Farkas Roland csoportvezető, vezető jogtanácsos *dr. F*

Egyeztetve: Dr. Fodor Csaba alpolgármesterrel *Dr. Fodor*
Kunics György gazdálkodási osztályvezetővel *Kunics*
Dr. Termecz Marianna aljegyzővel *Dr. Termecz*
Jónásné Szőke Krisztina pénzügyi csoportvezetővel *Jónásné Szőke*
Petrényi Anett költségvetési csoportvezetővel *Petrényi*

Törvényességi szempontból ellenőrizve:

[Signature]
Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Bizottság!

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában van a Nagykanizsa, Úrhajós utca 6/A. szám alatti társasházban található, Nagykanizsa belterület 360/19/B/2 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Úrhajós u. 6/A. 2. ajtószám alatti, intézmény megnevezésű, 421 m² alapterületű ingatlan.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 56/2025.(III.27.) számú határozatával döntött arról, hogy az Önkormányzat a fent megjelölt ingatlan 223 m² alapterületű részét (volt szociális főzőkonyhát) versenytárgyalás útján értékesíti.

A közgyűlési határozattal jóváhagyott versenytárgyalási felhívás szerinti értékesítés eredményesen zárult, a versenytárgyalás nyertese a Kanizsai Pálfi János Református Szeretetotthon lett.

A versenytárgyalási kiírásban foglalt feltételeket tartalmazó adásvételi szerződés előkészítésre került.

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

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottsága Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint eladó és a Kanizsai Pálfi János Református Szeretetotthon, mint vevő között a Nagykanizsa, Úrhajós utca 6/A. szám alatti társasházban található Nagykanizsa belterület 360/19/B/2 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Úrhajós u. 6/A. 2. ajtószám alatt található, intézmény megnevezésű ingatlan 223/421-ed tulajdoni illetősége értékesítése tárgyában kötendő, a jelen előterjesztés mellékletét képező adásvételi szerződés ellen kifogást jogilag nem emel, azt aláírásra javasolja.

(A határozat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.)

Nagykanizsa, 2025 JÚL 11.

Horváth Jácint
polgármester



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 **Kanizsai Pálfi János Református Szeretetotthon** (székhely: 8800 Nagykanizsa, Űrhajós u. 6/A., adószám: 19958736-2-20, statisztikai számjel: 19397148-8730-559-20) képviselő: Kun Ádám intézményvezető – **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, Űrhajós utca 6/A. szám alatti társasházban található **Nagykanizsa belterület 360/19/B/2 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Űrhajós u. 6/A. 2. ajtószám alatt található, intézmény megnevezésű, 421 m² alapterületű ingatlan**, melyhez a társasháztulajdont alapító okirat szerint a közös tulajdonból **1807/10000 eszmei hányad** tartozik.
2. Felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő – mint az Eladó által 2025. május 22. napján tartott versenytárgyalás nyertese – megvásárolja a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlan **223/421-ed tulajdoni illetőségét** a versenytárgyaláson kialakult mindösszesen **44.500.000,- Ft + ÁFA** (negyvennégymillió-ötszázezer forint plusz 27% általános forgalmi adó), **azaz bruttó 56.515.000,- Ft vételár** (bruttó ötvenhatmillió-ötszázötvenötezer forint) **ellenében** a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint.

Az adásvétel tárgyát képező 223/421-ed tulajdoni illetőség az 1. pontban jelölt ingatlannak a 223 m2 alapterületű része (volt szociális főzőkonyha) kizárólagos használatát biztosítja.

Az adásvétel tárgyát képező helyiségcsoport (korábbi szociális konyha) a társasházasított 8800 Nagykanizsa, Űrhajós u. 6/A. szám alatti 360/19 hrsz-ú ingatlanban kialakított 360/19/B/2 hrsz-ú, 8800 Nagykanizsa, Űrhajós u. 6/A. 2. ajtó alatt található, 421 m2 alapterületű, kivett intézmény megjelölésű albetétben belül található, az alapterülete fentiekkel összhangban 223 m2.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének döntése alapján a Nagykanizsai Egyesített Szociális Intézmény 2024. június 28. napján használati szerződést kötött a Nagykanizsai Református Egyházközséggel 2024. július 01. napjától határozatlan – de legfeljebb a közfeladat ellátásáig és a használatba adó albetét vonatkozásában fennálló használati jogának idejéig terjedő – időre, mely alapján az értékesíteni kívánt ingatlanrészben konyha működik.

Az albetét további részeiben (198 m2 területen) a Nagykanizsai Egyesített Szociális Intézmény (a továbbiakban: NESZI) szervezeti egységei közül a Fogyatékkal élők Alapellátási Központja – Fogyatékkal Élők Napközi Otthona, valamint a Támogató szolgáltatás – Támogató Szolgálat működik.

Az Űrhajós u. 6/A. szám alatti ingatlan társasházként működik, ennek megfelelően a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a társasház alapító okirat és egyéb társasházi dokumentumok rendelkezéseit be kell tartani.

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

.....
Kanizsai Pálfi János Református Szeretetotthon
Képv: Kun Ádám intézményvezető
Vevő

Az ingatlanrész régebbi cca. 1970-es építésű volt óvoda épületben található, jó külső és jó-közepes belső állapotú, vasbetonvázaz, a földszint téglafalazatú. Az ingatlanrész valaha, az 1970-es évektől Tunggram óvodaként, majd a 2000-es évektől konyhaként funkcionál.

Jelenlegi funkciójában, egy szükséges engedélyek birtokában lévő önálló helyiségcsoport, melegkonyha.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész az épület ÉNy-i földszinti részén található.

Az ingatlan vasbeton lemezalappal, vasbetonvázazal és téglafalazattal, vasbeton födémszerkezettel, összetett kontyolt nyeregtetővel, cserépfedéssel rendelkezik, fa szerkezetű, kétrétegű hagyományos üvegezésű, ill. a konyha részen műanyag szerkezetű, 2 r. hőszigetelt üvegezésű külső nyílászárókkal rendelkezik, homlokzatán fém falburkolat.

A konyha, iroda, előkészítő, raktárak, konyhatechnika + hűtőkamrák, hűtők, a falak jó-közepes, a vizesblokk és a kerámialap és PVC padlóburkolatok, közepes műszaki állapotban vannak.

A K-i szomszédos épületrésszel (B/1) közös házközponti melegvízellátása és fűtése van, gázkazánokról radiátorokkal.

3. **Eladó elismeri, hogy Vevő a 2. pontban megjelölt versenytárgyaláson történő részvétel feltételeként 2025. május 19. napján Eladó számlájára versenytárgyalási biztosítékként megfizette a bruttó kikiáltási ár 10%-át, azaz 4.450.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 5.651.500,- Ft-ot, mely összeg – tekintettel arra, hogy a Vevő a vételárra vonatkozó részletfizetési lehetőséggel élni kíván – a 19. pontban részletezettek szerint megíúsulási kötbérként kerül elszámolásra, tekintettel az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) önkormányzati rendelete 20.§ (5) bekezdésében foglaltakra.**

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. § (1) bekezdés alapján a 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontjában említett termékértékesítését adókötelessé tette, így a jelen adásvételi szerinti értékesítés adóköteles és az ÁFA tv. 142.§-a alapján az ügylet fordított áfás.

4. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan 223/421-ed tulajdoni illetősége értékesítésére kiírt, 2025. április 29. napján kelt versenytárgyalási felhívást megismerte és az abban foglaltakat elfogadta, a versenytárgyaláson annak ismeretében tett ajánlatot a 2. pontban jelölt ingatlanilletőség megvásárlására.
5. Eladó a versenytárgyalási felhívásban tájékoztatta Vevőt, aki a versenytárgyaláson történő indulásával tudomásul vette, valamint azt megerősítve jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész vonatkozásában a Nagykanizsai Református Egyházközség részéről használati jogosultság áll fenn.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének 137/2024.(VI.27.) számú határozatában foglaltak alapján az Önkormányzat tulajdonában álló nagykanizsai 360/19/B/2 hrsz-ú, 8800 Nagykanizsa, Úrhajós u. 6/A. 2. ajtó szám alatt található, 421 m2 alapterületű, kivett intézmény megjelölésű

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

.....
Kanizsai Pálfi János Református Szeretetotthon
Képv: Kun Ádám intézményvezető
Vevő

ingatlan 221,6 m² alapterületű részét (volt szociális főzőkonyha) és annak a 2023.11.06. napján kelt átadás-átvételi jegyzőkönyvben listázott berendezéseit az ingatlant használó Nagykanizsai Egyesített Szociális Intézmény (székhely: 8800 Nagykanizsa, Teleki u. 19/B., adószám: 16901412-2-20, képviseli: dr. Tóth-Bagó Mónika intézményvezető) a Nagykanizsai Református Egyházközség (székhely: 8800 Nagykanizsa, Kálvin tér 1., adószám: 19958736-1-20, KSH számjel: 19958736-9491-555-20, képviseli: Hella Ferenc István esperes) részére ingyenes használatba adta 2024. július 01. napjától határozatlan – de legfeljebb a közfeladat ellátásáig és a használatba adó albetét vonatkozásában fennálló használati jogának idejéig terjedő – időre, mely idő alatt a Nagykanizsai Református Egyházközség (a továbbiakban: Egyházközség) az ingatlan használatba adott részét kizárólag a fenntartásában levő oktatási/nevelési-, valamint szakosított szociális szolgáltatást nyújtó intézményei által a szolgáltatást igénybe vevők részére jogszabály szerint biztosítandó étkeztetési feladatai ellátásához jogosult használni a Nagykanizsai Egyesített Szociális Intézmény használatba adóval kötött szerződésben foglalt feltételek mellett.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének 137/2024.(VI.27.) számú határozata alapján a Nagykanizsai Egyesített Szociális Intézmény 2024.június 28. napján megkötötte a használati szerződést az Egyházközséggel 2024. július 01. napjától határozatlan – de legfeljebb a közfeladat ellátásáig és a használatba adó albetét vonatkozásában fennálló használati jogának idejéig terjedő – időre.

Az Egyházközség a szerződés alapján birtokba vette az ingatlanrészt.

Eladó a versenytárgyalási felhívásban rögzítetteknek megfelelően, az abban rögzítetteket megerősítve felhívja Vevő figyelmét, hogy a Ptk. 6:340. § (2) bekezdésében foglalt azon rendelkezésre, mely szerint: *ha a bérbeadó a bérleti szerződés megkötését követően a bérbe adott dolog tulajdonjogát átruházza, a tulajdonos személyében bekövetkezett változással a bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében az új tulajdonos lép a bérbeadó helyébe*, melynek megfelelően Vevő lép a szerződés szerinti használatba adó helyére, melyet Vevő – a versenytárgyaláson tett nyilatkozatát megerősítve – jelen szerződés aláírásával is kifejezetten tudomásul vesz.

Vevő – a versenytárgyaláson tett nyilatkozatát megerősítve – **jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen pontban hivatkozott használati szerződést az abban foglalt feltételekkel 15 évig egyoldalú rendes felmondással nem szünteti meg, azt 15 évig fenntartja.**

Vevő a versenytárgyaláson történő indulásával tudomásul vette és vállalja, hogy az ingatlan használatára az Egyházközséggel fennálló szerződést a fent meghatározott időtartamot megelőzően nem mondhatja fel, az abban foglalt feltételekkel **fenntartani köteles**, azzal, hogy a Vevő ezen kötelezettségének megszegése esetére Eladó meghíúsulási kötbért köt ki, melynek összege az adásvételi szerződés szerinti vételár 30 %-a.

Eladó megerősíti, hogy Vevő kötbérfizetési kötelezettsége csak a fennálló bérleti szerződés egyoldalú megszüntetése esetén áll fenn, a szerződés közös megegyezéssel történő, vagy a használó felmondása alapján történt megszüntetése nem alapozza meg az Eladó kötbérigényét.

6. Eladó az ingatlan vonatkozásában továbbá konyha működtetésre vonatkozó kötelezettséget ír elő Vevő részére a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig.

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

.....
Kanizsai Pálfi János Református Szeretetotthon
Képv: Kun Ádám intézményvezető
Vevő

Vevő köteles az érintett ingatlanrészben található, a megvásárolt tulajdoni illetőségnek megfelelően a kizárólagos használatában lévő 223 m² alapterületű konyhát tulajdonjoga megszerzésétől számított 15 évig konyhaként működtetni (hasznosítási kötelezettség), mely kötelezettség biztosítékként a vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől számított 15 év időtartamra az eladó javára elidegenítési tilalom kerül alapításra és bejegyzésre.

A konyhaként történő működtetési kötelezettségnek Vevő a tulajdonjogbejegyzéstől számított 15 év időtartamban eleget tehet a hivatkozott, az Egyházközséggel fennálló használati szerződés fenntartásával, a használati szerződés keretében a tényleges használó általi konyha-működtetéssel.

A konyhaként történő működtetési kötelezettségnek Vevő a tulajdonjogbejegyzéstől számított 15 év időtartamban eleget tehet továbbá a hivatkozott, az Egyházközséggel fennálló használati szerződés megszűnése esetén a saját maga vagy általa fenntartott intézmény útján történő konyha-működtetéssel.

Eladó a fent megjelölt hasznosítási kötelezettség Vevőnek felróható meghiúsulása, a fent megjelölt hasznosítási kötelezettség nemteljesítése esetére meghiúsulási kötbért köt ki, melynek összege az adásvételi szerződés szerinti vételár 30 %-a.

Felek megállapodnak a fent megjelölt meghiúsulási kötbérrel megegyező összeg (az adásvételi szerződés szerinti vételár 30 %-a, azaz 16.954.500,- Ft), mint követelés biztosítékként az Önkormányzatot illető, a Vevő tulajdonjogbejegyzésétől számított 15 (tizenöt) év időtartamra szóló - a jelen adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőséget terhelő - elidegenítési tilalom alapításában, melyre tekintettel a fent megjelölt hasznosítási kötelezettség biztosítékként Eladó és Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozattal hozzájárul a fent megjelölt meghiúsulási kötbérrel megegyező összeg (az adásvételi szerződés szerinti vételár 30 %-a, azaz 16.954.500,- Ft), mint követelés biztosítékként az Önkormányzatot illető, a jelen szerződés alapján Vevő részére történő tulajdonjogbejegyzéstől számított 15 (tizenöt) év időtartamra szóló elidegenítési tilalom – Vevő tulajdonjoga bejegyzésével egyidőben – a jelen szerződés alapján Vevő tulajdonába kerülő tulajdoni illetőségre történő bejegyzéséhez.

7. Eladó kijelenti, Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező 1. pontban megjelölt ingatlan a jelen szerződés 5. pontjában rögzítetteken kívül per-, teher- és igénymentes.

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

8. Felek rögzítik, Vevő a jelen szerződés aláírásával – a versenytárgyaláson tett nyilatkozatát megerősítve – ismételten tudomásul veszi, hogy az ingatlan forgalmi értéke a fenti 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

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

.....
Kanizsai Pálfi János Református Szeretetotthon
Képv.: Kun Ádám intézményvezető
Vevő

vizsgálattal feltárható hibái tekintetében az Eladó a kártérítési, jótállási, szavatossági kötelezettségét kizárja.

9. Vevő a szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy
 - az árverésen történő licitálás feltételeként előírt kötelező megtekintésre tekintettel Eladó a megtekintési, megvizsgálási és tájékoztatósi 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.
10. 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.
11. Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy 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.
12. Eladó az 1. pontban megjelölt ingatlannak az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőségével 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 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 a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet tartalmazza, a helyi rendelet valamint a mellékletét képező szabályozási terv a www.nagykanizsa.hu honlapon továbbá a www.njt.hu weboldal önkormányzati rendelettárában megtalálható.
13. 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 feltárára 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.

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

.....
 Kanizsai Pálfi János Református Szeretetotthon
 Képv: Kun Ádám intézményvezető
Vevő

14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. Felek rögzítik, hogy Vevő az ajánlatát az ingatlan megvásárlására a jelen szerződés 5-16. pontjaiban részletezett feltételek és körülmények ismeretében, azok elfogadásával tette meg.
18. Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése a 4. pontban hivatkozott versenytárgyalási felhívást elfogadó 56/2025. (III.27.) számú határozatával engedélyezte, hogy a 2. pontban megjelölt vételár az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonderlet) 20. §-a alapján a Vevő részletfizetésre vonatkozó szándéknyilatkozata esetén részletekben kerüljön megfizetésre a versenytárgyalási kiírásban és annak megfelelően a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint.
- Felek rögzítik, hogy Vevőnek az önkormányzattal szemben adó- vagy egyéb tartozása nem áll fenn, Vevő jogutód nélküli megszűnését eredményező eljárás nincs folyamatban.
19. Felek Vevő részletfizetésre vonatkozó szándéknyilatkozata alapján, a szerződés 18. pontjában foglaltaknak megfelelően megállapodnak, hogy Vevő a 2. pontban meghatározott vételárat részletekben, kamatfizetési kötelezettség vállalása mellett fizeti meg az Eladó részére az alábbiak szerint.

19.1. Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a vételár 10 %-nak megfelelően számított és a versenytárgyaláson történő indulás feltételeként már megfizetett bruttó 5.651.500,- Ft versenytárgyalási biztosítékot - a Vagyonderlet 20.§ (5) bekezdésében foglaltak szerint - a bruttó vételár 20 %-ig meghiúsulási kötbér jogcímen köteles kiegészíteni, azaz további bruttó 5.651.500,- Ft-ot a szerződés aláírásával egyidejűleg köteles az Eladó OTP Bank NyRt-nél vezetett 11749015-15432694 számú számlájára megfizetni, azzal, hogy az összesen 11.303.000,-Ft összegű meghiúsulási kötbért az Önkormányzat a teljesítést követően kamatmentesen visszafizeti a vevő részére, erre irányuló kérelemre pedig az utolsó esedékes részletbe számítja be.

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

Eladó

.....
Kanizsai Pálfi János Református Szeretetotthon
Képv: Kun Ádám intézményvezető

Vevő

19.2. Vevő a 2. pontban meghatározott vételárat három részletben fizeti meg az alábbiak szerint

Részlet száma:	Részlet összege (kamat nélkül)	Esedékesség
1.	bruttó 10.936.605,-Ft (8.611.500,-Ft+ÁFA)	az adásvételi szerződés aláírásától számított 30 napon belül
2.	bruttó 18.840.450,-Ft (14.835.000,-Ft+ÁFA)	2026. december 31. napja
3.	bruttó 26.737.945,-Ft (21.053.500,-Ft+ÁFA)	2027. június 30. napja

19.3. Felek a 4. pontban hivatkozott versenytárgyalási felhívásban rögzítetteket megerősítve kijelentik, hogy az értékesíteni kívánt ingatlanrész jelenlegi használója a szerződés alapján birtokba vette az ingatlanrészt és a szerződés mellékletében részletezett ingóságokat, és ott konyhakénti működés megkezdéséhez szükséges beruházásokat (villanszerelés, festés, vízszelvény, gázszelvény, fűtőszelvény, nyílászárók cseréje, kőműves munkák) végeztetett, melyek közül a tulajdonos által elismert, értéknövelő beruházások értéke alábbiak szerint kerül megállapításra:

19.3.1. A beruházásokra vonatkozó számlák a jelenlegi használó általa alapított és fenntartott Kanizsai Pálfi János Református Szeretetotthon nevére szólnak, illetve egyes munkálatok elvégzését is ő igazolta. Az idegen ingatlanon végzett értéknövelő beruházást jelen szerződés aláírásával a beruházó átadja az Önkormányzatnak, annak minden dokumentációjával (tárgyi eszköz kártya, számlák másolata, műszaki dokumentáció). Az Önkormányzat az átvett dokumentáció alapján a számviteli nyilvántartásába rögzíti.

19.3.2. Kanizsai Pálfi János Református Szeretetotthon az értéknövelő beruházás átadásával kapcsolatban ezúton nyilatkozza, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra fordított beruházás tekintetében a beruházás idején ÁFA levonási jog nem illette meg, nem volt ÁFA alany. A Kanizsai Pálfi János Református Szeretetotthon az átadásról számlát állít ki 3.827.907,-Ft értékben, amely nem tartalmaz általános forgalmi adót. Amennyiben az ügylet kapcsán mégis felmerül ÁFA fizetési kötelezettség azt a Kanizsai Pálfi János Református Szeretetotthon köteles megfizetni.

19.3.3. Felek rögzítik, hogy fentiek alapján Vevő által az értékesítéssel érintett ingatlanrészre fordított és tulajdonos által elismert beruházás költsége mindösszesen bruttó 3.827.907,-Ft értékben az első vételár-részletbe beszámításra kerül.

19.4. Felek rögzítik, hogy a részletfizetés engedélyezésére tekintettel Vevőt a Vagyonrendelet 20. § (6) és (7) bekezdése szerinti kamatfizetési kötelezettség terheli.

19.5. Felek rögzítik továbbá, hogy a Vagyonrendelet 20. § (6) és (7) bekezdése szerinti kamat a 2. és a 3. vételárrészlet megfizetésekor esedékes a vételárrészlettel együtt. A kamat számításakor az érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére.

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

.....
Kanizsai Pálfi János Református Szeretetotthon
Képv: Kun Ádám intézményvezető
Vevő

19.6. Amennyiben Vevő a szerződésből eredő 1. vételárrészletre vonatkozó fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti, úgy Eladó 15 napig a Ptk. szerint számított késedelmi kamat követelésre jogosult, amennyiben Vevő késedelme a 15 napot meghaladja Eladó jogosult az adásvételi szerződéstől egyoldalúan – a teljesítésre történő külön felszólítás és póthatáridő tűzése nélkül – írásbeli nyilatkozattal elállni.

19.7. Amennyiben Vevő a szerződésből eredő 1. vételárrészletet követő, a tulajdonjog változás átvezetését követő fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti, Eladó a részletfizetés lehetőségének biztosítására tekintettel megalapításra és ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülő jelzálogjoggal összefüggésben él az igényérvényesítés lehetőségével.

20. Eladó az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőségén a vételár fentiek szerinti 1. részletének megfizetéséig a tulajdonjogát – a vevővel és a vevő helyébe elővásárlási joga gyakorlása útján belépő elővásárlásra jogosulttal szemben is – fenntartja, kijelenti továbbá, hogy a vételár fentiek szerinti 1. részletének teljes kiegyenlítését – a vételár fentiek szerinti 1. részletének Eladó számláján történt jóváírását – követően 8 munkanapon belül kiállított külön nyilatkozattal (bejegyzési engedély) járul hozzá ahhoz, hogy Vevő javára az 1. pontban megjelölt ingatlan 223/421-ed tulajdoni illetőségére adásvétel jogcímén tulajdonjog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba azzal, hogy a bejegyzési engedély a szerződés szerinti vevő részére az adásvételi szerződés elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépése előtt nem kerül kiállításra.

20.1. Felek megállapodnak, hogy a vételár megfizetésére vonatkozó részletfizetés engedélyezésére tekintettel a vételárhátralék megfizetésének biztosítékaként a fennmaradó vételárhátralék, azaz bruttó 45.578.395,- Ft és járulékai erejéig a jelen adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőséget terhelő jelzálogjogot alapítanak, melyre tekintettel Eladó és Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozattal hozzájárul, hogy az Eladó Önkormányzatot illető jelzálogjog a vételár megfizetésére vonatkozó részletfizetés engedélyezésére tekintettel a vételárhátralék megfizetésének biztosítékaként a fennmaradó vételárhátralék, azaz bruttó 45.578.395,- Ft és járulékai erejéig tulajdonjoga bejegyzésével egyidőben – a jelen szerződés alapján tulajdonába kerülő tulajdoni illetőségre - bejegyzésre kerüljön.

20.2. A jelzálogjog bejegyzésének és törlésének költsége a Vevőt terheli, a bejegyzés ügyében a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatban eljáró jogi képviselő jár el.

20.3. Az Eladónak a szerződés szerinti jelzálogjoga alapján a kielégítési joga a tartozás esedékessé válásakor, vagyis az esedékesség időpontjában, a teljesítés Vevő általi elmulasztása esetén nyílik meg.

20.4. A követelés teljesítését akkor mulasztja el a Vevő, ha a jelen szerződésben rögzítettek szerinti 3. vételárrészlet 2027.június 30. napjáig nem kerül megfizetésre Vevő részéről.

20.5. A teljesítés elmulasztását követően az Eladó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:126. § (3) bekezdésében írtak alapján, választása szerint jogosult a kielégítési joga gyakorlására bírósági végrehajtás útján (végrehajtható okirat birtokában) vagy bírósági végrehajtáson kívül.

20.6. A szerződésszerű teljesítés esetén az Eladó a jelzálogjog törléséről szóló nyilatkozatot a szerződésszerű teljesítés igazolásától számított 8 munkanapon belül kiállítja.

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

.....
Kanizsai Pálfi János Református Szeretetotthon
Képv: Kun Ádám intézményvezető
Vevő

21. A szerződés 20. pontjában foglaltaknak megfelelően Eladó a vételár fentiek szerinti 1. részletének megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja, az 1. pontban megjelölt ingatlan adásvétel tárgyát képező **223/421-ed tulajdoni illetőségére**, azaz az Eladó az adásvétel tárgyát képező 223/421-ed tulajdoni illetőséget a vételár fentiek szerinti 1. részletének 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 1. pontban megjelölt ingatlan adásvétel tárgyát képező 223/421-ed tulajdoni illetőségére az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse a jelen szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.**
22. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanépület rendelkezik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti tanúsítvánnyal, amelynek azonosító kódja: HET-1028-0208. A tanúsítvány átvételét a Vevő a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
23. Felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőségen a vevő az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel szerez tulajdonjogot azzal, hogy a birtokbaadásra vagy az Egyházközséggel fennálló, hivatkozott használati jogviszony lejártát követően 15 napon belül vagy a használati jogviszonyra érvényes szerződés vagy tulajdonos és a használó attól eltérő megállapodása szerint kerül sor. A birtokbaadásról külön jegyzőkönyv készül.
24. Felek megállapodnak, hogy **birtokbaadáskor Eladó részéről az adásvétel tárgyát képező ingatlan jelenlegi használója, az Egyházközség részéről kijelölt személy működik közre.**

24.1. Vevő tudomásul veszi, hogy a 4. pontban hivatkozott versenytárgyalási felhívásban rögzítetteknek megfelelően az ingatlan villamosenergia, gáz, víz, szennyvíz bekötésekkel rendelkezik.

A főzőkonyhához tartozó helyiségek a NESZI szervezeti egységeitől az albetétben belül elkülönítésre kerültek, önálló bejáraton keresztül közelíthetők meg.

A közművek esetében az adásvétel tárgyát képező helyiségcsoport esetében:

- az áramfogyasztást a konyha esetében elkülönítetten mérni lehet, a fogyasztásmérő jelenleg a használó nevében van,
- a víz esetében a NESZI nevében levő főmérő és 3 további épületrész fogyasztását mérő almérő különbözete adja a konyha működtetéséből származó fogyasztást, ezt a NESZI számlázza tovább,
- a gáz esetben az albetétnek egy fogyasztásmérője van, mely mérőt 2023 novemberében szerelték fel, az azóta eltelt időben pedig az albetétben csak a NESZI működött, így az eltelt időszakra vetített átalányfogyasztás és a mérőóra különbözete kerül továbbszámlázásra.

24.2. Felek rögzítik, hogy az Egyházközség, mint a jelen szerződés aláírásának időpontjában az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőség szerint kizárólagosan használt ingatlanrész használója az ingatlanon fennálló használati jogviszony megszűnését követően az ingatlant az alkotórészeivel és tartozékaival együtt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles birtokba adni.

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

.....
Kanizsai Pálfi János Református Szeretetotthon
Képv: Kun Ádám intézményvezető
Vevő

24.3. Felek megállapodnak továbbá, hogy a jelen szerződés 5. pontjában hivatkozott - a Ptk. 6:340. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően - a használatba adó személyében történt jogutódlásról Eladó értesíti az Egyházközséget, mint használatba vevőt.

24.4. Vevő a jelen szerződés aláírásával – a versenytárgyaláson tett nyilatkozatát megerősítve – ismételtén tudomásul veszi, hogy nem képezik az adásvétel tárgyát a 2023.11.06. napján kelt átadás-átvételi jegyzőkönyvben (létrejött a Pannon Menza Szolgáltató Kft. az Önkormányzat és a NESZI között) listázott berendezések.

25. Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is.

26. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a Nagykanizsa, Úrhajós utca 6/A. 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.

Eladó a rendelkezésére álló társasházi dokumentumokat a szerződés Magyar Állammal szembeni hatálybalépéséről szóló értesítés megküldésével egyidejűleg a Vevő rendelkezésére bocsátja.

27. Felek a versenytárgyalási felhívásban rögzítetteknek megfelelően rögzítik, arra tekintettel, hogy az albetétén az elidegenítéssel közös tulajdon jön létre, a közös tulajdonból eredő jogok megfelelő gyakorlása érdekében az Önkormányzat és az új tulajdonos között használati megállapodás megkötésére kerül majd sor.

28. Vevő tudomással bír arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész tekintetében a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény (Nvtv.) 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg tekintettel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan értéke meghaladja az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20 %-át, azaz a bruttó 5 millió forint összeget a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja értelmében. Az Nvtv. 14.§ (5) bekezdése szerint az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv – az adásvétel tárgyát képező ingatlan esetében a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldésétől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni az elővásárlási joggal az állam nevében.

A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

29. Eladó vállalja, hogy a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül a szerződés tértivevényes levélben való megküldésével megkeresi az elővásárlási jog jogosultját, hogy nyilatkozzon, kíván-e élni a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján őt megillető elővásárlási jogával.

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

.....
Kanizsai Pálfi János Református Szeretetotthon
Képv: Kun Ádám intézményvezető
Vevő

30. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben az elővásárlási jog jogosultja érvényesen él elővásárlási jogával (alakilag és tartalmilag a jogszabályoknak megfelelő elfogadó nyilatkozatot tesz és amennyiben részletfizetési lehetőséggel él, az 1. vételárreszletet, valamint a bruttó vételár 20 %-ának megfelelő összeget meghiúsulási kötbér jogcímen vagy amennyiben részletfizetési lehetőséggel nem él, a teljes vételárat alábbiak szerint jóváírják az önkormányzat számláján), úgy a szerződés a Magyar Állammal, mint vevővel jön létre, mely esetben Eladó haladéktalanul gondoskodik szerződés 19.2. pontja alapján esetlegesen már megfizetett vételárreszletnek a szerződés szerinti Vevő részére történő visszautalásáról.

30.1. Amennyiben az Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. megküldött nyilatkozata nem érvényes, azaz alakilag és tartalmilag nem felel meg a jogszabályoknak, úgy a szerződés az eredeti Vevővel jön létre.

30.2. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés 4. pontjában hivatkozott versenytárgyalási felhívás szerint Eladó a vételár megfizetése vonatkozásában részletfizetés lehetőségét biztosítja a jelen szerződésben is rögzítetteknek megfelelően.

30.3. Jelen szerződés 4. pontjában hivatkozott versenytárgyalási felhívás szerint amennyiben Vevő a vételár megfizetése vonatkozásában a részletfizetési lehetőséggel nem él, a vételárat az erre vonatkozó nyilatkozat megtételét követően kiállított 30 napos fizetési határidejű számla alapján Eladó által megjelölt bankszámlára átutalással megfizetni.

30.4. Amennyiben a Magyar Állam a törvény által biztosított elővásárlási joggal élni kíván, úgy az erre vonatkozó nyilatkozatban a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. jogosult és kötelezett nyilatkozni arra vonatkozóan is, hogy a vételár megfizetése vonatkozásában élni kíván -e a részletfizetés lehetőségével, vállalva a versenytárgyalási felhívásban rögzített feltételeket.

30.5. A jelen adásvételi szerződés elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépésének feltétele, hogy a Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott határidőn belül vagy úgy nyilatkozik, hogy az elővásárlási jogot nem kívánja gyakorolni, vagy a törvényi határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról.

30.6. Az elővásárlási jogra figyelemmel a jelen szerződésnek az elővásárlási jog jogosultjával szembeni hatálybalépésének időpontja a lemondó nyilatkozat kézhezvételét, vagy az elővásárlásra nyitva álló, az Nvtv. 14.§ (5) bekezdésében előírt határidő eredménytelen elteltét követő nap 0. órája.

31. A jelen adásvételi szerződés elővásárlási jogosulttal szembeni vagy az elővásárlási jog jogosulttal történő hatálybalépéséről, a hatálybalépés napjáról az Eladó a Vevőt székhelyére küldött ajánlott, tértivevényes levélben történő értesítésén kívül Vevő által megadott email címére küldött emailben, vagy telefonon rövid úton is értesíti.

Az Eladó jelen pont szerinti értesítéssel egyidejűleg köteles a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. elővásárlással kapcsolatos nyilatkozatát is a Vevő jelen szerződésben rögzített címére ajánlott, tértivevényes levélben megküldeni Vevő részére.

32. Eladó kijelenti, hogy Nagykanizsa MJV Közgyűlése 56/2025.(III.27.) számú határozatával döntött a 2. pontban meghatározott tulajdoni illetőség 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.

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

.....
Kanizsai Pálfi János Református Szeretetotthon
Képv: Kun Ádám intézményvezető
Vevő

33. Felek megállapodnak, hogy a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetése Eladó kötelezettsége, a tulajdonátruházási illeték és (a vevői jog, a tulajdonjog, a jelzálogjog, valamint az elidegenítési tilalom bejegyzésért fizetendő) ingatlan-nyilvántartási eljárás díja azonban Vevőt terheli.
34. 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 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.

35. 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.
36. Eladó kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személyiséggel rendelkező önkormányzat [nyilvántartás neve: költségvetési szervek törzskönyvi nyilvántartása, nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár, Eladó nyilvántartásában szereplő törzskönyvi azonosító száma (PIR): 734444], Vevő - a Magyarországi Református Egyház Zsinati Hivatalának az ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt benyújtásra kerülő 180568/1/2025. ikt.számú, az egyházi jogi személyek nyilvántartott adatairól szóló igazolás szerint - a Magyarországi Református Egyházon belül működő, a lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló 2011. évi CCVI. törvény 11.§ (1) bekezdése szerinti önálló jogi személy [nyilvántartás neve: a Magyarországi Református Egyház, mint bevett egyház belső egyházi szabálya, nyilvántartást vezető szerv: Magyarországi Református Egyház] kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül. Felek közösen kijelentik, hogy szerződéskötési képességük nem korlátozott és tulajdonszerzésüknek akadálya nincs.

Felek rögzítik, hogy Vevő nem közhiteles nyilvántartásban nyilvántartott jogi személy, a nyilvántartást vezető szerv nem hatóság.

37. 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

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

.....
Kanizsai Pálfi János Református Szeretetotthon
Képv.: Kun Ádám intézményvezető
Vevő

38. 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 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.

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

.....
Kanizsai Pálfi János Református Szeretetotthon
Képv: Kun Ádám intézményvezető
Vevő

szerinti azonosítását fentieknek megfelelően elvégezte és az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el.

39. 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

.....
Kanizsai Pálfi János Református Szeretetotthon
Képv: Kun Ádám intézményvezető
Vevő

Az okirat a jogszabályoknak megfelel.

Az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom és ellenjegyzem:

Nagykanizsa,

Nagykanizsa,