



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

**Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése
Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottságának**

2025. októberi soron kívüli ülésére

Napirend címe: **Javaslat a Balatonmárfürdő belterület 282 hrsz-ú, kivett üdülőépület, udvar megnevezésű ingatlan értékesítése tárgyában kötendő adásvételi szerződés jóváhagyására**

Készítette: Jogi Csoport
dr. Hegedüs-Juhász Bernadett jogtanácsos *dr. H. J. B.*

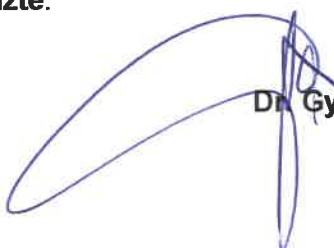
Ellenőrizte: dr. Farkas Roland jogi csoportvezető, vezető jogtanácsos *chP*

Egyeztetve: dr. Fodor Csaba alpolgármesterrel *Fodor Csaba*
dr. Termecz Marianna aljegyzővel *Termecz Marianna*
Kunics György gazdálkodási osztályvezetővel *Kunics György*

Meghívott: -

Melléletek: 1. melléklet – adásvételi szerződés tervezet
2. melléklet – versenytárgyalási felhívás

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Györgyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Bizottság!

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése a 124/2025. (VI.26.) számú határozatával döntött a Balatonmárfürdő belterület 282 hrsz-ú, természetben 8647 Balatonmárfürdő, Balaton utca 1. szám alatt található, kivett üdülőépület, udvar megnevezésű, 414 m² alapterületű ingatlan nyilvános versenytárgyalás keretei között történő értékesítéséről.

A 2025. július 8. napján kelt versenytárgyalási felhívásnak megfelelően 2025. szeptember 4-én 10 órakor megtartott versenytárgyaláson a legmagasabb bruttó 127.000.000 Ft összegű ajánlatot – a versenytárgyaláson egyedül licitálóként megjelent – Kovács Zoltán egyéni vállalkozó tette.

Az eredményesen megtartott 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 Közgyűlésének Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottsága Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint eladó és Kovács Zoltán egyéni vállalkozó, mint vevő között a Balatonmárfürdő belterület 282 hrsz-ú, kivett üdülőépület, udvar megnevezésű ingatlan értékesítése tárgyában kötendő, jelen előterjesztés 1. mellékletét képező adásvételi szerződés ellen kifogást jogilag nem emel, azt aláírásra javasolja.

(A határozat elfogadásához egyszerű szótöbbséget szótöbbség szükséges.)

Nagykanizsa, 2025. október

14.



Horváth Jácint
polgármester

MELLÉKLET
A HATÁROZATI JAVASLATHOZ
(1. sz. melléklet)

Dr. Hegedűs - J. B. - elv

NK/10/265 - /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 **Kovács Zoltán** (születési név: Kovács Zoltán, születési hely, idő:, anyja neve:, személyi azonosító jele:, adóazonosító jele:, lakcím:), **egyéni vállalkozóként** (székhely: 7551 Lábod, Hunyadi u. 604 hrsz.; statisztikai azonosító: 75152202-0111-231-14; adószám: 75152202-2-34; nyilvántartási szám: 16647880) – **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 **Balatonmárfafürdő belterület 282 hrsz-ú**, természetben a 8647 Balatonmárfafürdő, Balaton u. 1. szám alatt található, **kivett üdülőépület, udvar megnevezésű, 414 m² alapterületű ingatlan**.
2. Felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő – mint az Eladó által 2025. szeptember 4. napján tartott versenytárgyalás nyertese – megvásárolja a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlant a versenytárgyaláson kialakult mindösszesen 100.000.000,- Ft + 27 % ÁFA (egyszázmillió forint plusz 27 % általános forgalmi adó), azaz **bruttó 127.000.000,- Ft (bruttó egyszázhuszonhétmillió forint) vételár ellenében** a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlan Balatonmárfafürdő belterületén található, 414 m² alapterületű földrészleten lévő, mindösszesen 291 m² alapterületű kivett üdülőépület, udvar megnevezésű ingatlant foglalja magában. Az 1985. évben épült apartmanház Balatonmárfafürdő központi részén, a település központi strandjától 150 méterre helyezkedik el. Az ingatlan a község központjától ÉK-re kb. 400 méterre, a Balaton parttól 120 méterre aszfaltozott úton, a Viola és a Balaton utcákról közelíthető meg. A hagyományos téglá szerkezetű, palafedéses, kétszintes épület mind külsőleg, mind belsőleg felújítandó állapotban van. Az épület 111 m² alapterületű földszintjén jelenleg a konyha, étkező, társalgó és a közös vizesblokk helyiségek mellett 1 db apartman, míg a 138 m² alapterületű tetőtérben 5 db apartman található. Az üdülőépület 42 m² alapterületét terasz foglalja el. Az ingatlan nem téliesített, fűtését (a társalgóban) 1 db cserépkályha biztosítja, a tetőtérben az apartmanok fűtetlenek, a melegvízellátást villanybojlerek biztosítják. Az ingatlan a rendezési terv és a helyi építési szabályzat szerint „Üh”, azaz hétvégi házas üdülőépület besorolású területen található.

3. **Eladó elismeri, hogy Vevő a 2. pontban megjelölt versenytárgyaláson történő részvétel feltételeként 2025. szeptember 2. napján Eladó számlájára versenytárgyalási biztosítékként megfizette a bruttó kikiáltási ár 10%-át, azaz bruttó 12.700.000,- Ft-ot** (azaz bruttó tizenkettőmillió-hétszázezer 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,

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

.....
Kovács Zoltán egyéni vállalkozó
Vevő

hogy Eladó az ÁFA tv. 88. § (1) bekezdése alapján a 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontjában említett termékértékesítését adókötelessé tette.

4. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan értékesítésére kiírt, 2025. július 8. 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 ingatlanra az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára 23 m² nagyságú területre, valamint 18 m² nagyságú területre vezetékjog került bejegyzésre. Eladó a vezetékjogok bejegyzésének alapját képező változási vázrajzokkal nem rendelkezik.

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 versenytárgyalási felhívásban meghatározott kikiáltási ára (forgalmi értéke) a fenti hiányosságok és adottságok figyelembevételével, ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján került megállapításra, a Vevő által a versenytárgyaláson kialakított vételár a meglévő hiányosságokkal és adottságokkal, az ingatlan megtekintett és megvizsgált (vagy megvizsgálni elmulasztott) műszaki állapotával arányos.

Felek rögzítik, Vevő a jelen szerződés aláírásával – a versenytárgyaláson tett nyilatkozatát megerősítve – ismételten tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik, az esetleges még nem ismert vagy a lehetséges szakértői vizsgálattal feltárható hibái tekintetében az Eladó a kártérítési, jótállási, szavatossági kötelezettségét kizárja.

7. Vevő a szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy
 - az árverésen történő licitálás feltételeként előírt kötelező megtekintésre tekintettel Eladó a megtekintési, megvizsgálási és tájékoztatósi jogot a részére biztosította,
 - az árverésen történő licitálás feltételeként előírt kötelező megtekintésre tekintettel az árverést megelőzően volt lehetősége az ingatlant megtekinteni, megvizsgálni,
 - a megtekintéshez, illetve vizsgálathoz saját földmérő-, műszaki és egyéb szükségesnek vélt szakértő(k) igénybevételére jogosult volt,
 - a helyszíni bejárásakor, illetve a versenytárgyalás időpontját megelőzően lehetősége volt feltenni valamennyi, az ingatlannal kapcsolatos kérdését és ezekre – kérdés feltevése esetén – kielégítő és teljeskörű választ kapott, vagy a kapott választ elégségesnek találta arra, hogy a versenytárgyaláson az ingatlan megvételére ajánlatot tegyen,
 - amennyiben a saját földmérő-, műszaki- és egyéb szükségesnek vélt szakértők igénybevételével, valamint a kérdésfeltevés lehetőségével 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 Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: 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

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

.....
 Kovács Zoltán egyéni vállalkozó
Vevő

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 megismert körülmények és Eladó részéről – kérdés feltevése esetén – adott válaszok ismeretében tette meg, az adásvétel tárgyát képező ingatlan tényleges állapota teljes mértékben feltártnak minősül előtte a Ptk. 6:157. § (1) bekezdés szerint.
10. Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban a 4. pontban hivatkozott versenytárgyalási felhívásban rögzítetteknek megfelelően a jelen pontban rögzítettek szerint, az alábbiakról tájékoztatja Vevőt, melyet Vevő a jelen szerződés aláírásával – a versenytárgyaláson tett nyilatkozatát megerősítve – ismételtén tudomásul vesz.

A terület beépítésére vonatkozó szabályozás pontos előírásait Balatonmárfürdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének Balatonmárfürdő Község helyi építési szabályzatáról szóló 5/2012. (III.21.) 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.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.

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

.....
Kovács Zoltán egyéni vállalkozó
Vevő

15. Felek rögzítik, hogy Vevő az ajánlatát az ingatlan megvásárlására a jelen szerződés 5-14. pontjaiban részletezett feltételek és körülmények ismeretében, azok elfogadásával tette meg.
16. Felek megállapodnak, hogy Vevő a 2. pontban megjelölt vételárösszegnek, a 3. pontban megjelölt vételárelőleggel csökkentett összegét, 90.000.000,- Ft + 27 % ÁFA (kilencvenmillió forint plusz 27 % általános forgalmi adó), **azaz bruttó 114.300.000,- Ft** (egyszáztizennégymillió-háromszázezer forint) **összeget a jelen szerződés elővásárlási jogosultakkal szembeni hatálybalépésétől számított 30 napon belül az Eladó által kiállított számla alapján 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. 6:155 § 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.
18. **Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlanon a jelen szerződés elővásárlási jog jogosultjaival szembeni hatálybalépését követően 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.**

19. Felek megállapodnak abban, Vevő a szerződés elővásárlási jog jogosultjaival szembeni hatálybalépés után a vételár teljes összegű kifizetésével szerez tulajdonjogot az adásvétel tárgyát képező ingatlanon és léphet az ingatlan birtokába. Eladó vállalja, hogy a vételár teljes kiegyenlítésétől számított 15 napon belül adja Vevő birtokába az 1. pontban megjelölt ingatlant. Felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel.

Vevőt a birtokbaadástól terhelik az adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatos költségek.

20. 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.

Vevő tudomásul veszi, hogy a 4. pontban hivatkozott versenytárgyalási felhívásban rögzítetteknek megfelelően az ingatlan valamennyi közművel (gázórával, villanyórával és vízórával) rendelkezik. Az ingatlan átadása és átvétele során a felek a közmű (víz-, gáz- és villany) órák állását a birtokbaadási jegyzőkönyvben írásban rögzítik.

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

.....
Kovács Zoltán egyéni vállalkozó
Vevő

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

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 szükségszerűen utasítja a tartozás rendezésére.

21. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanépület rendelkezik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti tanúsítvánnyal, amelynek azonosító kódja: HET-....-..... A tanúsítvány átvételét a Vevő a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
22. Eladó kijelenti továbbá, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan villamos biztonsági felülvizsgálata, villamosenergetikai berendezés felülvizsgálata 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 alapján megtörtént, az arról készült minősítő irat (száma:, készítette:) átvételét a Vevő jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
23. A Vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is.
24. Vevő tudomással bír arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében **a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg**, tekintettel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan értéke eléri 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.
- 24.1. Az Nvtv. 14.§ (5) bekezdése szerint az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv – az adásvétel tárgyát képező ingatlan esetében a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldésétől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni az elővásárlási joggal az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.
- 24.2. Eladó vállalja, hogy a jelen szerződés aláírásától számított 8 munkanapon belül a szerződés tértivevényes levélben való megküldésével megkeresi az elővásárlási jog jogosultját, azaz a Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt-t, hogy nyilatkozzon, kíván-e élni a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján öt megillető elővásárlási jogával.
- 24.3. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a Magyar Állam, mint az elővásárlási jog jogosultja érvényesen él elővásárlási jogával *(alakilag és tartalmilag a jogszabályoknak megfelelő elfogadó nyilatkozatot tesz és a vételárat a nyilatkozattételtől számított 30 napon*

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

.....
Kovács Zoltán egyéni vállalkozó
Vevő

belül jóváírják az önkormányzat számláján), úgy a szerződés a Magyar Állammal, mint vevővel jön létre.

- 24.4. **A jelen adásvételi szerződés a Magyar Állammal, mint elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépésének feltétele,** hogy a Magyar Állam képviselőjében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. a nemzeti vagyongazdálkodásról 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.
- 24.5. Az elővásárlási jogra figyelemmel **a jelen szerződésnek az elővásárlási jog jogosultjával szembeni hatálybalépésének időpontja** a lemondó nyilatkozat kézhezvételét, vagy az elővásárlásra nyitva álló, az Nvtv. 14.§ (5) bekezdésében előírt határidő eredménytelen elteltét követő nap 0. órája.
25. **Vevő tudomással bír arról is, hogy** az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1) bekezdése alapján az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot, vagyis **Balatonmárfürdő Község Önkormányzatát** a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra **elővásárlási jog** illeti meg.
- 25.1. Eladó vállalja, hogy a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül a szerződés történetében levélben való megküldésével megkeresi Balatonmárfürdő Község Önkormányzatát, hogy nyilatkozzon, kíván-e élni az 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1) bekezdése alapján őt megillető elővásárlási jogával.
- 25.2. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az 1991. évi XXXIII. törvény nem határoz meg nyilatkozattételi határidőt az elővásárlási jog jogosultja számára, ezért a nyilatkozattétel határidejét az Eladó a Ptk. 6:65. § (1) bekezdés b) pontja alapján 20 napban állapította meg.
- 25.3. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben Balatonmárfürdő Község Önkormányzata, mint az elővásárlási jog jogosultja érvényesen él elővásárlási jogával *(alakilag és tartalmilag a jogszabályoknak megfelelő elfogadó nyilatkozatot tesz és a vételárát a nyilatkozattételtől számított 30 napon belül jóváírják az önkormányzat számláján)* és a Magyar Állam nem gyakorolja az elővásárlási jogát, úgy a szerződés Balatonmárfürdő Község Önkormányzatával, mint evővel jön létre.
- 25.4. **A jelen adásvételi szerződés Balatonmárfürdő Község Önkormányzatával, mint elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépésének feltétele,** hogy Balatonmárfürdő Község Önkormányzata jelen szerződés részére történetében levéllel történő megküldését követően, az átvétel napjától számított 20 napos határidőn belül vagy úgy nyilatkozik, hogy az elővásárlási jogát nem kívánja gyakorolni, vagy ezen határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról.
- 25.5. Az elővásárlási jogra figyelemmel **a jelen szerződésnek a Balatonmárfürdő Község Önkormányzatával, mint az elővásárlási jog jogosultjával szembeni hatálybalépésének időpontja** a lemondó nyilatkozat kézhezvételét, vagy az elővásárlásra nyitva álló határidő eredménytelen elteltét követő nap 0. órája.
26. Amennyiben a szerződés valamely elővásárlásra jogosulttal jön létre, úgy Eladó a Vevő részére a versenytárgyalási biztosítékként megfizetett, jelen szerződésben rögzítettek szerinti

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

.....
Kovács Zoltán egyéni vállalkozó
Vevő

vételárelőlegnek minősülő összeget, valamint az esetlegesen korábban megfizetett vételárat 5 munkanapon belül kamatmentesen visszautalja az általa megadott bankszámlaszámra. Amennyiben az elővásárlásra jogosultak jognyilatkozatai nem megfelelőek, úgy a szerződés az eredeti Vevővel jön létre.

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

Az Eladó jelen pont szerinti értesítéssel egyidejűleg köteles a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. és Balatonmáriafürdő Község Önkormányzata elővásárlással kapcsolatos nyilatkozatát is – amennyiben nyilatkozat rendelkezésre áll – a Vevő jelen szerződésben rögzített címére ajánlott, tértivevényes levélben megküldeni.

28. Az ajánlott, tértivevényes levelet a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a Vevő az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a Vevő az iratot nem vette át (az Eladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.
29. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítése tárgyában és értékesítésének feltételeiről Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 124/2025. (VI.26.) számú határozatával döntött 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.
30. Felek megállapodnak, hogy **a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetése Eladó kötelezettsége, a tulajdonátruházási illeték és a – vevői jog, valamint a tulajdonjog bejegyzéséért – fizetendő ingatlan-nyilvántartási eljárás díja azonban Vevőt terheli.**
31. 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.
32. 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.

33. Eladó kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.

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

.....
Kovács Zoltán egyéni vállalkozó
Vevő

34. 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, egyben egyéni vállalkozóként *(nyilvántartás neve: egyéni vállalkozók nyilvántartása, nyilvántartást vezető szerv: Nemzeti Adó- és Vámhivatal, nyilvántartási szám: 16647880)* a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 7. § (1) bekezdés 6. pontja alapján gazdálkodó szervezetnek minősül és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet. Felek közösen kijelentik továbbá, hogy szerződéskötési képességük nem korlátozott és tulajdonszerzésüknek akadálya nincs.
35. 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-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése, tulajdonjog változás átvezetése tárgyában (beleértve, de nem kizárólagosan az ezzel összefüggő bármely jognyilatkozat aláírását és a jogorvoslati eljárásban történő képviselést is). A kamarai jogtanácsos az Üttv.-ben foglalt jogkörrel jogosult eljárni és e körben a Felek helyett és nevében jognyilatkozatokat tenni és elfogadni.

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

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 hatóságok 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,

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

.....
Kovács Zoltán egyéni vállalkozó
Vevő

jóváhagyják az ügyfél- azonosítási eljárás eljáró kamarai jogtanácsos általi lefolytatását, valamint az általa a jogszabályok értelmében szerzett bármely személyes adatok kezelését és tárolását.

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

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

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

36. 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

.....
Kovács Zoltán egyéni vállalkozó
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

POLGÁRMESTER

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala
Központi Iktató

Érk.: 2025 SZEPT 10.

Ikt. sz. NK/10/265-1/2025

Előszám. M. Hegedűs József

Ügyiratszám: NK/14/610-72/2025.

JEGYZŐKÖNYV ERDEMÉNYHIRDETÉSÉRŐL

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése az 124/2025.(VI.26.) számú határozatával a Balatonmárfafürdő belterület 282 hrsz-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint 8647 Balatonmárfafürdő, Balaton u. 1. címmel ellátott, kivett üdülőépület, udvar megjelölésű, 414 m2 alapterületű ingatlana nyilvános versenytárgyalás keretei között történő értékesítéséről döntött.

A 2025. július 8. napján kelt versenytárgyalási felhívásnak megfelelően 2025. szeptember 4-én 10:00 órakor megtartott versenytárgyaláson a legmagasabb, bruttó 127.000.000 Ft összegű ajánlatot Kovács Zoltán egyéni vállalkozó tette.

A versenytárgyalás nyerteseként Kovács Zoltán egyéni vállalkozót (7551 LÁBOD, Hunyadi u. 604 hrsz., adószám: 75152202-2-34, nyilvántartási szám: 16647880) hirdetem ki bruttó 127.000.000 Ft összegű ajánlatával.

Nagykanizsa, 2025 SZEPT 04.



Horváth Jácint
polgármester

Kapja:

Kovács Zoltán egyéni vállalkozó

postai úton: 7551 Lábod, Hunyadi u. 604 hrsz.

e-mailcímre: penzugy@labod2005kft.com



VERSENYTÁRGYALÁSI FELHÍVÁS

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata nyilvános versenytárgyaláson értékesíti a Balatonmárfürdő belterület 282 hrsz-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint 8647 Balatonmárfürdő, Balaton utca 1. címmel ellátott, kivett üdülőépület, udvar megjelölésű ingatlanát.

A versenytárgyalás ideje:

2025. augusztus 28. csütörtök	10 óra 00 perc
-------------------------------	----------------

Az első versenytárgyalás eredménytelensége esetén visszavonásig minden ezt követő csütörtöki munkanapon, 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 az előzetesen – legalább telefonon – bejelentkezett személyeknek előre egyeztetett időpontban és módon kizárólag a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala esetében munkanapnak számító napokon hétfőtől csütörtökig reggel 10 és délután 14 óra közötti időpontban biztosítja.

Kikiáltási ár:

100.000.000,-Ft+ÁFA (bruttó 127.000.000 Ft)

Eladó kijelenti, hogy az ÁFA tv. 88. § (1) bekezdés alapján a 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontjában említett termékértékesítését adókötelessé tette.

I. Az ingatlan általános leírása:

Az ingatlan Balatonmárfürdő belterületén található 282 hrsz-ú, 414 m² alapterületű földrészleten levő kivett üdülőépület, udvar megnevezésű ingatlant foglalja magában. Az 1985. évben épült apartmanház Balatonmárfürdő központi részén, a település központi strandjától 150 méterre helyezkedik el. A hagyományos téglá szerkezetű, palafedéses, kétszintes épület felújítandó külső és belső állapotban van. A 111 m² alapterületű földszinten a konyha, étkező, társalgó és a közös vizes blokk helyiségek mellett 1 db apartman, a 138 m² nagyságú tetőtérben 5 db apartman található jelenleg. Az ingatlan nincs téliesítve, fűtését 1 db cserépkályha (társalgóban) biztosítja, tetőtérben az apartmanok fűtetlenek, melegvízellátását villanybojlerek biztosítják. Az ingatlan "Üh", azaz hétvégi házas üdülőépület besorolású területen található a rendezési terv és a helyi építési szabályzat szerint.

A szabályos, négyszög alakú telek bekerített, valamennyi közművel rendelkezik.

II. Az ingatlanra vonatkozó fontos információk, fennálló terhek

1. Az ingatlan megközelítése

Az ingatlan Balatonmárfürdő központjától ÉK-re kb. 400 méterre, a Balaton parttól 120 méterre aszfaltozott, úton a Viola és a Balaton utcákról közelíthető meg. Helyi buszközlekedéshez megálló kb. 1300 méter távolságban található.

2. Kötelező megtekintés, közös ajánlattétel lehetősége

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.

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

Az eladó biztosítja a közös ajánlattétel lehetőségét az alábbiak figyelembevételével.

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 – a közös ajánlattétel esetén jelen kiírás szerint egy ajánlattevő részéről is teljesíthető kötelezettségekre vonatkozó igazolás kivételével – 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 regisztrációkor a megtekintő köteles nyilatkozni az eshetőlegesen, további megtekintővel történő közös ajánlattételi szándékáról (megjelölve a közös ajánlattételben részes másik felet/feleket) azzal, hogy ezen közös ajánlattételi szándékán a versenytárgyalás időpontjáig változtathat, és egyedüli ajánlattevőként is licitálhat.

Azon megtekintő, aki a regisztráció időpontjában tett nyilatkozata szerint nem kíván mással/másokkal közös ajánlatot tenni, ezen szándékán a versenytárgyalás időpontjáig változtathat, és mással közös ajánlattevőként is licitálhat, a jelen versenytárgyalási felhívásban rögzített feltételek teljesülése esetén.

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

Ajánlattevőnek a helyszíni bejáráskor lehetősége van feltenni valamennyi, az ingatlannal kapcsolatos kérdését.

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

A kiíró kifejezetten rögzíti, hogy az ingatlan tekintetében biztosított teljeskörű megtekintési, megvizsgálási és tájékoztatói lehetőségekre 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 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, illetve annak ideje alatt volt lehetősége az ingatlant megtekinteni, megvizsgálni,
- a megtekintéshez, illetve vizsgálathoz saját szakértők igénybevételére jogosult volt,
- a helyszíni bejáráskor lehetőség volt feltenni valamennyi, az ingatlannal kapcsolatos kérdését és ezekre kielégítő és teljeskörű választ kapott, vagy a kapott választ elégségesnek találta arra, hogy a versenytárgyaláson az ingatlan megvételére ajánlatot tegyen, vagy a kérdésfeltevés lehetőségével saját kockázatára nem élt
- amennyiben 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 töle 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.

3. Az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett terhek, vagy harmadik személyt illető jogosultságok:

Az ingatlan tulajdoni lapjára a 36270/2010.09.13. számú határozattal 23 m² nagyságú, valamint a 37059/2010.09.13. számú határozattal 18 m² nagyságú területre vezetékgig került bejegyzésre az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára.

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

Az ingatlan valamennyi közművel rendelkezik.

5. A terület beépítésére vonatkozó szabályozás

Az ingatlan beépített. A beépítésre vonatkozó helyi építési szabályzat, valamint a hatályos szabályozási tervkivonat szerint Úh-2, azaz hétvégiházaz üdülő övezeti besorolású. Az övezetben szabadon álló beépítési mód engedélyezett, max. 20% beépítettség, 60%, legkisebb zöldfelület és 4,5 m max. építménymagasság mellett.

A szabályozás pontos előírásait a Balatonmárfürdő Község Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonmárfürdő Község helyi építési szabályzatáról szóló 5/2012.(III.21.) számú önkormányzati rendelete, illetve a TÉKA tartalmazza. A helyi rendelet valamint a

mellékletét képező szabályozási terv a www.njt.hu weboldal önkormányzati rendelettárában megtalálható.

Kiíró javasolja, hogy a telek beépítésére vonatkozó helyi szabályozással kapcsolatos előírásokról a versenytárgyaláson ajánlattevőként történő részvételt megelőzően tájékozódjanak. Információ kérhető a Balatonmáriafürdő Községháza munkatársaitól (8647 Balatonmáriafürdő, Gr. Széchenyi Imre u. 9.).

6. Környezetvédelmi nyilatkozat:

Az árverés kiírójának az ingatlanon veszélyes anyagok korábbi, illetve jelenlegi tárolásáról nincs tudomása.

Kiíró itt is felhívja az ajánlattevők figyelmét, hogy egyeztetett időpontban és módon, előzetes írásbeli hozzájárulással biztosítja az ingatlan ajánlattevő költségére történő szakértői vizsgálatának lehetőségét.

Kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a szakértői vizsgálat előzetesen és írásban közölt módszerére figyelemmel helyreállítási és egyéb feltételeket állapítson meg a hozzájárulásában.

Az ingatlanra megkötendő adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme azon vevői nyilatkozat, mely szerint vevő az ingatlan állapotából, azon esetlegesen feltárásra kerülő környezeti szennyeződések, tűzszerkezeti előírásokból fakadó kötelezettségek megtérítését, kártérítést, illetve bármiféle ezzel kapcsolatos kárenyhítési térítés iránti igényt, követelést nem támaszt és nem érvényesít az eladóval szemben, egyúttal vállalja az ingatlan esetleges környezeti kármentesítésével összefüggő költségek viselését.

7. Nyilatkozat az adatok és tények hitelességéről

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

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 stb.) 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.

8. Birtokviszonyok

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 előbbiek szerinti vevői nyilatkozat.

9. Kikiáltási ár tudomásulvétele:

Az ingatlan kikiáltási ára az ingatlan 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 ismertettet, 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 versenytárgyaláson történő licitálás feltétele az ingatlan kötelező megtekintése a fent ismertetett módon, formában és feltételekkel, a megtekintést igazoló regisztrációs lap aláírása.**

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 versenytárgyaláson csak a jelen kiírás szerint előzetesen regisztráló**
 - 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 napján 10 óra 00 perc időpontban) és helyen (8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7. 2. emelet 4. iroda) személyesen vagy képviselője útján megjelent, és nyilatkozik arról, hogy legalább a kikiáltási ár erejéig rendelkezik a vételárral továbbá teljesíti a kiírásban foglalt valamennyi további feltételt.

- **Ajánlattevőnek 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 12.700.000,-Ft összeget versenytárgyalási biztosítékként (bánap pénz) 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** (nem természetes személy esetén törvényes/szervezeti képviselő) 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.**
- **Közös ajánlattevők esetében** a közös ajánlattevőknek külön-külön is meg kell felelniük a versenytárgyalási felhívásban foglalt feltételeknek, az előírt igazolásokat és nyilatkozatokat – a közös ajánlattétel esetén jelen kiírás szerint egy ajánlattevő részéről is teljesíthető kötelezettségekre vonatkozó igazolás kivételével – külön-külön is csatolniuk kell a versenytárgyaláson történő indulás feltételeként
- **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.

IV. A versenytárgyalás menete:

- A versenytárgyalást a versenytárgyalás kiírója vagy az általa megbízott személy vezeti és jegyzőkönyvvezető útján gondoskodik a jegyzőkönyv vezetéséről.
- A nyilvános versenytárgyaláson az önkormányzat versenytárgyalás lebonyolításával megbízott képviselőin (versenytárgyalás vezetője, jegyzőkönyvvezető), valamint vezetőin (polgármester, alpolgármester(ek), jegyző, aljegyző(k)) kívül az ajánlattevők, illetve meghatalmazással rendelkező képviselők, a sajtó képviselői és más érdeklődők is részt vehetnek.
- 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 a személyi igazolványát,

- 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 aláírási címpéldányát/ügyvéd által ellenjegyzett aláírásmentáját (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 aláírási 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 személlyé nyilvánításról szóló okiratot
 - a versenytárgyalási előleg letétbe helyezésének igazolását (pénzügyintézet 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/euqyintezes> link alatt az Egyéb nyomtatványok menüpont megnyitása után)
 - meghatalmazott esetén a közokiratba, vagy közjegyző által hitelesített 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 licitlépcső mértékét.
 - A meghirdetett induló kikiáltási árnál alacsonyabb ajánlatot tenni nem lehet, az ilyen ajánlat érvénytelen.
 - A licitösszeg legalább bruttó 500.000,-Ft összeggel emelhető. *(az ajánlati összeg a megjelölt mértéknél alacsonyabb összeggel nem emelhető)*
 - A versenytárgyalás vezetője minden egyes újabb ajánlatnál 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 árát 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 nyertes ajánlattevőt sorsoiással állapítja meg.

V. A versenytárgyalási biztosíték (bánatpénz) 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 az eredményhirdetéstől számított 45 napon belül kell megkötöni (ajánlattevő ajánlati kötöttségének időtartama).

1. Magyar Állam elővásárlási jogosultsága

A kikiáltási ár 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, így 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 elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv (jelen esetben a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.) az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

A jogosult az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy a jogosulttal szemben még hatályba nem lépett adásvételi szerződés részére történő megküldésének napjától számított 35 (harmincöt) napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával. A 35 (harmincöt) napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés postai küldeményként történő feladásának igazolt napjától kell számítani, a határidő elmulasztása jogvesztő.

A jogosult az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatot meghatalmazottja útján személyesen vagy ajánlott, tértivevényes levélben postai úton köteles az Önkormányzat székhelyére megküldeni úgy, hogy a nyilatkozat az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló 35 (harmincöt) napos határidőn belül megérkezzen az Önkormányzathoz.

Amennyiben az állam nevében elővásárlásra jogosult szervezet az elővásárlási jogát rendeltetésszerűen gyakorolja, azaz a jogosult az ajánlatot/szerződést határidőben elfogadja [az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatot a meghatalmazottja útján személyesen vagy ajánlott, tértivevényes levélben postai úton az Önkormányzat székhelyére megküldi úgy, hogy a nyilatkozat az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló 35 (harmincöt) napos határidőn belül megérkezzen az Önkormányzathoz] továbbá az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy a jogosulttal szemben még hatályba nem lépett adásvételi szerződés szerinti határidőben megfizeti a vételárat [a vételár az Önkormányzat számláján jóváírásra kerül], úgy a szerződés a magyar állammal jön létre.

- Az adásvételi szerződés úgy kerül megkötésre, hogy az az elővásárlásra jogosulttal szemben nem hatályos.
- Az adásvételi szerződés elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépésének feltétele, hogy a jogosult a részére a nemzeti vagyonról szóló törvényben, illetve az elővásárlási jogot alapító szerződésben meghatározott határidőn belül vagy úgy nyilatkozik, hogy az

elővásárlási jogát nem kívánja gyakorolni, vagy a törvényi határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról.

- **A szerződés jogosulttal szembeni hatálybalépésének 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 lakcímére/ szervezet esetén székhelyére küldött ajánlott, tértivevényes levélben történő értesítésén kívül vevő által megadott email címére küldött emailben, vagy telefonon rövid úton is értesíti.

2. Balatonmárfürdő Község elővásárlási jogosultsága

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1) bekezdése szerint az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.

- Amennyiben Balatonmárfürdő Községtől eltérő személy vagy szervezet – kivéve a Magyar Államot – lesz a Vevő, úgy az adásvételi szerződés úgy kerül megkötésre, hogy az Balatonmárfürdő Községgel szemben az elővásárlási jog gyakorlása határidejének lejártáig nem hatályos.
- **Balatonmárfürdő Község elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépésének feltétele**, hogy Balatonmárfürdő Község a szerződés részére tértivevényes levéllel történő megküldését követően, az átvétel napjától számított 20 napos határidőn belül vagy úgy nyilatkozik, hogy az elővásárlási jogot nem kívánja gyakorolni, vagy ezen határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról.
- **Balatonmárfürdő Községgel szembeni hatálybalépés időpontja** a lemondó nyilatkozat kézhezvételét, vagy az elővásárlásra nyitva álló határidő eredménytelen elteltét követő nap 0. órája.

3. Elővásárlási jogosultak felhívására vonatkozó rendelkezések

- Amennyiben Balatonmárfürdő Község képviselője útján részt vesz a versenytárgyaláson és az adásvételi szerződés vele, mint Vevővel kerül megkötésre, úgy annak aláírásától számított 8 napon belül a szerződés tértivevényes levélben való megküldésével a Ptk. 6:222. §-ában foglaltakra tekintettel az Eladó az adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével megbízott jogi képviselő útján megkeresi az elővásárlási jog jogosultját, a Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt.-ét, hogy nyilatkozzon, kíván-e élni a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján őt megillető elővásárlási jogával.
- Amennyiben a versenytárgyaláson részt vevők közül elővásárlásra nem jogosult szervezettel kerül megkötésre az adásvételi szerződés, úgy az adásvételi szerződés aláírásától számított 8 napon belül a szerződés tértivevényes levélben való megküldésével a Ptk. 6:222. §-ában foglaltakra tekintettel az Eladó az adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével megbízott jogi képviselő útján megkeresi az elővásárlási jogok jogosultjait, azaz a Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt.-ét, valamint Balatonmárfürdő Községet, hogy nyilatkozzanak, kívánnak-e élni az őket megillető elővásárlási jogukkal.

- A szerződés elővásárlási jogosultakkal szembeni hatálybalépéséről az Eladó a Vevőt a székhelyére küldött ajánlott, tértivevényes levélben történő értesítésén kívül vevő által megadott email címére küldött emailben, vagy telefonon rövid úton is értesíti.

4. Egyéb rendelkezések

- Vevő köteles a versenytárgyalás során megajánlott vételárat az adásvételi szerződés elővásárlási jogosulttal/jogosultakkal szembeni hatálybalépésétől számított 30 napon belül az Eladó által megjelölt bankszámlára átutalással megfizetni.

- A vételárba a befizetett versenytárgyalási biztosíték előlegként beszámít.

A közös ajánlattevők esetében az előleg az előzetesen közölt tulajdonszerzési arányban kerül elszámolásra a vételárban.

- 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.

Közös ajánlattevők esetében a vevők egyetemleges kötelezettsége áll fenn, azaz 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 versenytárgyaláson eladott ingatlanra a versenytárgyalási vevő a szerződés elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépése után a vételár teljes összegű kifizetésével szerez tulajdonjogot és léphet az ingatlan birtokába. 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.) 43. §-a szerint ellenjegyzí, 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.

- Előbbiek mellett a Vevőt terheli az ügygel 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 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.

- 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 ingatlanra beépítésére vonatkozó helyi és országos szabályozásról az árverésen történő részvételt megelőzően megfelelő körültekintéssel 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 ismételten 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 töle 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 JÚL 08.

