



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE **JOGI, NEMZETPOLITIKAI ÉS KÖZRENDI BIZOTTSÁGÁNAK**

2025. szeptember 29-i ülésére

Napirend címe: **Javaslat a Nagykánizsa, Kossuth tér 3. szám alatti társasházban lévő Nagykánizsa 2397/A/3 hrsz-ú ingatlan értékesítése tárgyában kötendő adásvételi szerződés jóváhagyására**

Készítette: Jogi Csoport
dr. Hegedüs-Juhász Bernadett jogtanácsos *dr. HJB.*

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

Egyeztetve: Dr. Fodor Csaba alpolgármesterrel *[Signature]*
Kunics György gazdálkodási osztályvezetővel *[Signature]*
Dr. Termecz Marianna aljegyzővel *[Signature]*

Törvényességi szempontból ellenőrizve:

[Signature]
Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Bizottság!

A Nagykanizsa, Kossuth tér 3. szám alatti Társasházban 12 db önálló albetéttel rendelkező lakás található, melyek közül 6 db az önkormányzat tulajdonában és a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató ZRt. kezelésében van.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 183/2023.(VI.26.) számú határozatával döntött – többek között – arról, hogy a Nagykanizsa, Kossuth tér 3. szám alatti társasházban levő nagykanizsai 2397/A/3 hrsz-ú lakás a határozathozatalt követően önkormányzati bérlakásként ne kerüljön hasznosításra, egyben az elidegenítés érdekében azt korlátozottan forgalomképes törzsvagyomból forgalomképes üzleti vagyonba sorolta. A határozat az értékesítés formáját valamennyi ingatlan esetében, így a 2397/A/3 hrsz-ú lakás esetében is kizárólag versenytárgyalás útján határozta meg.

A hasonló lakások értékesítésével kapcsolatos korábbi önkormányzati döntésekre figyelemmel az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdés 19. pontja szerint biztosított hatáskörömben a 2397/A/3 hrsz-ú lakás esetében a zárt – annak háromszori eredménytelensége esetén nyílt – versenytárgyalás útján történő hasznosításáról döntöttem.

A fent hivatkozott döntéseknek megfelelően a Nagykanizsa, Kossuth tér 3. szám alatti társasház albetéteinek tulajdonosai részére a versenytárgyalási felhívások megküldésre kerültek, majd a zártkörű versenytárgyalás eredményesen zárult.

A megtartott zártkörű versenytárgyalás nyertesével az eredményhirdetést követő 45 napon belül szerződést kell kötni.

A versenytárgyalási kiírásba (2. számú melléklet) foglalt feltételeket tartalmazó adásvételi szerződés előkészítésre került fentieknek megfelelően.

Előbbiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az 1. számú mellékletként csatolt adásvételi szerződés tervezetét áttekintés után támogatni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottsága a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint eladó és Janda Albert, mint vevő között a Nagykanizsa, Kossuth tér 3. szám alatti társasházban található Nagykanizsa belterület 2397/A/3 hrsz-ú lakásingatlan értékesítése tárgyában kötendő, a jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező adásvételi szerződés ellen kifogást jogilag nem emel, azt aláírásra javasolja.

(A határozatok elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.)

Nagykanizsa, 2025. SZEPTEMBER 26.



MELLÉKLET
A HATÁROZATI JAVASLATHOZ
(1. sz. melléklet)

NK/10/250 - /2025.

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, nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár, nyilvántartási szám (törzskönyvi azonosító szám, PIR): 734444] képviselő: Horváth Jácint polgármester, **mint eladó** (a továbbiakban: **Eladó**),

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

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

1. Felek megállapítják, hogy Eladó 1/1 arányú tulajdonában van a Nagykanizsa, Kossuth tér 3. szám alatti Társasházban található **Nagykanizsa belterület 2397/A/3 hrsz-ú**, természetben a 8800 Nagykanizsa, Kossuth tér 3. A. ép. fszt. 3. ajtószám alatt található, **lakás megnevezésű, 25 m² alapterületű ingatlan**, melyhez a társasháztulajdont alapító okirat szerint a közös tulajdonból **81/1000 eszmei hányad** tartozik.
2. Felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő – mint az Eladó által 2025. augusztus 28. napján tartott versenytárgyalás nyertese – megvásárolja a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlant a versenytárgyaláson kialakult mindösszesen **bruttó 1.920.000,- Ft (bruttó egymilliókilencszázhuszezer forint) vételár** ellenében a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint.

Az adásvétel tárgyát képező lakás a cca. 1870-es években épült Kossuth tér 3. szám alatti társasházi A lakóépület földszinti, 3. ajtószám alatti 25 m² alapterületű hasznosíthatatlan ingatlant és az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, de a társasháztulajdont alapító okirat szerint a hozzá tartozó 81/1000 eszmei tulajdoni illetőséget foglalja magában. A társasházi lakások tulajdonosai jogosultak a társasházi közös tulajdonban levő egyéb felépítmények használatára.

Az adásvétel tárgyát képező, cca. 150 éves épületben lévő udvari lakás, hagyományos téglaszervezetű, tetőszerkezete közel eredeti állapotú, a nyeregtető bádorgozása javítandó, a falakon vízszigetelés hibái miatti felázások láthatóak. A lakás gázórával és vízórával rendelkezik, jelenleg az ingatlanban villamos áram nincsen. Az ingatlan – a társasház tulajdont alapító okirat szerint – egy szoba, egy konyha és egy kamra (WC) helyiségből álló lakás, amelynek mind külső, mind belső állapota rossz műszaki állapotban van, teljes korszerűsítést is igényel. Megközelítése közös udvaron keresztül lehetséges.

3. Eladó elismeri, hogy Vevő a 2. pontban megjelölt versenytárgyaláson történő részvétel feltételeként **2025. augusztus 22. napján Eladó számlájára versenytárgyalási biztosítékként megfizette a bruttó kikiáltási ár 10%-át, azaz bruttó 192.000,- Ft-ot** (azaz bruttó százkilencvenkettőezer forintot), mely összeg vételárelőlegként a 2. pontban megjelölt vételárba beszámít.

Eladó a versenytárgyalási felhívásban tájékoztatta Vevőt, aki a versenytárgyaláson történő indulásával tudomásul vette, valamint azt megerősítve jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy Eladó az ÁFA tv. 88. § (4) bekezdés alapján a 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontjában említett termékértékesítését csak a lakóingatlanok nem minősülő ingatlanokra kiterjedően tette adókötelessé, így a jelen adásvételi szerződés szerinti értékesítés mentes az ÁFA alól.

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

.....
Janda Albert
Vevő

4. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan értékesítésére kiírt, 2025. augusztus 6. napján kelt versenytárgyalási felhívást megismerte és az abban foglaltakat elfogadta, a versenytárgyaláson annak ismeretében tett ajánlatot az 1. pontban jelölt ingatlan megvásárlására.
5. Eladó kijelenti, Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező 1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher- és igénymentes.

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

6. Felek rögzítik, Vevő a jelen szerződés aláírásával – a versenytárgyaláson tett nyilatkozatát megerősítve – ismételten tudomásul veszi, hogy az ingatlan forgalmi értéke a fenti hiányosságok és adottságok figyelembevételével, ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján került megállapításra, a forgalmi érték és a vételár a meglévő hiányosságokkal és adottságokkal, az ingatlan megtekintett és megvizsgált (vagy megvizsgálni elmulasztott) műszaki állapotával arányos, az ingatlan értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik, az esetleges még nem ismert, takart épületszerkezeti problémák, továbbá az ingatlan rejtett hibái vagy a lehetséges szakértői vizsgálattal feltárható hibái tekintetében az Eladó a kártérítési, jótállási, szavatossági kötelezettségét kizárja.
7. Vevő a szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy
 - az adásvétel tárgyát képező ingatlanok helyet adó társasházban a jelen szerződés megkötésének időpontjában a Nagykanizsa belterület 2397/A/1 hrsz-ú és 2397/A/4 hrsz-ú albetétek tulajdonjogával rendelkezik,
 - 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 bejáráskor, illetve a versenytárgyalás időpontját megelőzően lehetősége volt feltenni valamennyi, az ingatlannal kapcsolatos kérdés és ezekre kielégítő és teljeskörű választ kapott, vagy a kapott választ elégségesnek találta arra, hogy a versenytárgyaláson az ingatlan megvételére ajánlatot tegyen,
 - amennyiben a kérdésfeltevés lehetőségével vagy a saját szakértők igénybevételével nem élt, azt saját kockázatára, annak ismeretében és tudatában tette, hogy arra tekintettel, hogy az Eladó a megtekintési és megvizsgálási jogot a Vevő részére biztosította, az ingatlan tényleges állapota a Vevő előtt teljes mértékben feltártnak minősül a Ptk. 6:157. § (1) bekezdése szerint.
8. Vevő kijelenti és elfogadja, hogy az Eladó a fentiek szerinti eljárása (megtekintési és megvizsgálási lehetőség teljeskörű biztosítása) alapján úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben tőle elvárható és eljárása megalapozza a Ptk. 6:174. § szerinti kimentéshez szükséges körülményeket, valamint az ingatlan állapotára tekintettel a Vevőnél bekövetkező semmilyen kár a részéről a szerződéskötéskor nem volt előrelátható.
9. Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy az ajánlatát a fentiek szerinti társasházi tulajdonjoga alapján ismert, továbbá a megismert körülmények és Eladó részéről adott válaszok ismeretében tette meg, az adásvétel tárgyát képező ingatlan tényleges állapota teljes mértékben feltártnak minősül előtte a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:157. § (1) bekezdés szerint.

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

.....
 Janda Albert
Vevő

10. Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban a 4. pontban hivatkozott versenytárgyalási felhívásban rögzítetteknek megfelelően a jelen pontban rögzítettek szerint, az alábbiakról tájékoztatja Vevőt, melyet Vevő a jelen szerződés aláírásával – a versenytárgyaláson tett nyilatkozatát megerősítve – ismételten tudomásul vesz.

A terület beépítésére vonatkozó szabályozás pontos előírásait Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Nagykanizsa Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelete, illetve a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) tartalmazza. A helyi rendelet, valamint a mellékletét képező szabályozási terv a www.nagykanizsa.hu honlapon, továbbá a www.njt.hu weboldal önkormányzati rendelettárában megtalálható.

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

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

.....
Janda Albert
Vevő

16. Felek megállapodnak, hogy Vevő a 2. pontban megjelölt vételárösszegnek, a 3. pontban megjelölt vételárelőleggel csökkentett összegét, azaz **bruttó 1.728.000,- Ft** (egymillió-hétszázhuszonnyolcezer forint összeget a jelen szerződés megkötésétől számított 15 napon belül köteles megfizetni az Eladó OTP Bank NyRt-nél vezetett 11749015-15432694 számú számlaszámára.
17. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a vételár megfizetésével késedelembe esik, Eladó a Ptk. 6:48. § szerinti késedelmi kamat követelésére jogosult. Amennyiben Vevő fizetési késedelme a 15 napot meghaladja, úgy Eladó jogosult ezen adásvételi szerződéstől egyoldalúan, a szerződés teljesítéséhez fűződő érdek megszűnésére hivatkozva – a teljesítésre történő külön felszólítás és póthatáridő tűzése nélkül – írásbeli nyilatkozattal elállni. Elállás esetén a Vevő köteles az Eladót a szerződés megszűnésével összefüggésben ért károk megtérítésére.
18. **Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlanon a vételár teljes kiegyenlítéséig tulajdonjogát fenntartja**, kijelenti továbbá, hogy a vételár teljes kiegyenlítését – azaz a vételár teljes összegének Eladó számláján történt jóváírását – követően 8 munkanapon belül kiállított külön nyilatkozattal **(bejegyzési engedély)** járul hozzá ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra Vevő javára 1/1 arányban adásvétel jogcímén tulajdonjog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.
- A szerződés jelen pontjában foglaltaknak megfelelően Eladó a vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja az adásvétel tárgyát képező ingatlanra, azaz az Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el, a Ptk. 6:216. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az ahhoz kapcsolódó vevői jog feltüntetésével, melyre tekintettel **Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse a jelen szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.**
- Eladó és Vevő megállapodnak, hogy amennyiben az adásvételi szerződés a Vevő részéről kiadásra kerülő bejegyzési engedéllyel egyidejűleg kerül benyújtásra az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz, abban az esetben a fent megjelölt vevői jog bejegyzését Felek nem kéri.
19. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanépület rendelkezik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti tanúsítvánnyal, amelynek azonosító kódja: HET-1030-5603. A tanúsítvány átvételét a Vevő a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
20. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlanban a villanyóra leszerelésre került, a villamos hálózat visszakapcsolásához új bekötést kell kezdeményezni, a kikapcsolt mérőhely és ezzel összefüggésben a belső elektromos hálózat – erre jogosultsággal rendelkező villanszerelő általi – szabványosítására van szükség, amelynek költségei a Vevőt terhelik. Eladó kijelenti, hogy a leszerelt mérőórára és a szükséges szabványosítási kötelezettségekre tekintettel az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet, valamint az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII.5.) BM rendelet szerinti villamos biztonsági felülvizsgálatot nem végeztet.
21. Vevő tudomásul veszi, hogy a 4. pontban hivatkozott versenytárgyalási felhívásban rögzítetteknek megfelelően a lakás a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt., mint kezelő részéről kiürítésre került.

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

.....
 Janda Albert
Vevő

22. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a vételár teljes összegű kifizetésével szerez tulajdonjogot az adásvétel tárgyát képező ingatlanon és léphet az ingatlan birtokába, a birtokbaadásról külön jegyzőkönyv készül. **Eladó vállalja, hogy a vételár teljes kiegyenlítésétől számított 15 napon belül adja Vevő birtokába az 1. pontban megjelölt ingatlant.**
23. Felek megállapodnak, hogy birtokbaadáskor Eladó részéről az adásvétel tárgyát képező ingatlan kezelője, a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. (8800 Nagykanizsa, Garay u. 21.) részéről kijelölt személy működik közre.
- Eladó vállalja, hogy a közműórák Vevő nevére történő átírásáról a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. közreműködésével gondoskodik.
- Vevő tudomásul veszi, hogy a 4. pontban hivatkozott versenytárgyalási felhívásban rögzítetteknek megfelelően a lakás gázórával és vízórával rendelkezik. Az ingatlan átadása és átvétele során a felek a közmű (gáz- és víz) órák állását a birtokbaadási jegyzőkönyvben írásban rögzítik.
- Eladó tudomása szerint a mérőórák tekintetében közüzemi díjtartozás nem áll fenn, egyúttal vállalja, hogy esetlegesen fennálló tartozás esetén a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-t szűkszerűen utasítja a tartozás rendezésére.
24. A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is, azzal, hogy Vevő tudomásul veszi, hogy a közös képviselő tájékoztatása alapján az adásvétel tárgyát képező ingatlannal összefüggésben 8.824,-Ft havi alapdíjú közös költség terheli.
25. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a Nagykanizsa, Kossuth tér 3. szám alatti Társasházban található, ennek megfelelően a felújítás és a további működtetés tekintetében a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a társasház alapító okirata és egyéb társasházi dokumentumok rendelkezéseit be kell tartani.
- Eladó kijelenti, hogy a társasházi okiratok jogszabályokkal való összhangjáért, továbbá a társasházi működés szabályossága tekintetében felmerülő kifogásokért nem áll helyt, azok tekintetében felelősségét kizárja.
- Felek ismételten rögzítik, hogy Vevő jelen szerződés aláírásának időpontjában a 8800 Nagykanizsa, Kossuth tér 3. szám alatti Társasházban albetét-tulajdonos, így rendelkezésére állnak a társasházi dokumentumok, melyre tekintettel nem kéri Eladó által azok rendelkezésre bocsátását.
26. Felek megállapítják, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan értékesítése esetén a **nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény (Nvtv.) – Magyar Államot megillető elővásárlási jogra vonatkozó – 14. § (2) bekezdés rendelkezéseit nem kell alkalmazni** tekintettel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan értéke nem éri el az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20 %-át, azaz nem haladja meg a bruttó 5 millió forint összeget Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja értelmében.
27. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan zárt versenytárgyalás útján történő értékesítése tárgyában és értékesítésének feltételeiről Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármestere 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 döntött.

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

.....
 Janda Albert
Vevő

28. Felek megállapodnak, hogy a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetése Eladó kötelezettsége, a tulajdonátruházási illeték és az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja azonban Vevőt terheli.
29. 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.
30. 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.

31. Eladó kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.
32. Eladó kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személyiséggel rendelkező önkormányzat [nyilvántartás neve: költségvetési szervek törzskönyvi nyilvántartása, nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár, nyilvántartási szám (törzskönyvi azonosító szám, PIR): 734444], Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, és Felek közösen kijelentik továbbá, hogy szerződés-kötési, valamint ingatlanszerzési képességük korlátozva nincs.
33. 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. Hegedüs-Juhász Bernadett kamarai jogtanácsost [Kamarai Azonosító Száma: (KASZ) 36082282, a Zala Vármegyei Ügyvédi Kamara E000677/2025. 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. 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.

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

.....
Janda Albert
Vevő

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

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

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

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

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

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

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

34. 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

.....
Janda Albert
Vevő

Az okirat a jogszabályoknak megfelel.

Az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom és ellenjegyzem:

Nagykanizsa,

Nagykanizsa,

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

Pénzügyi ellenjegyzés:

Nagykanizsa,

.....
aláírás

ELŐTERJESZTÉS

2. számú melléklete



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: NK/14/610-66/2025.

ügyirat
ch HJB
2025 SZEPT 02
akP

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala Központi Iktató	
Érk.:	2025 SZEPT 02.
Ikt.sz.:	K/1/250-1120/5 Mell.
Előszám:	192. Hegedűs János Ismered

JEGYZŐKÖNYV EREDMÉNYHIRDETÉSÉRŐL

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata képviselőtében 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 a Nagykanizsa, Kossuth tér 3. szám alatti társasházban levő, nagykanizsai 2397/A/3 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Kossuth tér 3. A. épület 3. szám alatti 25 m² alapterületű lakás zártkörű versenytárgyalás keretei között történő értékesítéséről döntöttem.

A 2025. augusztus 6. napján kelt versenytárgyalási felhívásnak megfelelően 2025. augusztus 28-án 9:00 órakor megtartott versenytárgyaláson a legmagasabb, bruttó 1.920.000 Ft összegű ajánlatot Janda Albert (szül. név.: Janda Albert, szül. hely, idő.: , an.: , lakcím:) tette.

A versenytárgyalás nyerteseként Janda Albertet hirdetem ki bruttó 1.920.000 Ft összegű ajánlatával.

Nagykanizsa, 2025 AUG 28.


Horváth Jácint
polgármester ;

Kapja:

Postai úton: Janda Albert (;

E-mailen:

NK
Nagykanizsa
NAGYKANIZSA

VERSENYTÁRGYALÁSI FELHÍVÁS

A Nagykanizsa, Kossuth tér 3. szám alatti társasház albetéteinek tulajdonosai részére

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata zártkörű versenytárgyaláson értékesíti a Nagykanizsa, Kossuth tér 3. szám alatti társasházban levő nagykanizsai 2397/A/3 hrsz-ú, 25 m² alapterületű kivett lakás megnevezésű, természetben a 8800 Nagykanizsa, Kossuth tér 3. A. épület fsz. 3. ajtó alatti társasházi ingatlanát a hozzá tartozó 81/1000 eszmei tulajdoni illetőséggel.

A versenytárgyalás ideje:

2025. augusztus 28. csütörtök	9 óra 00 perc
-------------------------------	---------------

Az első versenytárgyalás eredménytelensége esetén azt követő két alkalommal csütörtöki munkanapokon, ugyanebben az időpontban.

A versenytárgyalás helye:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Nagykanizsa, Erzsébet tér 7. II. emelet 4. számú iroda

Információ kérhető:

8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7., II. emelet, 4. iroda,
tel.: 20/849-2330, 20/849-2329

Kiíró képviselője útján az ingatlan megtekintését előre egyeztetett időpontban és módon munkanapokon reggel 10 és délután 13 óra, pénteki napon reggel 10 és 12 óra között munkaidőben, az előzetesen – legalább telefonon – bejelentkezett személyeknek biztosítja.

Kikiáltási ár:

bruttó 1.920.000,- Ft

Eladó kijelenti, hogy az ÁFA tv. 88. § (4) bekezdés alapján a 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontjában említett termékértékesítését csak a lakóingatlanok nem minősülő ingatlanokra kiterjedően tette adókötelessé, így a jelen versenytárgyalási felhívás szerinti értékestés mentes az ÁFA alól.

I. Az ingatlan általános leírása:

A lakás a cca. 1870-es években épült Kossuth tér 3. szám alatti társasházi A. lakóépület földszinti, 3. szám alatti 25 m² alapterületű hasznosítatlan ingatlant és az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, de a társasháztulajdont alapító okirat szerint a hozzá tartozó 81/1000 eszmei tulajdoni illetőséget foglalja magában. A társasházi lakások tulajdonosai jogosultak a társasházi közös tulajdonban levő egyéb felépítmények használatára.

A cca. 150 éves épületben levő udvari lakás, hagyományos téglá szerkezetű. Tetőszerkezete közel eredeti állapotú, a nyeregtető bádогоzása javítandó, a falakon vízszigetelés hibái miatti felázások láthatóak. Gázórával és vízórával rendelkezik, a villanyórát a korábbi bérlo díjtartozása miatt leszerelték, jelenleg az ingatlanban villamos áram nincsen. Az ingatlan – a társasháztulajdont alapító okirat szerint – egy szoba, egy konyha és egy kamra (WC) helyiségből álló lakás, amelynek mind külső, mind belső állapota rossz műszaki állapotban van, teljes korszerűsítést is igényel. Megközelítése közös udvaron keresztül lehetséges.

Az Önkormányzat ismételten felhívja az árverezők figyelmét, hogy a Kossuth tér 3. szám alatti ingatlan társasházként működik, ennek megfelelően a felújítás és a további működtetés

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

A közös képviselő tájékoztatása alapján a vevőt 8.824,- Ft havi alapdíjú közös költség terheli.

II. Az ingatlanra vonatkozó fontos információk, fennálló terhek

1. Kötelező megtekintés, közös ajánlattétel lehetősége

Kiíró a közös ajánlattétel lehetőségét biztosítja.

Amennyiben több ajánlattevő közösen kíván ajánlatot tenni, a közös ajánlattevők mindegyikének nyilatkoznia kell a versenytárgyalási felhívásban foglalt feltételek, illetve a versenytárgyalási biztosítékkal (bánapénzzel) és a vételár megfizetésével kapcsolatos egyetemleges kötelezettségük elfogadásáról, a közös ajánlattevők köréből a versenytárgyaláson (liciten) részt vevő, őket teljes jogkörrel képviselő képviselőjük személyéről, továbbá nyertes ajánlattételük esetén tulajdonszerzésük arányáról.

Egyetemleges kötelezettség esetében minden kötelezett az egész szolgáltatással tartozik, de ha bármelyikük teljesít, a jogosulttal szemben a teljesített rész erejéig a többiek kötelezettsége is megszűnik. Az egyetemleges kötelezettek egymás szerződésszegéséért is felelnek.

A közös ajánlattevőknek külön-külön is meg kell felelniük a versenytárgyalási felhívásban foglalt feltételeknek, az előírt igazolásokat és nyilatkozatokat külön-külön is csatolniuk kell a versenytárgyaláson történő indulás feltételeként.

A közös ajánlattevők külön-külön, vagy közös meghatalmazott útján kötelesek az ingatlant megtekinteni, megtekintéskor a meghatalmazást csatolni kell.

A közös ajánlattétel nem lehetséges, amennyiben a közös ajánlattevők közül valamelyikük nem vett részt személyesen (törvényes/szervezeti képviselője által) vagy igazolt meghatalmazottja útján a kötelező megtekintésen és nem rendelkezik a szükséges regisztrációval.

A megtekintéskor regisztrációs lap kitöltésével regisztrálni kell, a vételre ajánlatot csak a regisztráló természetes személy vagy megtekintésen szervezeti képviselő által vagy meghatalmazással képviselt jogi személy tehet.

Az ingatlan értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik, kiíró minden ajánlattevő számára kötelezővé teszi az ingatlan megtekintését, melynek hiányában az árverésen nem lehet licitálni.

Ajánlattevőknek a helyszíni bejáráskor, illetve a versenytárgyalás időpontját megelőzően (a válaszadásra általában szükséges időre figyelemmel) lehetősége van feltenni valamennyi, az ingatlannal kapcsolatos kérdését.

Az ajánlattevőknek lehetőségük van az árverést megelőzően egyeztetett időpontban az ingatlant saját műszaki és egyéb szükségesnek vélt szakértő(k) bevonásával megvizsgálni.

A kiíró kifejezetten rögzíti, hogy az ingatlan tekintetében biztosított teljeskörű megtekintési, megvizsgálási és tájékozódási lehetőségre tekintettel az ingatlan tényleges állapota teljes mértékben feltártnak minősül az árverezők részére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:157. § (1) bekezdés szerint.

A fentiekre tekintettel az adásvételi szerződésben a vevőnek nyilatkoznia kell az alábbiakról:

- annak tudomásulvételéről, hogy az ingatlan értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik, az esetleges még nem ismert, takart épületszerkezeti problémák, továbbá az ingatlan rejtett hibái vagy a lehetséges szakértői vizsgálattal feltárható hibái tekintetében az eladó a kártérítési, jótállási, szavatossági kötelezettségét kizárja,
- az árverést megelőzően volt lehetősége az ingatlant megtekinteni, megvizsgálni,
- a megtekintéshez, illetve vizsgálathoz saját szakértők igénybevételére jogosult volt,
- a helyszíni bejárásakor, illetve a versenytárgyalás időpontját megelőzően (a válaszára általában szükséges időre figyelemmel) lehetősége volt feltenni valamennyi, az ingatlannal kapcsolatos kérdés és ezekre kielégítő és teljeskörű választ kapott, vagy a kapott választ elégségesnek találta arra, hogy a versenytárgyaláson az ingatlan megvételére ajánlatot tegyen,
- amennyiben a kérdésfeltevés lehetőségével, vagy a 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,
- 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,
- az ajánlatát az ingatlan megvásárlására a fentiek szerint részletezett feltételek és körülmények ismeretében, azok elfogadásával tette meg.

2. Az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett terhek:

Az ingatlan per, teher- és igénymentes.

3. Közművek (villamosenergia, gáz, víz, szennyvíz):

- A lakás gáz- és vízmérővel rendelkezik, jelen állapot szerint a villanyóra leszerelésre került. A villamos hálózat visszakapcsolásához új bekötést kell kezdeményezni, a kikapcsolt mérőhely és ezzel összefüggésben a belső elektromos hálózat – erre jogosultsággal rendelkező villanyszerelő általi – szabványosítására van szükség, amelynek költségei a Vevőt terhelik.

A leszerelt mérőóra és a szükséges szabványosítási kötelezettségekre tekintettel Eladó az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet szerinti villamos biztonsági felülvizsgálatot nem végeztet.

- Az Önkormányzatnak 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 Önkormányzat a vevő felé nem áll helyt.

4. A terület beépítésére vonatkozó szabályozás

A szabályozás pontos előírásait Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata 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 (a továbbiakban: TÉKA) tartalmazza. A helyi rendelet, valamint a mellékletét képező szabályozási terv a www.nagykanizsa.hu honlapon továbbá a www.njt.hu weboldal önkormányzati rendelettárában megtalálható.

5. Környezetvédelmi nyilatkozat:

Az árverés kiírója az ingatlanban környezetvédelmi vizsgálatot nem végzett, veszélyes anyagok korábbi, illetve jelenlegi tárolásáról, valamint ebből adódó talajszennyeződésről nincs tudomása.

Az ingatlanra megkötendő adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme azon vevői nyilatkozat, mely szerint vevő az ingatlan állapotából, azon esetlegesen feltárásra kerülő környezeti szennyeződések, tűzszerészeti 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.

6. Nyilatkozat az adatok és tények hitelességéről

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy a szerepeltetett adatok csak tájékoztató jellegűek, egyben javasolja, hogy a licitáló ne hagyatkozzon kizárólag a kiíró/eladó állításaira, az ingatlant a kötelező megtekintésen kívül is tekintse- és a szükséges szakértők bevonásával vizsgálja meg, továbbá kiírásból megismerhető adatokon felül saját felelősségére és költségére szerezzen be minden olyan kiegészítő információt (különösen fizikai paraméterek, környezeti állapot, építésrendészeti és jogi helyzet, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat valamint az egyéb helyi rendeletek vonatkozó rendelkezései, az ingatlan közműellátottsági helyzete) az ajánlat tárgyáról, valamint a magyarországi jogi-gazdasági környezetről, illetve szabályozó rendszerről, melyeket befektetési szándéka körütekintő megalapozásához szükségesnek tart. Kiíró/eladó nem vállal felelősséget az ingatlan fizikai paraméterei, környezeti állapota, építésrendészeti és jogi helyzete, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat vonatkozó rendelkezései, az ingatlan közműellátottsági helyzete és a vevő felhasználási célja közötti utólagosan felmerülő eltérések esetére.

7. Birtokviszonyok

Eladó/kiíró az ingatlan méretét nem szavatolja, azaz az ingatlan területe a tulajdoni lapon, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképen szereplő mérettől a valóságban eltérhet.

Eladó/kiíró az ingatlan tényleges birtoklásával kapcsolatban esetlegesen fennálló vagy kialakuló birtok- vagy határvitákért felelősséget nem vállal, azokat saját költségére a Vevő köteles rendezni, a rendezéssel kapcsolatban az Eladó felé szavatossági vagy

egyéb megtérítési igényt nem támaszthat. Az ingatlanra megkötendő adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme az előbbiektől szerinti vevői nyilatkozat.

8. Társasházi jelleggel kapcsolatos külön kikötések

A 8800 Nagykanizsa, Kossuth tér 3. szám alatti ingatlan (2397 hrsz) társasházként működik, ennek megfelelően a felújítás és a további működtetés tekintetében a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a társasház alapító okirat és egyéb társasházi dokumentumok rendelkezéseit be kell tartani.

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

Az Eladó a rendelkezésére álló társasházi dokumentumokat a vevő rendelkezésére bocsátja.

9. Az ingatlanban található ingóságok:

Az ingatlan a jelenlegi állapotában kerül értékesítésre, a lakás a kezelő által kiürítésre került.

10. Kikiáltási ár tudomásulvétele:

Az ingatlan kikiáltási ára az ingatlan jelen kiírásban részletezett tulajdonságaira és az Eladó által rögzített kikötésekre figyelemmel ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján került megállapításra, a kikiáltási ár az ingatlan Eladó által ismert és ismertetett, a Vevő részéről megtekintett és megvizsgált (vagy megvizsgálni elmulasztott) műszaki állapotával teljesen arányos, vevő a liciten elért magasabb vételár esetén sem támaszthat vételár csökkentési igényt az eladó felé a fentiekre vagy az általa bevont szakértők által megállapított paraméterekre hivatkozva.

III. A versenytárgyaláson történő részvétel feltételei:

- A Kossuth tér 3. szám alatti társasházban albetét tulajdonjogával való rendelkezés
 - A versenytárgyaláson történő licitálás feltétele az ingatlan kötelező megtekintése a fent ismertetett módon, formában és feltételekkel, a megtekintést igazoló regisztrációs lap aláírása.
 - A versenytárgyaláson csak
 - természetes személy, valamint
 - olyan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint átláthatónak minősülő szervezet
- vehet részt, aki/amely a hirdetményben megjelölt időben (2025. augusztus 28. csütörtök vagy eredménytelen versenytárgyalás esetén az azt követő két alkalommal csütörtöki munkanapon 9 óra 00 perc időpontban) és helyen (8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7. II. emelet 4. számú iroda) megjelent, és nyilatkozik arról, hogy legalább a kikiáltási ár erejéig rendelkezik a vételárral továbbá teljesíti a kiírásban foglalt valamennyi további feltételt.
- Ajánlattevőknek a versenytárgyalási felhívás feltételeinek elfogadásáról, az ellenszolgáltatás teljesítéséről legkésőbb a versenytárgyalási jegyzőkönyvben nyilatkoznia kell.

- Ajánlattevőnek legkésőbb a versenytárgyalási jegyzőkönyvben nyilatkoznia kell, hogy a versenytárgyalási felhívás visszavonása, eredménytelen versenytárgyalás vagy érvénytelen ajánlat esetén milyen bankszámlaszámra kéri visszautalni a befizetett versenytárgyalási biztosítékot.
- A versenytárgyalás időpontjáig a bruttó kikiáltási ár 10 %-át, azaz 192.000,- Ft összeget versenytárgyalási biztosítékként (bánatpénz) kell igazoltan (pénzintézet részéről kiadott igazolás forint átutalási megbízás teljesítéséről) megfizetni Nagykanizsa MJV Önkormányzata OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11749015-15432694 számú számlájára
- Licitálni személyesen vagy meghatalmazás útján lehet, a meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.
- A nem átlátható szervezettel kötött adásvételi szerződés a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 15. § alapján semmis.

IV. A versenytárgyalás menete:

- A versenytárgyalást a versenytárgyalás kiírója vagy az általa megbízott személy vezeti és jegyzőkönyvvezető útján gondoskodik a jegyzőkönyv vezetéséről.
- A zártkörű versenytárgyaláson az önkormányzat versenytárgyalás lebonyolításával megbízott képviselőin (versenytárgyalás vezetője, jegyzőkönyvvezető), valamint vezetőin [polgármester, alpolgármester(ek), jegyző, aljegyző(k)] kívül kizárólag a meghívott ajánlattevők, illetve azok meghatalmazott képviselői vehetnek részt.
- A versenytárgyaláson ajánlattevőként vagy érdeklődőként történő részvétel érdekében ajánlott a versenytárgyalási kiírásban/hirdetményben megjelölt helyiség bejáratához megjelölt időpontnál legalább 5 perccel korábban történő megérkezés.
- A versenytárgyalási kiírásban/hirdetményben a versenytárgyalás kezdeteként megjelölt időpont szerinti perc eltelte után a versenytárgyalás megnyitásra kerül és a versenytárgyalás - a zavartalan lebonyolítás érdekében - zárt ajtók mögött kerül lefolytatásra, melyre tekintettel további ajánlattevők vagy érdeklődők részvételére nincs lehetőség a versenytárgyalás megnyitását követően.
- A versenytárgyalás kezdő időpontjának megjelölt időpont a www.pontosido.com weboldal szerinti Budapest tekintetében kijelzett idő alapján kerül megállapításra a versenytárgyalás vezetője részéről. Az internetszolgáltatás szünetelése esetén a kezdő időpont a közszolgálati médiaszolgáltató által nyújtott rádiós médiaszolgáltatás közül választott rádió által közvetített pontos idő alapján kerül megállapításra.
- Az ajánlattevő (ideértve a képviselőjét) a versenytárgyaláson történő adategyeztetésnél köteles bemutatni a versenytárgyalás vezetőjének:
 - természetes személy az érvényes személyi igazolványát vagy érvényes vezetői engedélyét vagy érvényes útlevelét
 - átlátható szervezetnek minősülő jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet a 30 napnál nem régebbi cégkivonatát, a cég képviselőjére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített alírási címpéldányát/ügyvéd által ellenjegyzett aláírásmintáját (illetve a folyamatban lévő cégbejegyzési eljárás igazolását),
 - átlátható szervezetnek minősülő civil szervezet és vízitársulat a bírósági vagy egyéb közhiteles nyilvántartásba vételéről szóló 30 napnál nem régebbi igazolást, az alapító okiratát/alapszabályát, a képviselőjére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített alírási címpéldányát
 - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés a) pontja szerinti szervezetek (kivéve állam) esetében a bírósági vagy egyéb közhiteles nyilvántartásba vételéről szóló 30 napnál nem régebbi igazolást (törzskönyvi

kivonatot stb.), az alapító okiratát/alapszabályát, a képviselőjére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányát, belső egyházi jogi személy esetében a jogi személyisége nyilvánításáról szóló okiratot

- a versenytárgyalási előleg letétbe helyezésének igazolását (pénzintézet részéről kiadott igazolás forint átutalási megbízás teljesítéséről),
 - nyilatkozatot arról, hogy a szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint átláthatónak minősülő szervezet (a nyilatkozat letölthető a <https://nagykanizsa.hu/hivatal/eugyintezes> link alatt az Egyéb nyomtatványok menüpont megnyitása után)
 - meghatalmazott esetén a közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazást.
- Az ajánlattevőknek kizárólag egy csoportban, az érdeklődőktől elkülönítetten kell helyet foglalni (ülőhely kizárólag az ajánlattevők részére kerül biztosításra, az érdeklődők elkülönítését biztosítja, hogy a versenytárgyaláson állva vehetnek részt).
 - A versenytárgyalás vezetője számba veszi az ajánlattevőket, szükség esetén ellátja őket a licitáláshoz szükséges egyedi azonosítóval, a versenytárgyalás megkezdésekor a licitálókkal közli a versenytárgyalásra kerülő ingatlan kikiáltási árát, az ajánlati licitlépcsők mértékét. A jegyzőkönyv vezetésére felkéri az önkormányzat alkalmazottját.
 - A meghirdetett induló kikiáltási árnál alacsonyabb ajánlatot tenni nem lehet, az ilyen ajánlat érvénytelen.
 - A licitösszeg legalább bruttó 100.000,-Ft összeggel emelhető. (az ajánlati összeg a megjelölt mértéknél alacsonyabb összeggel nem emelhető)
 - A versenytárgyalás vezetője minden egyes újabb ajánlatnál a résztvevők sorszámai alapján szóban is rögzíti azt, hogy ki tartja az újabb ajánlati összeget. A licit lebonyolítása során az ajánlati összeget legalább a versenytárgyalási felhívásban meghatározott összeggel lehet emelni.
 - A licitálásban részt vevők az esetlegesen kapott egyedi azonosító felmutatásával vagy kézfelemeléssel licitálhatnak.
 - A versenytárgyalást addig kell folytatni, amíg az ajánlati árat egy licitáló tartja csak.
 - A levezető személy a legmagasabb ajánlatot tevő személyét, valamint a második legjobbnak ítélt ajánlatkérő személyét és ajánlatát a versenytárgyaláson megállapítja.
 - A levezető személy megjelenti ajánlattevőket tájékoztatja arról, hogy a versenytárgyalás eredményének kihirdetésére a versenytárgyalást követő legkésőbb 8 napon belül kerül sor, továbbá arról, hogy a versenytárgyalás eredményének kiírása előtt a kiíró jogosult a szerződéskötéstől indoklás és mindenféle kártérítés vagy kártalanítás nélkül elállni.
 - A levezető személy megjelenti ajánlattevőket tájékoztatja továbbá a szerződéskötés feltételeiről és várható határidejéről.
 - Ha a versenytárgyalás (licit) során megtett ajánlatok összege megegyezik, és új ajánlatot egyik ajánlattevő sem tesz, a tárgyalást levezető személy a legjobbnak ítélt ajánlatkérő személyét és ajánlatát sorsolással állapítja meg.

V. A versenytárgyalási biztosíték (bánapénz) kamatfizetés nélkül visszautalásra kerül:

- a versenytárgyalási felhívás visszavonása esetén valamennyi ajánlattevőnek a visszavonástól számított 15 napon belül,
- a nem nyertes árverezők részére a versenytárgyalástól számított 15 napon belül.

VI. Szerződés kötésére vonatkozó szabályok:

- Az adásvételi szerződést a versenytárgyalás eredményhirdetésétől számított 45 napon belül kell megkötni (ajánlattevő ajánlati kötöttségének időtartama).
- Amennyiben a versenytárgyalás során megajánlott vételár a licitálás eredményeképpen **nem haladja meg a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 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) bekezdésének b) pontja értelmében, úgy Vevő köteles a versenytárgyalás során megajánlott vételárát az adásvételi szerződés megkötésétől számított 15 napon belül az Eladó által megjelölt bankszámlára átutalással megfizetni.**
- Amennyiben a versenytárgyalás során megajánlott vételár a licitálás eredményeképpen **meghaladja a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 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) bekezdésének b) pontja értelmében, úgy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg az alábbiak szerint.**

Az adásvételi szerződés úgy kerül megkötésre, hogy az az állammal szemben nem hatályos.

Az adásvételi szerződés elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépésének feltétele, hogy a Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő 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.

Az állammal szembeni hatálybalépés időpontja a lemondó nyilatkozat kézhezvételét, vagy az elővásárlásra nyitva álló határidő eredménytelen elteltét követő nap 0. órája.

A szerződés elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépéséről az Eladó a Vevőt a természetes személy vevő esetén lakcíme/ szervezet esetén székhelyére küldött ajánlott, tértivevényes levélben történő értesítésén kívül vevő által megadott email címére küldött emailben, vagy telefonon rövid úton is értesíti.

Vevő köteles a versenytárgyalás során megajánlott vételárát az adásvételi szerződés elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépésétől számított 30 napon belül az Eladó által megjelölt bankszámlára átutalással megfizetni.
- A vételárba a befizetett bruttó 192.000,-Ft összegű versenytárgyalási biztosíték előlegként beszámít.
- Amennyiben Vevő a szerződésből eredő 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.
- A versenytárgyaláson eladott ingatlanra a versenytárgyalási vevő a vételár teljes összegű kifizetésével szerez tulajdonjogot és léphet az ingatlan birtokába. A birtokbaadásra a vételár teljes összegű kifizetését követő legkésőbb 15 napon belül kerül sor, a birtokbaadásról külön jegyzőkönyv készül.
- Az adásvételi szerződést Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalával közszolgálati jogviszonyban álló kamarai jogtanácsos szerkeszti és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 44. § (1) bekezdés c) és d) pontjaiban meghatározott körülmények fennállásának tanúsítására az Eladó tekintetében ellenjegyzi. A kamarai jogtanácsos a Vevő tekintetében az Üttv.

32. § (9) bekezdésének megfelelően az Üttv. 32. § (2) és (3) bekezdése szerinti azonosítást el tudja végezni, így a kamarai jogtanácsos az okiratot az Üttv. 43. §-a szerint jegyzi ellen, ellenjegyzésével az Üttv. 44. § (1) bekezdésében foglaltakat teljeskörűen tanúsítva.

- Vevő a szerződéssel kapcsolatban a jogi- és adótanácsra a szerződést ellenjegyző kamarai jogtanácsostól nem tarthat igényt, e körben saját tanácsadót köteles igénybe venni.
- Előbbieket mellett a Vevőt terheli az üggyel összefüggésben saját döntése alapján igénybe vett jogi képviselete ellátásával összefüggő valamennyi díj és költség.
- A tulajdonjog bejegyzési kérelmet az Önkormányzat nyújtja be a földhivatalba, azonban a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos költségek és díjak a vevőt terhelik.
- Eladó a vételár megfizetéséig a tulajdonjogát – a vevővel és a vevő helyébe elővásárlási joga gyakorlása útján esetlegesen belépő elővásárlásra jogosulttal szemben is – fenntartja, az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésével, a Ptk. 6:216. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az ahhoz kapcsolódó vevői jog feltüntetésével.

Eladó az adásvételi szerződésben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse a (tulajdonjog átvezetésére vonatkozó) kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

Eladó és Vevő megállapodnak, hogy amennyiben az adásvételi szerződés a Vevő részére kiadásra kerülő bejegyzési engedéllyel egyidejűleg kerül benyújtásra a földhivatalba, abban az esetben a fent megjelölt vevői jog bejegyzését Felek nem kéri, melyre vonatkozó nyilatkozat az adásvételi szerződésben rögzítésre kerül.

- Ha a nyertes vevő határidőben az adásvételi szerződést nem köti meg, a befizetett versenytárgyalási biztosítékot (bánatpénz) elveszti a Ptk. 6:75. § (3) bekezdése szerint, egyben a versenytárgyalás kiírója a versenytárgyalás második legjobb ajánlattevőjével köthet szerződést, vagy jogában áll a versenytárgyalást eredménytelennek nyilvánítani.

VII. Külön kikötések:

- A versenytárgyalás kiírója kéri, hogy az ingatlan állapotáról, az ingatlan be/átépítésére vonatkozó helyi és országos szabályozásról az árverésen történő részvételt megelőzően megfelelő körülményekkel tájékozódjanak és ajánlataikat ezt követően tegyék meg, továbbá az árverezéshez és a szerződéskötéshez szükséges okiratok, igazolások és nyilatkozatok beszerzéséről úgy gondoskodjanak, hogy azok az előírt időpontokra rendelkezésre álljanak.
- A Kiíró ismételt rögzíti, hogy az ingatlan tekintetében biztosított teljeskörű megtekintési, megvizsgálási és tájékozódási lehetőségre tekintettel az ingatlan tényleges állapota teljes mértékben feltártnak minősül az árverezők részére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:157.§ (1) bekezdés szerint. Kiíró 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 előre látható.

- A versenytárgyalás kiírója a Ptk. 6:74. § (3) bekezdésére figyelemmel kiköti és fenntartja a jogát arra, hogy az árverési hirdetményt az árverés megkezdéséig kártérítési vagy kártalanítási kötelezettség és indokolás nélkül visszavonja.
- A versenytárgyalás kiírója a Ptk. 6:74. § (2) bekezdésére figyelemmel kiköti és felhívja az ajánlattevők figyelmét, ajánlattevők pedig a versenytárgyaláson való indulással tudomásul veszik, hogy önmagában az árverés lefolytatása és a szerződéskötésre jogosult személyének megállapítása alapján az Önkormányzatnak szerződéskötési kötelezettsége nem keletkezik, az Önkormányzat a szerződés megkötését indokolás nélkül megtagadhatja.

Nagykanizsa, 2025 AUG 08.

