



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE JOGI, NEMZETPOLITIKAI ÉS KÖZRENDI BIZOTTSÁGÁNAK

2025. szeptemberi soron kívüli ülésére

Napirend címe: Javaslát a Virág Benedek utcában található, Nagykánizsa belterület 695/8 hrsz-ú ingatlan egy részének értékesítése tárgyában kötendő telekalakítási és 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. F.*
Kunics György gazdálkodási osztályvezetővel *Kunics*
Dr. Termecz Marianna aljegyzővel *Termecz*

Törvényességi szempontból ellenőrizve:

Dr. Gyergyák
Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző *Krisztina*

Tisztelt Bizottság!

A FECOFUVAR Kft. képviseletében Lendvai Ferenc ügyvezető vételi ajánlatot nyújtott be a társaság tulajdonában lévő Nagykanizsa belterület 695/7 hrsz-ú, Virág Benedek u. 2/G. szám alatti ingatlannal közvetlen szomszédos, önkormányzati tulajdonú, Nagykanizsa belterület 695/8 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 636 m² alapterületű ingatlanak - Végh Zoltán földmérő által készített 66/2025-V munkaszámú változási vázrajz szerinti - 226 m² alapterületű részére.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata képviseletében eljárva az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) önkormányzati rendelete 26.§ (1) bekezdés 19. pontjában biztosított hatáskörömben eljárva egyetértettem a Virág Benedek utcán lévő Nagykanizsa belterületi 695/8 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan 226 m² alapterületű részének a vételi ajánlatot benyújtó részére történő értékesítésével. A 695/8 hrsz-ú ingatlanból visszamaradó 410 m² alapterületű rész az önkormányzati tulajdonú 695/9 hrsz-ú ingatlanba olvad be. *(az értékesítésre vonatkozó javaslat mellékleteivel, valamint az értékesítés tárgyában meghozott döntésem mellékelve)*

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának Földmérési és Földügyi Osztály 2. engedélyezte a kérelemnek megfelelő értékesítéshez szükséges telekalakítást a végleges határozatával. *(határozat vázrajzzal mellékelve)*

Fentiekre tekintettel előkészítésre került a telekalakítási és adásvételi szerződés.

Előbbieket alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a mellékelt telekalakítási és 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 FECOFUVAR Kft., mint vevő között a Nagykanizsa belterület 695/8 hrsz-ú ingatlan 226 m² alapterületű részének értékesítése tárgyában kötendő, mellékelt telekalakítási és adásvételi szerződés ellen kifogást jogilag nem emel, azt aláírásra javasolja.

(A határozat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.)

Nagykanizsa, 2025. SZEPTEMBER 23.


Horváth Jácint
polgármester



MELLÉKLET
A HATÁROZATI JAVASLATHOZ

NK/10/274- /2025.

Telekalakítási és 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, költségvetési szervek törzskönyvi nyilvántartásában szereplő törzskönyvi azonosító száma (PIR): 734444)] képviselő: Horváth Jácint polgármester – mint **eladó** (a továbbiakban: Eladó)

másrészről a **FECOFUVAR Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezés: FECOFUVAR Kft., székhely: 8800 Nagykanizsa, Liszt Ferenc u. 6. B. lph. 1.em. 3 ajtó., cégjegyzékszám: Cg.: 20-09-075732, adószám: 26144849-2-20, statisztikai számjel: 26144849-4941-113-20, bankszámlaszám: ERSTE Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-80297770 számú számlaszám, a cég kézbesítési címe: **fecofuvar@gmail.com**, a cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 26144849#cegkapu) képviselő: Lendvai Ferenc ügyvezető (vezető tisztségviselő) - mint **vevő** (a továbbiakban: Vevő)

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

1. **Eladó kijelenti, hogy kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonában áll a Nagykanizsa belterület 695/8 hrsz-ú, 636 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan, amelyet a tulajdoni lapja szerint terhel az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 45 m² területre bejegyzett vezetékjog vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre vonatkozó tilalom (III/3. sorszám alatt bejegyezve), valamint a kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonában áll a Nagykanizsa belterület 695/9 hrsz-ú, 706 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan.**
2. **Vevő kijelenti, hogy kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonában van az 1. pontban megjelölt Nagykanizsa belterület 695/8 hrsz-ú ingatlannal szomszédos Nagykanizsa belterület 695/7 hrsz-ú, tulajdoni lapja szerint természetben a 8800 Nagykanizsa, Virág Benedek u. 2/G. szám alatti, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 657 m² alapterületű ingatlan, amelyet a tulajdoni lapja szerint terhel Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Eladó javára bejegyzett elidegenítési tilalom a beépítési kötelezettség biztosítására, 2024.01.02. napjától számított 5 év időtartamra (III/2. sorszám alatt bejegyezve), valamint a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Eladó javára bejegyzett jelzálogjog, 3.600.450,- Ft erejéig, a 2024.01.02. napjától számított 5 év időtartamra a beépítési kötelezettség biztosítékaként a meghíúsulási kötbérrel egyező összeg, mint követelés biztosítására (III/3. sorszám alatt bejegyezve).**
3. **Felek megállapítják, hogy a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya Földmérési és Földügyi Osztály 2. /a továbbiakban: Földhivatal/ a 830.063/2025. számú, 2025.09.01. napján kelt, a közléssel 2025. szeptember 02. napján véglegessé vált határozatában /a továbbiakban: Határozat/ engedélyezte az 1. és 2. pontokban megjelölt ingatlanok telekalakítását (telekhatárrendezését).**

A Határozatnak megfelelően az 1. és 2. pontban megjelölt ingatlanok telekhatárrendezésére alábbiak szerint kerül sor:

- a Nagykanizsa belterület 695/8 hrsz-ú ingatlan 226 m² alapterületű része beolvad a 2. pontban megjelölt 695/7 hrsz-ú ingatlanba, mely által a Nagykanizsa belterület 695/7 hrsz-ú ingatlan alapterülete 657 m²-ről 883 m²-re változik,
 - a Nagykanizsa belterület 695/8 hrsz-ú ingatlan 410 m² alapterületű része beolvad az 1. pontban megjelölt 695/9 hrsz-ú ingatlanba, mely által a Nagykanizsa belterület 695/9 hrsz-ú ingatlan alapterülete 706 m²-ről 1116 m²-re változik.
4. **Felek rögzítik, hogy a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése még nem történt meg, az átvezetést a Felek a jelen szerződés szerinti tulajdonjogváltozás átvezetésével egyidejűleg kezdeményezik az ingatlanügyi hatóságnál.**
 5. **Eladó eladja, Vevő megtekintett állapotban megveszi a Határozat-ban engedélyezett telekhatárrendezés során az 1. pontban megjelölt Nagykanizsa belterület 695/8 hrsz-ú ingatlanból a 695/7 hrsz-ú ingatlanba beolvadó 226 m² alapterületű ingatlanrészt, 2.000.000,- Ft + 27% ÁFA (kettőmillió forint plusz 27% általános forgalmi adó), azaz bruttó 2.540.000,- Ft (bruttó kettőmillió-ötszáznegyvenezer forint) vételáron.**

6. Felek megállapodnak, hogy Vevő az 5. pontban megjelölt vételár-összeget a jelen szerződés aláírását követően kiállított 15 napos fizetési határidejű számla alapján köteles megfizetni az Eladó OTP Bank NyRt-nél vezetett 11749015-15432694 számú számlaszámára.
7. Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészt megtekintette, annak fizikai paramétereit, környezeti állapotát, építésrendészeti és jogi helyzetét, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat adásvétel tárgyát képező ingatlanrésztre vonatkozó rendelkezéseit, valamint a térség közműellátottsági helyzetét megismerte, és az ingatlanrészt így, megtekintett és megismert állapotában a fent leírtakat tudomásul véve és elfogadva a szerződés teljesítéseként kifejezetten elfogadja.
8. Vevő a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy az Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészen környezetvédelmi vizsgálatot nem végzett, veszélyes anyagok korábbi, illetve jelenlegi tárolásáról, valamint ebből adódó talajszennyeződésről Eladónak nincs tudomása. Vevő vállalja, hogy az ingatlanrész állapotából, azon esetlegesen feltárással kerülő környezeti szennyeződések, vagy 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 ingatlanrész esetleges környezeti kármentesítésével összefüggő költségek viselését.
9. Vevő kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja, hogy Eladó nem vállal felelősséget az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész fizikai paramétereit, környezeti állapota, építésrendészeti és jogi helyzete, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat vonatkozó rendelkezései, az ingatlanrész közműellátottsági helyzete és a Vevő felhasználási célja közötti utólagosan felmerülő eltérések esetére.
10. Eladó kijelenti, Vevő pedig tudomásul veszi, hogy az az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész adásvételt megelőző használata során keletkezett esetleges környezetvédelmi károsodásokért az Eladót felelősség nem terheli.

Az Eladó Önkormányzat az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész tényleges birtoklásával kapcsolatban esetlegesen fennálló vagy kialakuló birtok- vagy határvitákért felelősséget nem vállal, azt saját költségére a Vevő köteles rendezni, a rendezéssel kapcsolatban az Eladó Önkormányzat felé szavatossági vagy egyéb megtérítési igényt nem támaszthat, amit Vevő kifejezetten tudomásul vesz és elfogad.

11. Vevő jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy a vételt megelőzően lehetősége volt feltenni valamennyi, az ingatlanrésszel kapcsolatos kérdést, továbbá lehetősége volt egyeztetett időpontban az ingatlanrészt saját földmérő-, műszaki és egyéb szükségesnek vélt szakértő(k) bevonásával megvizsgálni.
12. Felek rögzítik, hogy az ingatlanrész tekintetében biztosított teljeskörű megtekintési, megvizsgálási és tájékoztatói lehetőségre tekintettel az ingatlanrész tényleges állapota teljes mértékben feltártnak minősül a Vevő részére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:157.§ (1) bekezdés szerint.

Felek rögzítik, hogy amennyiben földmérő-, műszaki- és egyéb szükségesnek vélt szakértők igénybevétele Vevő 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 ingatlanrész tényleges állapota teljes mértékben feltártnak minősül a Vevő előtt a Ptk. 6:157.§ (1) bekezdés szerint.

Vevő kijelenti és elfogadja, hogy Eladó Önkormányzat a megtekintési és megvizsgálási lehetőség teljeskörű biztosítása alapján úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben töle elvárható és eljárása megalapozza a Ptk. 6:174. § szerinti kimentéshez szükséges körülményeket, valamint az ingatlanrész állapotára tekintettel a vevőnél bekövetkező semmilyen kár a részéről a szerződéskötéskor nem volt előrelátható.

13. Felek rögzítik, hogy az ingatlanrész vételára az ingatlanrész részletezett tulajdonságaira és az Eladó által rögzített kikötésekre figyelemmel ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény figyelembevételével került megállapításra, a vételár az ingatlanrész Eladó által ismert és ismertetett, Vevő részéről megtekintett és megvizsgált (vagy megvizsgálni elmulasztott) állapotával teljesen arányos, vevő a jövőben sem támaszthatnak vételár csökkentési igényt az eladó felé a fentiekre vagy az általa bevont szakértők által megállapított paraméterekre hivatkozva.

14. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlanrész értékesítése a jelenlegi természeti és jogi állapotban történik, az esetleges még nem ismert, takart problémák, továbbá az ingatlanrész rejtett hibái vagy a lehetséges szakértői vizsgálattal feltárható hibái tekintetében az Eladó a kártérítési, jótállási, szavatossági kötelezettségét kizárja.
15. A 3. pontban hivatkozott telekalakítással érintett Nagykanizsa belterület 695/8 hrsz-ú ingatlant terheli az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára a 32252/2019/2018.12.12. számú határozattal, 45 m² területre bejegyzett vezetékJog vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre vonatkozó tilalom, mely a jelen szerződés szerinti telekalakítást (telekhatárrendezést) követően a megnövekedett, 1116 m² alapterülettel visszamaradó Nagykanizsa belterület 695/9 hrsz-ú ingatlanra kerül átjegyzésre.

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 Önkormányzat a Vevő felé nem áll helyt.

Eladó felhívja Vevő figyelmét, hogy az E-KÖZMŰ rendszerben elérhető közműterkép nem feltétlenül a valós adatokat tartalmazza.

16. Eladó kijelenti, Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész per-, teher- és igénymentes.
17. Eladó az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (ÁFA tv.) 88. § (1) bekezdése alapján a 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontjában említett termékértékesítését, azaz jelen ingatlanrész értékesítését is adókötelessé tette.
18. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a vételár megfizetésével késedelembe esik, Eladó a Vevővel szemben Ptk. 6:155. § 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.
19. Felek megállapítják, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész 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 a bruttó 5 millió forint összeget a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja értelmében.
20. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészen a vételár teljes kiegyenlítéséig tulajdonjogát fenntartja, kijelenti továbbá, hogy a vételár teljes kiegyenlítését – azaz a vételár teljes összegének Eladó számláján történt jóváírást – követően 8 munkanapon belül kiállított külön nyilatkozattal (bejegyzési engedély) járul hozzá ahhoz, hogy a Földhivatal 830.063/2025. számú határozatában foglalt telekalakítás (telekhatárrendezés) átvezetésre és az adásvétel tárgyát képező ingatlanrésze Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel és telekalakítás jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a Nagykanizsa belterület 695/7 hrsz-ú ingatlanra beépítési kötelezettség biztosítására, 2024.01.02. napjától számított 5 év időtartamra a javára a tulajdoni lapon III/2. sorszám alatt bejegyzett elidegenítési tilalom, valamint 3.600.450,- Ft erejéig, a 2024.01.02. napjától számított 5 év időtartamra a beépítési kötelezettség biztosítékaként a meghíusulási kötbérrel egyező összeg, mint követelés biztosítására a javára a tulajdoni lapon III/3. sorszám alatt bejegyzett jelzálogjog változatlan fenntartásával.

Felek rögzítik, hogy a Határozat szerinti telekalakítás átvezetését követően az érintett ingatlanokra a Végh Zoltán földmérő által készített 66/2025-V. munkaszámú változási vázrajzon szereplő kimutatás alapján és a Határozat szerint kerül át/visszajegyzésre a közművekkel kapcsolatban bejegyzett vezetékek- és egyéb jogok.

A szerződés jelen pontjában foglaltaknak megfelelően Eladó a vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja, az adásvétel tárgyát képező ingatlanrésze, azaz az Eladó az adásvétel tárgyát képező Ingatlanrészt a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el, a Nagykanizsa belterület 695/8 hrsz-ú ingatlan – kizárólag telekalakítással egybekötve értékesítésre kerülő 226 m² alapterületre vetítve

kiszámolt – 226/636-od tulajdoni illetőségére vonatkozó tulajdonjog-fenntartás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésével, 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 a Nagykanizsa belterület 695/8 hrsz-ú ingatlan 226/636-od tulajdoni illetőségére az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse a jelen szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 2 hónapos határidő elteltéig.**

Eladó megerősíti, hogy a jelen pontban hivatkozott 226/636-od tulajdoni illetőség kizárólag a tulajdonjogfenntartásra tekintettel a Ptk. 6:216.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően bejegyzendő tulajdonjogfenntartáshoz kapcsolódó vevői jogra tekintettel kerül megállapításra, és Felek részéről kizárólag a 3. pontban hivatkozott Határozat szerinti telekalakítás átvezetésével egyidejűleg történő adásvételre áll fenn szándék.

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 kérik.

Felek a jelen szerződés aláírásával közösen kérik az ingatlanügyi hatóságot, a bejegyzési engedély becsatolását követően a telekalakítást engedélyező végleges határozatának és a hozzá csatolt záradékolt változási vázrajznak megfelelően a Nagykanizsa belterületi 695/7, 695/8 és 695/9 hrsz-ú ingatlanok telekalakítását (telekhatárrendezését) szíveskedjen átvezetni az ingatlan-nyilvántartásban és a hozzá tartozó térképen úgy, hogy a 695/8 hrsz-ú ingatlanból a 695/7 hrsz-ú ingatlanhoz csatolásra kerülő 226 m² alapterületű ingatlanrészre Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel és telekalakítás jogcímén kerüljön bejegyzésre, a Nagykanizsa belterület 695/7 hrsz-ú ingatlanra beépítési kötelezettség biztosítására, 2024.01.02. napjától számított 5 év időtartamra a tulajdoni lapon III/2. sorszám alatt bejegyzett elidegenítési tilalomnak, valamint 3.600.450,- Ft erejéig, a 2024.01.02. napjától számított 5 év időtartamra a beépítési kötelezettség biztosítékeként a megíiusulási kötbérrel egyező összeg, mint követelés biztosítására a javára a tulajdoni lapon III/3. sorszám alatt bejegyzett jelzálogjognak ingatlan megnövelt területére történő továbbjegyzésével, azzal, hogy az elidegenítési tilalom és a jelzálog jog változatlan feltételekkel fennmarad az ingatlan egészen, az eredeti ranghelyen, míg a kialakuló 695/9 hrsz-ú ingatlan az Eladó tulajdonában marad a megnövekedett 1116 m² alapterülettel az eredeti szerzési jogcím alapján.

21. 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 Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaságként *[nyilvántartás neve: cégnyilvántartás, nyilvántartást vezető szerv: Zalaegerszegi Törvényszék Cégbírósága, a cég nyilvántartási száma: Cg.20-09-075732]* 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.
22. Felek rögzítik, hogy Vevő a szerződés elővásárlási jog jogosultjával szembeni hatálybalépése után, a vételár teljes összegű kifizetését követően az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel szerez tulajdonjogot az adásvétel tárgyat képező ingatlanrészen.

Az ingatlanrész a teljes vételár fentiek szerinti megfizetését (eladó bankszámláján történt jóváírás) követő 15 napon belül kerül birtokbaadásra, a birtokbaadásról külön jegyzőkönyv készül.

Vevőt a birtokba adástól terhelik az adásvétel tárgyat képező ingatlanrésszel kapcsolatos költségek.

23. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyat képező ingatlan-rész értékesítéséről az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI. 04.) önkormányzati rendelet 26.§ (1) bekezdésének 19. pontja szerinti hatáskörében a polgármester döntött.
24. Felek megállapodnak, hogy a telekalakítás és tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránt intézkedni a bejegyzési engedély ingatlanügyi hatóság részére történő megküldésével és a vételár teljes, igazolt módon történt kiegyenlítésétől számított 8 munkanapon belül Eladó kötelezettsége, de a tulajdonátruházási illeték és a fizetendő ingatlan-nyilvántartási eljárás díja azonban Vevőt terheli.

25. 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.

26. **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 meghatalmazzák az ellenjegyző jogtanácsost, hogy az 1. és 2. pontban jelölt ingatlanok fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban teljeskörűen eljárjon a jelen megállapodás szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése, valamint a telekalakítás és tulajdonjog változás átvezetése tárgyában (beleértve, de nem kizárólagosan az ezzel összefüggő bármely jognyilatkozat aláírását és a jogorvoslati eljárásban történő képviseltét is). A kamarai jogtanácsos az Üttv.-ben foglalt jogkörrel jogosult eljárni, és e körben a Felek helyett és nevében jognyilatkozatokat tenni és elfogadni.

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 tartanak igényt.

Jelen szerződés aláírásával Felek a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvénnyel (Pmt.) összhangban engedélyezik a személyazonosságuk és képviselőjük személyazonosságának az ellenőrzését, a személyes adataik kezelését, az ügyfélazonosítási eljárás eljáró kamarai jogtanácsos általi lefolytatását, ügyfélazonosítás során a Felek által bemutatott, személyi adatokat tartalmazó okmányokról fénymásolat készítését, valamint Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző kamarai jogtanácsos jogosult az ügyfélazonosítási eljárás során megkeresni az illetékes hatóságokat az Üttv. és a Pmt. rendelkezéseivel összhangban. 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.

Eljáró kamarai jogtanácsos tájékoztatja a Feleket, hogy adataik a 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 (Zalaegerszegi Törvényszék Cégbírósága) vagy hatóság (Magyar Államkincstár) közhiteles nyilvántartása alapján.

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

27. E szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései irányadók.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben foglaltakat a Ptk. 6:59.§ (2) bekezdésére figyelemmel határozták meg, a jelen telekalakítási és 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

.....
Fecofuvar Kft.
Képv.: Lendvai Ferenc ügyvezető
(vezető tisztségviselő)
Vevő

Az okirat a jogszabályoknak megfelel.

Az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom és az okiratot ellenjegyzem:

Nagykanizsa,

Nagykanizsa,

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

Pénzügyi ellenjegyzés:

Nagykanizsa,

.....
aláírás

**MELLÉKLETEK
AZ ELŐTERJESZTÉSHEZ**



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERI HIVATALA VÁROSFEJLESZTÉSI OSZTÁLY

Ügyiratszám: NK/14/731-5/2025.

Ügyintéző: Pap József (tel.: 20/849-2330)

Javaslat a 695/8 hrsz-ú beépítetlen terület egy részének értékesítésére

Tisztelt Polgármester Úr!

A Fecofuvar Kft. képviseletében Lendvai Ferenc ügyvezető vételi ajánlatot nyújtott be a társaság tulajdonában levő nagykanizsai 695/7 hrsz-ú, Virág Benedek u. 2/G. szám alatti ingatlannal közvetlen szomszédos 695/8 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan egy részére. Kérelméhez csatolta a Végh Zoltán földmérő által készített 66/2025-V munkaszámú változási vázrajzot. *(kérelem, tervezett telekalakítási munkarészek mellékelve)*

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata a tulajdonában levő 2,8 hektár alapterületű, volt Volán-Dózsza Sporttelep övezeti besorolását korábban – annak kihasználatlansága miatt – különleges sportcélú övezetből lakóterületi övezetbe sorolta, majd a tömb újraosztásával 17 db építési- és 1 db közlekedési célú ingatlant alakított ki.

A Virág Benedek utcáról megközelíthető 7 db építési telek közül nyílt versenytárgyaláson a 695/3 hrsz-tól a 695/7 hrsz-ig terjedő ingatlanok értékesítésre kerültek, a 695/8 hrsz-ú telek egy részét és a 695/9 hrsz-ú földrészletet a Kanizsai Teniszkлуб Egyesület használja, így azok önkormányzati tulajdonban maradtak. *(tulajdoni lapok, térképkivonat mellékelve)*

A kérelemhez csatolt telekhatárrendezésről szóló vázrajz alapján a 695/8 hrsz-ú, 636 m² talajterületű telek déli, 410 m² részét az egyesület által kiépített kerítéssel lezárva birtokolja, ellenben a telek északi, 226 m² alapterületű része hasznosítatlan, így az érintett földrészletekre telekalakítására vonatkozó övezeti besorolás szerint, a 226 m² alapterületű ingatlanrész összevonható a vele közvetlen szomszédos, a kérelmező tulajdonában levő földrészlettel azzal, hogy a 695/8 hrsz-ú ingatlanból visszamaradó 410 m² nagyságú telekrész is beolvad a 695/9 hrsz-ú ingatlanba az alábbiak szerint.

VÁLTOZÁS ELŐTT		
Hrsz.	Megnevezés	m ²
695/7	kivett	657
695/8	beépítetlen	636
695/9	terület	706
		1999

VÁLTOZÁS UTÁN		
Hrsz.	Megnevezés	m ²
695/7	kivett beépítetlen terület	883
695/9		1116
		1999

A 695/8 hrsz-ú ingatlanból leválasztandó 226 m² alapterületű földrészlet forgalmi értékének megállapítására ingatlanforgalmi szakértői vélemény készült, mely értébecslések a telekrész piaci értékét – figyelemmel a fent ismertetett valamennyi adottságra nettó 1.968.504 Ft + ÁFA, azaz bruttó 2.500.000 Ft összegekben állapította meg. *(értéklapok mellékelve)*


NAGYKANIZSA

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

Az ingatlan a forgalomképes ingatlanok közé van besorolva, így értékesítése támogató polgármesteri döntés esetén lehetséges.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) számú rendelete /a továbbiakban: vagyonrendelet/ 26. § 19. pontja alapján: a polgármester hatáskörébe tartozik „az üzleti vagyon körébe tartozó nettó 10.000.000,- Ft egyedi forgalmi értéket meg nem haladó ingatlanok, portfólió vagyon elidegenítése a gazdasági programmal összhangban”

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

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

Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC törvény 5. § (2) bekezdésének b) pontja alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

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

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

A 226 m² ingatlanrész értéke nem éri el a bruttó 25.000.000,-Ft egyedi forgalmi értéket, így azok esetében nem áll fenn az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint előírt nyilvános versenytárgyaláson történő értékesítés kötelezettsége, továbbá azok értéke külön sem éri el a bruttó 5.000.000,-Ft egyedi forgalmi értéket, így a magyar állam elővásárlási joga az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján nem áll fenn.

A fentiek alapján javaslom a nagykanizsai 695/8 hrsz-ú ingatlan 226 m² alapterületű részének elidegenítését az értékbecslés szerinti bruttó 2.500.000 Ft forgalmi érték, valamint az ingatlanforgalmi szakértő részére kifizetett díj együttes összegének figyelembevételével bruttó 2.540.000 Ft vételár megállapítása mellett.

Amennyiben Polgármester Úr az értékesítési javaslattal egyetért, úgy kérem, szíveskedjen az alábbi döntést aláírni.

Nagykanizsa, 2025 JÚN 23.



Döntés:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata képviselőtestületében eljárva az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) önkormányzati rendelete 26.§ (1) bekezdés 19. pontjában biztosított hatáskörömben

1. egyetértek a nagykanizsai 695/8 hrsz-ú, 636 m² alapterületű ingatlan 226 m² alapterületű részének a Fecofuvar Kft. részére történő elidegenítésével a Végh Zoltán földmérő által készített 66/2025-V munkaszámú változási vázrajz szerinti azzal, hogy a telekalakításban eljáró hatóság a telekhatárrendezést végleges határozatával engedélyezi.
2. a kérelmező tulajdonában levő 695/7 hrsz-ú ingatlannal összevonandó, 226 m² alapterületű földrészlet vételárát 2.000.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 2.540.000 Ft összegben állapítom meg.

Határidő (a telekalakítási kérelem benyújtására): 2025. július 30.

Határidő (az adásvételi szerződés megkötésére): a telekalakítást engedélyező határozat kézhezvételét követő 30 nap

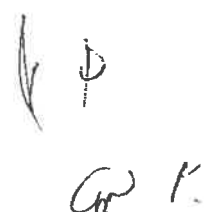
Felelős: Tárnok Ferenc osztályvezető

Operatív felelős: Gyuranecz Noémi csoportvezető

dr. Farkas Roland vezető jogtanácsos, jogi csoportvezető

Nagykanizsa, 2025 JÚN 23.


Horváth Jácint
polgármester



UKE-2025/20055

Feladó: Ferenc Lendvai <fecofuvar@gmail.com>

Dátum: 2025. 05. 21. 10:09

Címzett: polgarmester@nagykanizsa.hu, fodor.csaba@nagykanizsa.hu

2025 Máj 22

2025 Máj 21.

Lendvai Ferenc
8800 Nagykanizsa,
Virág Benedek utca 2/G

Gyavancs N.

Pap J.

2025

Tisztelt Horváth Jácint polgármester Úr, tisztelt Fodor Csaba alpolgármester Úr részére !

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala	
Központi Iktató	
Érk.: 2025 Máj 26.	
Ikt.sz.: NK/NH/731-3/2025	
Eloszám:	E

Tárgy: Vételi szándék bejelentése önkormányzati telekrészre

Tisztelt Polgármester Úr, Alpolgármester Úr!

Többszöri egyeztetés és megbeszélés után, ezúton szeretném jelezni vételi szándékomat az Önkormányzat tulajdonában lévő, 695/8 helyrajzi számú ingatlan egy részére vonatkozóan. A kérdéses terület a saját telkem (8800 Nagykanizsa, Virág Benedek utca 2/G, HRSZ 695/7) közvetlen szomszédságában található, és a telekhatár rendezése, valamint a területhasználat jogszerű szabályozása érdekében szeretném megvásárolni.

Előzetes egyeztetéseinket követően Vég Zoltán földmérő elkészítette a szükséges tervrajzokat, amelyek alapján pontosan meghatározható a megvásárolni kívánt terület rész. A földmérő által készített dokumentumokat jelen levelemhez csatolom. Továbbá csatoltam az Állami Főépítészeti Iroda előzetes hozzájárulását is, melyben jelzik, hogy részükről is végrehajtható a telekalakítás.

A megbeszélések szerint lehetőség nyílna a szóban forgó telekrész különválasztására és értékesítésére. Természetesen az ezzel kapcsolatos összes földhivatali, megosztási és egyéb ügyintézési költségeit teljes mértékben átvállalom.

Az említett címen az előírások szerint a családi ház építése megtörtént, befejezett állapotú. Szeretnénk nekiállni a belső udvar, illetve a kerítés építésének. Ezért lenne fontos, hogy mielőbb egybe legyen a telek.

Kérem szíves hozzájárulását a folyamat hivatalos elindításához, és bízom benne, hogy kérelmem pozitív elbírálásban részesül.

Tisztelettel:

Lendvai Ferenc

Fecofuvar Kft

Tel.: +

www.fecofuvar.hu

Nagykanizsa, 2025. május 21.

—Mellékletek:—

66_25-V Telekalakítási_helyszínrajz_Nkanizsa 695p7p8p9 hrsz Határrendezése.pdf	212 KB
66_25-V Vvr Nkanizsa 695p7p8p9 hrsz Határrendezése.pdf	281 KB
66_25-V Teniszpálya mérés Nagykanizsa 695p7p8p9 hrsz.pdf	321 KB
66_25-V Mvázlat Nkanizsa 695p7p8p9 hrsz Határrendezése.pdf	445 KB
66_25-V Tersz Nagykanizsa 695p7p8p9 hrsz Határrendezése.pdf	293 KB
IMG_20250521_0001.pdf	442 KB

VÉGH ZOLTÁN

földmérő

A munkavégző neve

Nagykanizsa

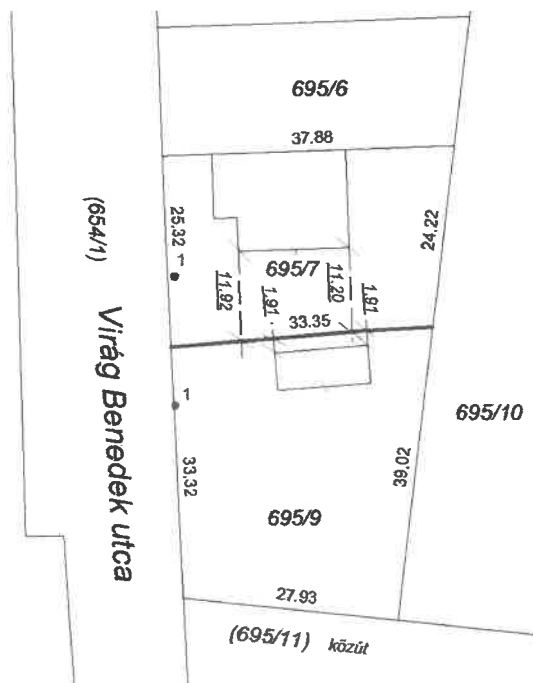
belterület

Munkaszám: 66/2025-V

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 695/7, 695/8 és a 695/9 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről.

Méretarány= 1:1000



Címkoordináták 695/7 hrsz

Pontszám	Y	X
1	492589	126519

Címkoordináták 695/9 hrsz

Pontszám	Y	X
1	492589	126502

A telekalakítási helyszínrajzon ábrázoltak a természetbeni állapotnak megfelelnek.

A telekalakítással tervezett telekhatártól a meglévő épületek 4,0 méteren belül is található.

A telek lejtési viszonyai 20% alatt vannak.

a 695/7 hrsz beépítettsége 24.0 %,

a 695/9 hrsz beépítettsége 5.4 %.

Készítette: Becsehely, 2025. május 24.

Végh Zoltán

földmérő

Fülöp Katalin

minőségtanúsító tervező

ing.rend.min.sz.: 2196/2011

VÉGH ZOLTÁN
földmérő

8866 Becsehely, Kossuth Lajos út 4/C.
Munkaszám: 66/2025-V

Nagykanizsa
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-463/2025

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 695/7, 695/8 és a 695/9 helyrajzi számú földrészek határrendezéséről.

Méretarány= 1:1000

Címkoordináták 695/7 hrsz		
Pontszám	Y	X
1	492589	126519
Címkoordináták 695/9 hrsz		
Pontszám	Y	X
1	492589	126502

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.				ha. m²	jel	műv. ága				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
695/7		(kivett) beépítetlen terület		0.0657	-	695/7		(kivett) beépítetlen terület		0.0883	-		Virág Benedek utca
695/8		(kivett) beépítetlen terület		0.0636	-	-		-		-	-		
695/9		(kivett) beépítetlen terület		0.0706	-	695/9		(kivett) beépítetlen terület		0.1116	-	Vezetékjog: III/3. E.ON ű.isz.: 32252/2019/2018 (45 m2)	Virág Benedek utca
Összesen:				0.1999						0.1999			

A változás akaratunknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Becsehely, 2025. május 24.

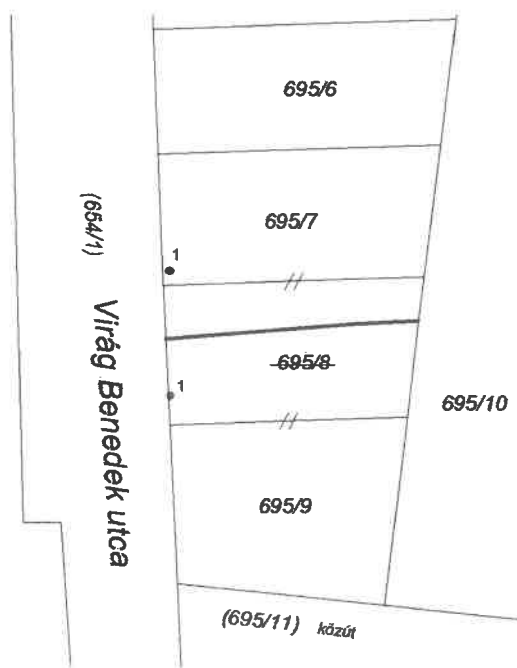
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.
Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Végh Zoltán
Készítő:
Földmérő ig. száma: 7621

NAGYKANIZSA, 2025. hó nap

Fülöp Katalin
Minőséget tanúsító:
Ing. rend. min. szám: 2196/2011

Záradékoló:
Ing. rend. min. száma:/.....



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/17421/2025
2025.05.14

NAGYKANIZSA

Szektor: 33

Belterület 695/7 helyrajzi szám

8800 NAGYKANIZSA Virág Benedek utca 2/G.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

657

0.00

IRÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 180921/2/2024.01.18

jogcím: adásvétel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: FECOFUVAR KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

cím: 8800 NAGYKANIZSA Liszt Ferenc utca 6.B.lph.1.em.3.

törzsszám: 26144849

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46162/2018.12.12

Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve a 695/1 hrsz-ú ingatlanból telekalakítás, megosztás folytán.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 180921/2/2024.01.18

Elidegenítési tilalom a beépítési kötelezettség biztosítására.

2024.01.02. napjától számított 5 év időtartamra.

jogosult:

név: NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734446

cím : 8800 NAGYKANIZSA Erzsébet tér 7.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 180921/2/2024.01.18

Jelzálogjog 3 600 450 FT, azaz hárommillió-hatszázezer-négyszázötven FT erejéig .

2024.01.02. napjától számított 5 év időtartamra, a beépítési kötelezettség biztosítékaként a meghiúsulási kötbérrel egyező összeg, mint követelés biztosítására.

jogosult:

név: NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734446

cím : 8800 NAGYKANIZSA Erzsébet tér 7.

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

TULAJDONI LAP VÉGE



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/17422/2025

2025.05.14

Szektor: 53

NAGYKANIZSA

Belterület 695/8 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/				

. Kivett beépítetlen terület

0

636

0.00

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 46162/2018.12.12

eredeti határozat: 35241/1991.08.06

jogcím: átszállás 35241/1991.08.06

jogállás: tulajdonos

név: NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8800 NAGYKANIZSA Erzsébet tér 7.

törzsszám: 15734446

IRÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 46162/2018.12.12

Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve a 695/1 hrsz-ú ingatlanból telekalakítás, megosztás folytán.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 32252/2019/2018.12.12

eredeti határozat: 35116/2014.04.01

Vezetékjog vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre vonatkozó tilalom.

45 m2 területre, bejegyzés kijavítása.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Zala Vármegyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/17423/2025

2025.05.14

Szektor: 53

NAGYKANIZSA

Belterület 695/9 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok
ha m2 k.fill. ter. kat.jöv
ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

706

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 46162/2018.12.12

eredeti határozat: 35241/1991.08.06

jogcím: átszállás 35241/1991.08.06

jogállás: tulajdonos

név: NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8800 NAGYKANIZSA Erzsébet tér 7.

törzsszám: 15734446

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46162/2018.12.12

Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve a 695/1 hrsz-ú ingatlanból telekalakítás, megosztás folytán.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Kivett beépítetlen terület**
Település (város, kerület): **Nagykanizsa**
Utca, házszám: **Virág Benedek utca**
Irányítószám: **8800**
Hrsz.: **695/8 hrsz (226 m² része)**

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: **636m² kialakítás alatt lévő 226 m²**
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: **Nincs**
Közmű-ellátottság: **nincs**
Jelenlegi funkció: **kivett beépítetlen terület**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi érték megállapítás**
Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlító módszer**
Értékelés fordulónapja: **2025. 06. 10. érvényes: 180 nap**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **2.500.000,- Ft azaz**
Kettőmillió - ötszázezer forint

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

Nagykanizsa, 2025. június 16.


Neubauer László
EUFIM 2004/79.
BSZAF bejegyzett vezető szakértő
OKJ 54 3439 02. Ingatlan értékbecslő
ADAMIL Kft. Nagykanizsa




ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 830.063/2025.
Ügyintéző: Kopcsándi Péter
Telefon: 93/795-056

Tárgy: Telekalakítási engedély
Hiv. szám:
Melléklet: -



HATÁROZAT

A Zala Vármegyei Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály Földmérési és Földügyi Osztály 2. **NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (8800 NAGYKANIZSA Erzsébet tér 7.)** kérelmére indult **Nagykanizsa 695/7, 695/8 és 695/9** hrsz-ú ingatlanok telekalakítását (telekhatárrendezés) a Végh Zoltán földmérő által készített 620286/2025. számon záradékoft változási vázrajznak megfelelően

engedélyezem.

A kérelmezett telekalakítással érintett ingatlan adatai: Nagykanizsa, belterület

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
695/7		(kivett) beépítetlen terület		0.0657	-	695/7		(kivett) beépítetlen terület		0.0883	-		Virág Benedek utca
695/8		(kivett) beépítetlen terület		0.0636	-	-		-		-	-		
695/9		(kivett) beépítetlen terület		0.0706	-	695/9		(kivett) beépítetlen terület		0.1116	-	Vezetékjog: III/3. E.ON ű.isz.: 32252/2019/2018 (45 m2)	Virág Benedek utca
Összesen:				0.1999						0.1999			

A kérelmező a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1/2024 (I.30.) KTM. Rendeletben előírt igazgatási és szolgáltatási díjat a Zala Vármegyei Kormányhivatal számlájára befizette.

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

FÖLDMÉRÉSI ÉS FÖLDÜGYI OSZTÁLY 2.

8800 Nagykanizsa, Platán sor 2. Pf.: 103. Tel: 93/795-056
E-mail foldhivatal.nagykanizsa@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu

„Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 23/B.§ (1) bekezdésében meghatározott szakkérdés vonatkozásában a Végh Zoltán földmérő által 66/2025-V munkaszámon készített változási vázrajz alapján a Nagykanizsa 695/7, 695/8, 695/9 hrsz.-ú ingatlan telekalakítási engedélyezésével kapcsolatban településrendezési és építésügyi szempontból az alábbi állásfoglalást adom:

a telekalakítási kérelem a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.), valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (továbbiakban: MATrT.) telekalakításra és telekméretre vonatkozó előírásainak, a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016.(XII.2.) Kormányrendelet (továbbiakban:R.) 23/E-23/J. §-ban foglaltaknak, valamint a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatárától való távolságra vonatkozó helyi településrendezési és építési követelményeknek megfelelően.”

A határozat a véglegessé válásának napjától számított egy év elteltével érvényét veszti, ha az érdekeltek ez idő alatt nem kérik a telekalakítás ingatlan nyilvántartásába történő bejegyzését.

Döntésem a közléssel véglegessé válik, amely ellen fellebbezésnek helye nincs, az csak közigazgatási perben támadható meg. A keresetlevelet a Veszprémi Törvényszékhez címezve, de a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál, a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított harminc napon belül kell benyújtani. A keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására, végrehajtására halasztó hatálya nincs, az a bíróságtól azonnali jogvédelem keretében kérhető. A keresetlevélben tárgyalás tartása kérhető. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti, amely a www.birosag.hu oldalon elérhető. A személyesen eljáró természetes személy felperes a keresetlevelet benyújthatja írásban papir alapon (személyesen a földhivatali főosztály bármelyik ügyfélszolgálatán leadva vagy postai úton) és elektronikus úton is. Ha a személyesen eljáró természetes személy ügyfél az elektronikus kapcsolattartási módot választja, akkor a beadványait Ügyfélkapuja igénybevételeivel nyújthatja be. Ügyfélkapu regisztrációval kapcsolatos segítség a <http://ugyfelkapu.gov.hu> honlapon található. Az elektronikus benyújtási felület a <https://e-papir.gov.hu> oldalon található űrlap kitöltési szolgáltatás. A Kormányhivatal hivatali kapu rövidítése: ZALAMKH; KRID kódja: 505722115. Az elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett jogi személy, gazdálkodó szervezet és az ügyfél jogi képviselője minden beadványt kizárólag hivatali kapuján vagy cégkapuján keresztül elektronikusan nyújthat be. Gazdálkodó szervezet és az ügyfél jogi képviselője számára a jogorvoslat során kötelező a cégkapu használata. Az elektronikus benyújtási felület a <https://e-papir.gov.hu> oldalon található űrlap kitöltési szolgáltatás.

INDOKOLÁS

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (8800 NAGYKANIZSA Erzsébet tér 7.) kérelmezte a Nagykanizsa 695/7, 695/8 és 695/9 hrsz.-ú ingatlanok telekalakítását. A kérelmet az előírásoknak megfelelő telekalakítási dokumentációval együtt benyújtotta.

A telekalakítási eljárás során a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály 2. a 2021.12.22-ei jogszabályváltozás miatt az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 31.§-a értelmében 23/B. § szerinti szakkérdés elbírálása végett megkereste a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodáját.

Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda ZA/010/00454-2/2025 számú szakvéleményének indokolása:

„A Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 2025. július 3-án kelt, 830.063/2025 számú megkeresése alapján a benyújtott telekalakítási kérelemhez csatolt dokumentumokat megvizsgáltam. A rendelkezésemre álló adatok alapján megállapítottam, hogy a tervezett telekalakítással érintett telkek a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2019.(V.31.) önkormányzati rendelete (továbbiakban:HÉSZ) alapján Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület övezetben helyezkednek el.

A tervezett telekalakítás a településtervezési végrehajtását nem akadályozza, a Méptv. a MaTRT., a településképi és építési követelményekről szóló kormányrendelet és a R. vonatkozó előírásainak, illetve a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságra vonatkozó településrendezési és építési követelményeknek megfelel.

A R. 23/B.§(1) bekezdés alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Hatáskörömet és illetékességemet a Rendelet 23/B. § (1) b) pontja, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024.(VI.28.) KTM utasítás 24.§ (1)-(3) bekezdése, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022.(XII.23.) Korm. rendelet 2.§(1) bekezdése állapítja meg.”

Az önálló jogorvoslatot az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55.§. (4) bekezdése alapján zártam ki, s e jogszabályi helyre hivatkozással adtam tájékoztatást a jogorvoslat lehetőségéről.

Döntésem az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 82. §-ának (1) bekezdése alapján a közléssel véglegessé válik. A jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 114. §-ának (1) bekezdése biztosítja. A keresetlevél benyújtásának helyét és idejét a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. §-ának (1) bekezdése határozza meg. A Kp. 39. §-ának (6) bekezdése alapján a keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya. A közigazgatási perben a tárgyalás tartása a Kp. 77. §-ának (2) bekezdése alapján kérhető. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes részére a keresetlevélnek nyomtatványon

történő előterjesztését a Kp. 39. §-ának (2) bekezdése, valamint a polgári perben és a közigazgatási bírósági eljárásban alkalmazandó nyomtatványokról szóló 17/2020. (XII. 23.) IM rendelet 6. §-ának (1) bekezdése biztosítja. Az elektronikus technológiák és eszközök alkalmazása, valamint a kötelező elektronikus kapcsolattartás a Kp. 29. §-ának (1) bekezdésén és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. §-ának (1) bekezdésén alapul. Az azonnali jogvédelemre irányuló kérelemnek a keresetlevéllel egyidejű benyújtását a Kp. 50. §-ának (1)–(3) bekezdése biztosítja.

Hivatalom hatáskörét és illetékességét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 9. § (1) bekezdése; földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 1. §, 36. § és 37. §-a, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (3) és 2. § (1) bekezdése, valamint az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2) Korm. rendelet 1. § és 3. §-a határozza meg.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 50. § alapján tájékoztatom, hogy az eljárás során az ügyintézési határidő túllépésére nem került sor.

Nagykanizsa, 2025-09-01

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából



Kopcsándi Péter
szakügyintéző

Kapják:

1. Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész (allamifoeptes@zala.gov.hu)
2. NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 8800 NAGYKANIZSA Erzsébet tér 7.
3. E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG 7626 PÉCS Búza tér 8/A.
4. Irattár

VÉGH ZOLTÁN - 62020612025 -

földmérő

8866 Becsehely, Kossuth Lajos út 4/C.

Munkaszám: 66/2025-V

Nagykanizsa

belterület

Adatszolgáltatás iratszám: 2-463/2025

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 695/7, 695/8 és a 695/9 helyrajzi számú földrészek határrendezéséről.

620543/2025
E-130/2025

Méretarány= 1:1000

A záradék a földrajzi leírás és a helyrajzi számú földrészek határrendezéséről.
Nagykanizsa, 2025. szeptember 12.
Közzététel: 2025. szeptember 12.
IRatsz.: 220/2012

A telekterület a
szabvány szerinti mértékű engedélyeztetéssel.
Az engedély a helyrajzi számú földrészek határrendezéséről.
Ez a határozat végleges és végleges hatállyal szünteti meg
a határozat.

2025. szeptember 12.

Nagykanizsa,

Címkoordináták 695/7 hrsz			
Pontszám	Y	X	
1	492589	128519	

Címkoordináták 695/9 hrsz			
Pontszám	Y	X	
1	492589	128502	

Változás előtti állapot				Változás utáni állapot				Megjegyzés
Hrsz	Alérszet	Térület	AK	Hrsz	Alérszet	Térület	AK	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
695/7	jel	műv. ága	ha. m²	695/7	jel	műv. ága	ha. m²	AK
695/8	(kivett) beépítetlen terület	0.0657	0.0657	695/7	(kivett) beépítetlen terület	0.0683	0.0683	13
695/9	(kivett) beépítetlen terület	0.0638	0.0638	695/9	(kivett) beépítetlen terület	0.1116	0.1116	14
Összesen:	0-1999	0-1999	0-1999	0-1999	0-1999	0-1999	0-1999	Virág Benedek utca

A változás elvégzésének megkezdéséről: A vázrajz méretei levételére nem alkalmas

FECOFUVAR Kft.

Nagykanizsa, Lőrincz u. 6. E. ép. 1 em. 3.
Céginformáció: 2019-07-31
Adószám: 2614189-2-20

Becsehely, 2025. május 16. VÉGH ZOLTÁN

Készítette: Becsehelyi Zoltán L. u. 4/C.
Földmérő: Zoltán, 2025. május 16.

Működési terület: Fülöp Katalin
Ing. rend. m. szám: 2186/2011

FÜLÖP KATALIN 7023
IRatsz.: 220/2012
620543/2025

Faragó Attila
IRatsz.: 220/2016

