



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS






NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE JOGI, NEMZETPOLITIKAI ÉS KÖZRENDI BIZOTTSÁGÁNAK

2026. júniusi soron kívüli ülésére

Napirend címe: **Javaslat a Nagykánizsa, Erzsébet tér 16. 1. em. 2. ajtó alatti lakásingatlan értékesítése tárgyában kötendő adásvételi szerződés jóváhagyására**

Készítette: Jogi Csoport
dr. Vass Veronika jogtanácsos 

Ellenőrizte: dr. Farkas Roland csoportvezető, vezető jogtanácsos 

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

Törvényességi szempontból ellenőrizve:


Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Bizottság!

Az Erzsébet tér 16. szám alatti társasházban található Nagykanizsa belterület 989/1/A/7 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 16. 1.em. 2. ajtó alatti, 30 m² alapterületű, lakásingatlan az önkormányzat tulajdonában és a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató ZRt. kezelésében áll.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 150/2025.(X.30.) számú határozatával döntött – többek között – arról, hogy a fent megjelölt lakás a határozathozatalt követően önkormányzati bérlakásként ne kerüljön hasznosításra, egyben az elidegenítés érdekében azt korlátozottan forgalomképes törzsvagyonból forgalomképes üzleti vagyonba sorolta. A határozat az értékesítés formáját valamennyi ingatlan esetében, így a 989/1/A/7 hrsz-ú lakás esetében is versenytárgyalás útján határozta meg.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata képviselőjében 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 döntöttem a fent megjelölt lakásnak a Nagykanizsa, Erzsébet tér 16. szám alatti társasház albetét-tulajdonosai részére zártkörű – annak egyszeri eredménytelensége esetén nyílt – versenytárgyalás keretei között történő értékesítéséről. **(előterjesztés 1. számú melléklete az értékesítésre vonatkozó javaslat mellékleteivel, az előterjesztés 2. számú melléklete az értékesítés tárgyában meghozott döntésem az aláírt versenytárgyalási felhívással)**

A fent hivatkozott döntéseknek megfelelően a Nagykanizsa, Erzsébet tér 16. szám alatti társasház albetét-tulajdonosai részére kiírt zárt versenytárgyalás eredményesen zárult. A megtartott zártkörű versenytárgyalás nyertesével az eredményhirdetést követő 45 napon belül szerződést kell kötni. **(előterjesztés 3. számú melléklete az eredményhirdetésről készült jegyzőkönyv)**

A versenytárgyalási kiírásban foglalt feltételeket tartalmazó adásvételi szerződés előkészítésre került fentieknek megfelelően.

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

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottsága Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint eladó és Major Csaba, mint vevő között a Nagykanizsa, Erzsébet tér 16. szám alatti társasházban található Nagykanizsa belterület 989/1/A/7 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 16. 1.em. 2. ajtó szám alatti lakásingatlan értékesítése tárgyában kötendő, a jelen határozati javaslat mellékletét képező adásvételi szerződés ellen kifogást jogilag nem emel, azt aláírásra javasolja.

(A határozat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.)

Nagykanizsa,

2026 JÚN 09.



MELLÉKLET
A HATÁROZATI JAVASLATHOZ

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 **Major Csaba** (születési név:, szül. hely, idő:, an.:, személyi azonosító jel:, adóazonosító jel:) alatti lakos - **mint vevő** (a továbbiakban: **Vevő**)

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

1. Felek megállapítják, hogy Eladó 1/1 arányú tulajdonában van a Nagykanizsa, Erzsébet tér 16. szám alatti Társasházban található **Nagykanizsa belterület 989/1/A/7 hrsz-ú**, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 16. 1. em. 2. ajtó alatt található, **lakás megnevezésű, 30 m² alapterületű ingatlan**, melyhez a társasháztulajdont alapító okirat szerint a közös tulajdonból **41/1000 eszmei hányad** tartozik.
2. Felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő – mint az Eladó által 2026. május 06. napján tartott versenytárgyalás nyertese – megvásárolja a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlant a versenytárgyaláson kialakult mindösszesen **8.300.000,- Ft (nyolcmillió-háromszázezer forint) vételár ellenében** a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlan a cca. 1870-es években épült, a Nagykanizsa Erzsébet tér 16. szám alatti társasház első emeleti közös tulajdonban levő lépcsőházból nyíló vasbeton függőfolyosóról megközelíthető önálló épület első emeletén kialakított 2. számú lakást és a társasházi alapító okirat szerint hozzá tartozó 41/1000 eszmei tulajdoni illetőséget foglalja magában. A Társasház Alapító Okiratának megfelelően a lakás helyiségei a felvételi alaprajzon részletezettek szerint egy 16,2 m² alapterületű szoba, egy 9,24 m² alapterületű konyha, egy 4,36 m² alapterületű előtér, valamint a lakáshoz tartozó, de nem a lakásból nyíló 1,6 m² alapterületű WC.

Az ingatlan villany- és gázórákkal rendelkezik, viszont önálló vízórája nincs, a vízfogyasztás almérővel mérhető. Külső homlokzata viszonylag új hőszigeteléssel rendelkezik, ellenben a belső felületei, burkolatai teljes felújítást igényelnek. Tetőszerkezete normál állapotú bitumenes zsindeffel fedett. Külső nyílászárói közepes állapotú fa gerébtokos kialakításúak, kétrétegű üvegezéssel. A 3,12 cm belmagasságú lakás egyszerű kialakítású, egy szoba, egy konyha fürdővel. Mivel a lakáshoz tartozó WC helyiség nem az ingatlanból nyílik, ezért az ingatlan szükségülakás besorolású.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településképp védelméről szóló 28/2017. (IX. 05.) önkormányzati rendeletének 2. melléklete alapján a Nagykanizsa belterület 989/1 hrsz-ú, azaz az Erzsébet tér 16. szám alatti ingatlanok délkeleti és délnyugati homlokzata helyi védelem alatt álló épületrésznek minősül.

3. **Eladó elismeri, hogy Vevő a 2. pontban megjelölt versenytárgyaláson történő részvétel feltételeként 2026. május 02. napján Eladó számlájára versenytárgyalási biztosítékként megfizette a kikiáltási ár 10%-át, azaz 830.000,- Ft-ot** (azaz nyolcszázharmincezer 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

.....
Major Csaba
Vevő

4. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan értékesítésére kiírt, 2026. április 16. 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 vezetésekről vagy egyéb közérdekű szolgalmi jogról nincs tudomása, a szolgáltatók által esetlegesen utólagosan bejegyzésre kerülő ilyen jogok miatt az Eladó a Vevő felé nem áll helyt.

6. Felek rögzítik, Vevő a jelen szerződés aláírásával – a versenytárgyaláson tett nyilatkozatát megerősítve – ismételten tudomásul veszi, hogy az ingatlan forgalmi értéke a fent részletezett tulajdonságaira és az Eladó által rögzített kikötésekre figyelemmel, ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján került megállapításra, a versenytárgyalási kiírás szerinti kikiáltási árral egyező összegű vételár az ingatlan Eladó által ismert és ismertetett, a Vevő részéről megtekintett és megvizsgált (vagy megvizsgálni elmulasztott) műszaki állapotával teljesen 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 versenytárgyalás megtartásának időpontjában a Nagykanizsa belterület 989/1/A/8 hrsz-ú albetét tulajdonával rendelkezett,
 - az árverésen történő licitálás feltételeként előírt kötelező megtekintésre tekintettel Eladó a megtekintési, megvizsgálási és tájékoztatói jogot a részére biztosította,
 - az árverésen történő licitálás feltételeként előírt kötelező megtekintésre tekintettel az árverést megelőzően volt lehetősége az ingatlan megtekinteni, megvizsgálni,
 - a megtekintéshez, illetve vizsgálathoz saját - műszaki és egyéb szükségesnek vélt - szakértők igénybevételére jogosult volt,
 - a helyszíni bejárásakor, illetve a versenytárgyalás időpontját megelőzően (a válaszadásra általában szükséges időre figyelemmel) lehetősége volt feltenni valamennyi, az ingatlanhoz 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 nem élt,
 - 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 feltételek és körülmények és Eladó részéről adott válaszok ismeretében tette meg, az adásvétel tárgyát képező ingatlan tényleges állapota teljes mértékben

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

.....
 Major Csaba
Vevő

feltártnak minősül előtte a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:157. § (1) bekezdés szerint.

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

Az adásvétellel érintett ingatlan 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 az ingatlan 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 5-15. pontjaiban részletezett feltételek és körülmények ismeretében, azok elfogadásával tette meg.
16. Felek megállapodnak, hogy Vevő a 2. pontban megjelölt vételárösszegnek, a 3. pontban megjelölt vételárelőleggel csökkentett összegét, azaz 7.470.000,- Ft (hétmillió-négyszázhetvenezer forint) összeget jelen szerződés elővásárlási jog jogosultjával szembeni hatálybalépésétől számított

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

.....
 Major Csaba
 Vevő

30 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 – jelen szerződés szerinti vevő vonatkozásában az elővásárlási jog jogosultjával szembeni hatálybalépése után történő - teljes kiegyenlítéséig tulajdonjogát a vevővel és a vevő helyébe elővásárlási joga gyakorlása útján esetlegesen belépő elővásárlásra jogosulttal szemben is fenntartja**, kijelenti továbbá, hogy a vételár - jelen szerződés szerinti vevő vonatkozásában az elővásárlási jog jogosultjával szembeni hatálybalépése után történő - 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 bejegyzési engedély az adásvételi szerződés elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépése előtt akkor sem kerül kiállításra, ha Vevő a vételárat a szerződésben rögzített határidőt megelőzően megfizeti.

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 részére kiadásra kerülő bejegyzési engedéllyel egyidejűleg kerül benyújtásra az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz**, abban az esetben **a fent megjelölt vevői jog bejegyzését Felek nem kéri**k, melynek megfelelően Felek képviselőjét ellátó jogtanácsos a vevői jog bejegyzésre vonatkozó kérelmet mellőzni köteles, a kérelem kizárólag a tulajdonjog bejegyzésére irányulhat.

19. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanépületnek az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti tanúsítványának átadására az ingatlanok a jelen szerződés 22. pontja szerinti birtokbaadás alkalmával kerül sor.

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 irat átadására az ingatlanok a jelen szerződés 22. pontja szerinti birtokbaadás alkalmával kerül sor.

20. 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

.....
Major Csaba
Vevő

21. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a szerződés elővásárlási jog jogosultjával szembeni hatálybalépése után, a vételár teljes összegű kifizetését követően az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel szerez tulajdonjogot az adásvétel tárgyát képező ingatlanon, valamint a vételárnak - a szerződés elővásárlási jog jogosultjával szembeni hatálybalépése után történő - teljes összegű kifizetését követően 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.**

22. Felek megállapodnak, hogy **birtokbaadásakor Eladó részéről az adásvétel tárgyát képező ingatlan kezelője, a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. (8800 Nagykanizsa, Garay u. 21.) részéről kijelölt személy működik közre.**

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 19. pontja szerinti energetikai tanúsítványt és a villamos biztonsági felülvizsgálati dokumentációt Vevő részére a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. adja át a birtokbaadáskor.

Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a 4. pontban hivatkozott versenytárgyalási felhívásban rögzítetteknek megfelelően gáz- és villanyórával rendelkezik, a lakásnak önálló vízórája nincs, a fogyasztást almérő mutatja. A víz-almérő tekintetében a fogyasztást a közös képviselő állapítja meg. Tekintettel arra, hogy a gáz- és villanyórák főmérők, így az azokon mért fogyasztást a használó/fogyasztó a szolgáltató felé közvetlenül fizeti meg, a vízóra almérő, így a használó/fogyasztó a fogyasztást a társasház részére fizeti meg.

Eladó vállalja, hogy a közműórák Vevő nevére történő átírásáról a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. közreműködésével gondoskodik. Az ingatlan átadása és átvétele során a felek a közmű 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 szakszerűen utasítja a tartozás rendezésére.

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

24. Eladó felhívja Vevő figyelmét, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a Nagykanizsa, Erzsébet tér 16. 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 rögzítik, hogy Vevő versenytárgyalási kiírásnak megfelelően a versenytárgyalás időpontjában a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 16. szám alatti Társasházban albetét tulajdonával rendelkezett, így rendelkezésére állnak a társasházi dokumentumok, melyre tekintettel nem kéri Eladó által azok rendelkezésre bocsátását.

25. Vevő tudomással bír arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény (Nvtv.) 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg tekintettel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan értéke meghaladja az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20 %-át, azaz a **bruttó 5 millió forint összeget** a Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja értelmében.

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

.....
Major Csaba
Vevő

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.

26. Eladó vállalja, hogy a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül a szerződés tértivevényes levélben való megküldésével megkeresi az elővásárlási jog jogosultját, hogy nyilatkozzon, kíván-e élni a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján őt megillető elővásárlási joggal.
27. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben 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 belül jóváírják az önkormányzat számláján)*, úgy a szerződés a Magyar Állammal, mint vevővel jön létre. Amennyiben az Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. nyilatkozata nem megfelelő, úgy a szerződés az eredeti Vevővel jön létre.

Amennyiben az elővásárlásra jogosult érvényes jognyilatkozatot tesz, úgy Eladó a Vevő részére a versenytárgyalási biztosítékként megfizetett, jelen szerződésben rögzítettek szerinti vételárelőlegnek minősülő összeget, valamint az esetlegesen korábban megfizetett vételárat 5 munkanapon belül kamatmentesen visszautalja az általa megadott bankszámlaszámra.

A jelen adásvételi szerződés elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépésének feltétele, hogy a Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási 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 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.

28. A jelen adásvételi szerződés elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépéséről, a hatálybalépés napjáról az Eladó a Vevőt lakcímére 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. elővásárlással kapcsolatos nyilatkozatát is a Vevő jelen szerződésben rögzített címére ajánlott, tértivevényes levélben megküldeni Vevő részére.

29. 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.
30. 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

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

.....
Major Csaba
Vevő

vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI. 04.) önkormányzati rendelet szabályainak figyelembevételével döntött.

31. Felek megállapodnak, hogy a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetése, valamint amennyiben szükséges, a vevői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt intézkedni Eladó kötelezettsége, a tulajdonátruházási illeték és az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja azonban Vevőt terheli.
32. 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.
33. 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.

34. Eladó kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.
35. 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. Felek közösen kijelentik továbbá, hogy szerződés-kötési, valamint ingatlanszerzési képességük korlátozva nincs.
36. Felek a jelen okirat aláírásával – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 43. § (1) bekezdésére és 66. § (3) bekezdésére figyelemmel – meghatalmazzák a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalával közszolgálati jogviszonyban álló dr. Vass Veronika kamarai jogtanácsost [Kamarai Azonosító Száma: (KASZ) 06078408, a Zala Vármegyei Ügyvédi Kamara E000679/2025. sz. határozatával az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárásra jogosultak nyilvántartásába felvéve] az okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével.

A Felek ezúton meghatalmazzák az ellenjegyző jogtanácsost, hogy az 1. pontban jelölt ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban teljeskörűen eljárjon a jelen megállapodás szerinti vevői jog bejegyzése és 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 képviselében.

.....
Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata

Képv.: Horváth Jácint polgármester

Eladó

.....
Major Csaba

Vevő

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 Pmt.-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.

37. 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

.....
Major Csaba
Vevő

Az okirat a jogszabályoknak megfelel.

Az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom és ellenjegyzem:

Nagykanizsa,

Nagykanizsa,

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

Pénzügyi ellenjegyzés:

Nagykanizsa,

.....
aláírás

ELŐTERJESZTÉS

mellékletei

ELŐTERJESZTÉS

1. számú melléklete



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERI HIVATALA
VÁROSFEJLESZTÉSI OSZTÁLY
Vagyongazdálkodási és Városüzemeltetési Csoport

Ügyiratszám: NK/14/12-41/2026.
Ügyintéző: Pap József (tel.: 20/849-2330)

**Javaslat az Erzsébet tér 16. szám alatti társasházban levő
989/1/A/7 hrsz-ú lakás értékesítésére**

Tisztelt Polgármester Úr!

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 150/2025. (X.30.) számú határozatával döntött – többek között – arról, hogy az Erzsébet tér 16. szám alatti társasházban levő nagykanizsai 989/1/A/7 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 ezen javaslat szerinti lakás esetében is versenytárgyalás útján határozta meg. *(határozat mellékelve)*

Az Erzsébet tér 16. szám alatti, 1869-es építésű társasházban 11 db önálló albetéttel rendelkező ingatlan található, melyek közül 5 db az önkormányzat tulajdonában és a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató ZRt. kezelésében van, mint a jelen értékesítési javaslat szerinti, gazdaságosan nem felújítható műszaki állapotban levő kiürített lakás is. *(tulajdoni lap, térképkivonat mellékelve)*

A 989/1/A/7 hrsz-ú, 30 m² alapterületű lakás a társasház első emeleti közös tulajdonban levő lépcsőházból nyíló vasbeton függőfolyosóról megközelíthető önálló épület első emeletén kialakított 2. számú lakást foglalja magában.

Az ingatlan villany- és gázórákkal rendelkezik, viszont önálló vízórája nincs, a vízfogyasztás almérővel mérhető. Külső homlokzata viszonylag új hőszigeteléssel rendelkezik, ellenben a belső felületei, burkolatai teljes felújítást igényelnek. Tetőszerkezete normál állapotú bitumenes zsindellyel fedett. Külső nyílászárói közepes állapotú fa gerébtokos kialakításúak, kétrétegű üvegezéssel. A 3,12 cm belmagasságú lakás egyszerű kialakítású, egy szoba, egy konyha fürdővel. Mivel a lakáshoz tartozó WC helyiség nem az ingatlanból nyílik, ezért az ingatlan szükséglakás besorolású. A társasháztulajdont alapító okirat szerint a társasházi közös tulajdonból 41/1000 eszmei hányad tartozik a lakáshoz.

A lakás után fizetendő közös költség 7.398 Ft/hó.

A lakás forgalmi értékének megállapítására ingatlanforgalmi szakértői vélemény készült, mely értébecslés az ingatlan piaci értékét 8.300.000 Ft összegben állapította meg. *(értéklap mellékelve)*

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

Az ingatlan a mellékelt közgyűlési döntés alapján a forgalomképes ingatlanok közé vannak besorolva, valamint a közgyűlési döntésnek megfelelően az értékesítéshez szükséges döntések meghozatalára az alábbiak figyelembevételével polgármesteri hatáskörben van lehetőség.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) számú rendelete /a továbbiakban: vagyonrendelet/ 26. § (1) bekezdésének 19. pontja alapján: a polgármester hatáskörébe tartozik „az üzleti vagyon körébe tartozó nettó 10.000.000,- Ft egyedi forgalmi értéket meg nem haladó ingatlanok, portfólió vagyon elidegenítése a gazdasági programmal összhangban”

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

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

Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX törvény 5. § (2) bekezdésének b) pontja alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2026. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

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

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

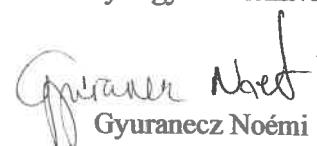
A lakás egyedi forgalmi értéke nem éri el a bruttó 25.000.000,-Ft egyedi forgalmi értéket, így az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint nem áll fenn az előírt nyilvános versenytárgyaláson történő értékesítés kötelezettsége, ellenben mivel meghaladja a bruttó 5.000.000,-Ft egyedi forgalmi értéket, az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján az értékesítése során a magyar állam elővásárlási joga fennáll.

A lakás esetében a Közgyűlés 150/2025. (X.30.) számú határozata az értékesítés formáját versenytárgyalás lefolytatásával határozta meg.

Tájékoztatom továbbá, hogy a társasházi ingatlanok értékesítésével összefüggő korábbi döntésekben a társasházi ingatlanok értékesítése során a társasházban önálló albetéttel rendelkező ingatlanok tulajdonosai részére egy alkalommal zárt versenytárgyalás biztosításra volt lehetőség, nyílt versenytárgyalás lebonyolítására csak a zárt versenytárgyalások eredménytelensége esetén került sor. A fentiek alapján javaslom a nagykanizsai 989/1/A/7 hrsz-ú, 30 m² alapterületű lakás zártkörű versenytárgyaláson történő értékesítését megkísérelni azzal, hogy a zárt versenytárgyalás egyszeri eredménytelensége esetén kerüljön sor annak nyílt versenytárgyalás útján történő lebonyolítására. A kikiáltási árat az értékbecslésben szereplő forgalmi értéken, 8.300.000 Ft összegben javaslom meghatározni.

Amennyiben Polgármester Úr az értékesítési javaslattal egyetért, úgy kérem, szíveskedjen az alábbi döntést aláírni, elfogadva ezzel az 1. és 2. számú mellékletként csatolt versenytárgyalási felhívásokat.

Nagykanizsa, 2026 ÁPR 14.


Gyurancz Noémi
csoportvezető



Kivonat: Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 2025. október 30-i soros nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

Javaslat önkormányzati lakáscélú ingatlanokkal kapcsolatos döntések meghozatalára

150/2025.(X.30.) számú határozat

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

1. a 183/2023. (VI.26.) számú közgyűlési határozat 2. pontját és 5. pontját hatályon kívül helyezi, továbbá a határozat végrehajtásának határidejét 2026. december 31. napjára módosítja.
2. egyetért az előterjesztés 2. sz. mellékletében felsorolt lakás célú ingatlanok bérlakás funkciójának megszüntetésével, ezzel egyidejűleg a 2. sz. mellékletében felsorolt ingatlanokat azok értékesítése céljából korlátozottan forgalomképes törzsvagyonból forgalomképes, üzleti vagyontárggyá minősíti át.
3. felkéri a polgármestert, hogy az előterjesztés 1. és 2. sz. mellékletében felsorolt lakás célú ingatlanok értékesítéséhez szükséges előkészítési feladatokat a Polgármesteri Hivatal, valamint a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. bevonásával végezze el az alábbiakra figyelemmel:
 - a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. szolgáltatja az egyes ingatlanok alapadatait (tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajz másolat, társasház alapító okirat, a társasház szervezeti és működési szabályzata, a közös képviseletet ellátó személy vagy szervezet megnevezése, elérhetősége, a közös költség mértéke ingatlanonként, továbbá az épületek és a lakások műszaki jellemzői, a rendelkezésre álló közmű fogyasztásmérők adatai, mérőórák állása), meghirdeti a lakásokat értékesítésre, továbbá a meghirdetett versenytárgyalási időpontokat megelőzően az érdeklődőknek a helyszíneken bemutatja az ingatlanokat, elkészíti az érdeklődők regisztrálását, valamint tájékoztatást ad az ingatlan műszaki és jogi helyzetéről.
 - a Polgármesteri Hivatal rendeli meg az egyes ingatlanok értékének megállapításához szükséges értékbecsléseket, energetikai tanúsításokat, lefolytatja a versenytárgyalásokat (első körben zárt versenytárgyalást a társasház tulajdonosai részére), az eredményes versenytárgyalásokat követően előkészíti az adásvételi szerződéseket, majd a Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottság véleményezését követően a nyertes vevőkkel intézi az adásvételi szerződést megkötését.
4. felkéri a polgármestert, hogy az előterjesztés 1. és 2. sz. mellékletében felsorolt lakás célú ingatlanok értékesítéséhez

szükséges döntéseket az ingatlan ismert forgalmi értékének figyelembevételével hozza meg vagy terjessze a Város- és Gazdaságfejlesztési Bizottsága elé döntéshozatalra.

5. egyetért azzal, hogy az előterjesztés 1. sz. és a 2. sz. mellékletében felsorolt lakás célú ingatlanok csoportokra bontva ütemezetten kerüljenek értékesítésre, azzal, hogy az értékesítés ütemezését és csoportokra bontását úgy kell meghatározni, hogy az értékesítéssel összefüggően felmerülő eljárási költségek és az Önkormányzat gazdasági érdekei összhangban legyenek.

Határidő: 2026. december 31.
Felelős: Horváth Jácint polgármester
(Operatív felelős: Kámán László vezérigazgató
Tárnok Ferenc osztályvezető
Dr. Farkas Roland csoportvezető)

Horváth Jácint s.k.
polgármester

Dr. Gyergyák Krisztina s.k.
jegyző

A kivonat hitelélül:



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Ingatlan-
nyilvántartási Osztály 2.
Magyarország 8800 Nagykanizsa,
Platán sor 2.

**Tulajdonilap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260316/8714
2026.03.16

Elektronikusan hitelesítve: 2026.03.16. 10:27:58



Oldal 1/1

**Nagykanizsa
Belterület, 989/1/A/7 helyrajzi szám**

**8800 NAGYKANIZSA, ERZSÉBET TÉR 16. 1 EM./2
Nagykanizsa, Belterület, 989/1/A/7**

társasház különlap

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
30157/1996/1995.11.22

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	30	1	0	41/1000

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
30157/1996/1995.11.22

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
35241/1991.08.06

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: átszállás, 35241/1991.08.06

Név: NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogosult címe: 8800 NAGYKANIZSA, Erzsébet tér 7.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

TÉRKÉPMÁSOLAT

a nagykanizsai 989/1 helyrajzi számú ingatlanról



Méretarány:

Vetület: **EOV**

Szelvényszám:



Nagykanizsa Megyei Jogú Város térkép kivonata	PH.	Az adatszolgáltatás a rendelkezésre álló adatok szempontjából hiteles!
		Kiadmányozta:

8SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Lakás
Település (város, kerület): Nagykanizsa
Utca, házszám: Erzsébet tér 16. 1. emelet 2.
Irányítószám: 8800
Hrsz.: 989/1/A/7

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: társasházi közös telek
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: 30 m²
Bérbe adható összes területek: 30 m²
Közmű-ellátottság: Összközműves (vízóra nincs)
Jelenlegi funkció: lakatlan szükség lakás

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték megállapítás
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci adatok elemzése alapon
Értékelés fordulónapja: 2026. február 4. érvényes: 180 nap

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: 8.300.000,- Ft azaz
Nyolcmillió - háromszázezer forint

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

Nagykanizsa, 2026. március 02.



Neubauer László
EUFIM 2004/79.

BSZÁF bejegyzett vezető szakértő
OKJ 54 3439 02. Ingatlan értékbecslő
ADAMIL Kft. Nagykanizsa



ELŐTERJESZTÉS

2. számú melléklete



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: NK/14/12-42/2026.

DÖNTÉS

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

1. egyetértek a 8800 Nagykánizsa, Erzsébet tér 16. szám alatti társasházban levő nagykanizsai 989/1/A/7 hrsz-ú, 30 m² alapterületű lakásnak a Nagykánizsa, Erzsébet tér 16. szám alatti társasház albetéteinek tulajdonosai részére zártkörű versenytárgyalás keretei között történő értékesítésével az 1. számú mellékletként csatolt versenytárgyalási felhívás szerint azzal, hogy a zártkörű versenytárgyalás keretei között történő értékesítés egyszeri eredménytelensége esetén egyetértek a lakás nyilvános versenytárgyalás keretei között történő értékesítésével a 2. számú mellékletként csatolt versenytárgyalási felhívás szerint.
2. a kikiáltási árat – az ingatlanforgalmi szakértői véleményben rögzített értékkel azonosan – 8.300.000,-Ft összegben állapítom meg.

Határidő (a zárt versenytárgyalás megtartására): 2026. május 10.

Határidő (a nyílt versenytárgyalás megtartására): eredménytelen zárt versenytárgyalást követő 30 nap

Felelős: Tárnok Ferenc osztályvezető

Operatív felelős: Gyuranecz Noémi csoportvezető

Nagykanizsa, 2026. ÁPR 15.



Horváth Jácint
polgármester

VERSENYTÁRGYALÁSI FELHÍVÁS

A Nagykanizsa, Erzsébet tér 16. szám alatti társasház albetéteinek tulajdonosai részére

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata zártkörű versenytárgyaláson értékesíti a Nagykanizsa, Erzsébet tér 16. szám alatti társasházban levő nagykanizsai 989/1/A/7 hrsz-ú, 30 m² alapterületű kivett lakás megnevezésű, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 16. 1. em. 2. ajtó alatti társasházi ingatlanát a hozzá tartozó 41/1000 eszmei tulajdoni illetőséggel.

A versenytárgyalás ideje:

2026. május 6. szerda	13 óra 00 perc
-----------------------	----------------

Zártkörű versenytárgyalás egy alkalommal biztosított, eredménytelensége esetén a lakás elidegenítése új időpontban, nyilvános versenytárgyalás keretei között történik.

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:

8.300.000,- 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:

Az ingatlan a cca. 1870-es években épült, a Nagykanizsa Erzsébet tér 16. szám alatti társasház első emeleti közös tulajdonban levő lépcsőházból nyíló vasbeton függőfolyosóról megközelíthető önálló épület első emeletén kialakított 2. számú lakást és a társasházi alapító okirat szerint hozzá tartozó 41/1000 eszmei tulajdoni illetőséget foglalja magában.

Az ingatlan villany- és gázórákkal rendelkezik, viszont önálló vízórája nincs, a vízfogyasztás almérővel mérhető. Külső homlokzata viszonylag új hőszigeteléssel rendelkezik, ellenben a belső felületei, burkolatai teljes felújítást igényelnek. Tetőszerkezete normál állapotú bitumenes zsindellyel fedett. Külső nyílászárói közepes állapotú fa gerébtokos kialakításúak, kétrétegű üvegezéssel. A 3,12 cm belmagasságú lakás egyszerű kialakítású, egy szoba, egy konyha fürdővel. Mivel a lakáshoz tartozó WC helyiség nem az ingatlanból nyílik, ezért az ingatlan szükséglakás besorolású. A társasháztulajdon alapító okirat szerint a társasházi közös tulajdonból 41/1000 eszmei hányad tartozik a lakáshoz.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 28/2017. (IX. 05.) önkormányzati rendeletének 2. melléklete alapján a Nagykanizsa belterület 989/1 hrsz-ú, azaz az Erzsébet tér 16. szám alatti ingatlanok délkeleti és délnyugati homlokzata helyi védelem alatt álló épületrésznek minősül.

Az Önkormányzat ismételten felhívja az árverezők figyelmét, hogy az Erzsébet tér 16. 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 társasházi ügyekben tulajdonosi képviseletet ellátó szervezet tájékoztatása szerint az értékesíteni kívánt társasházi albetét után fizetendő közös költség 7.398,- Ft/hó.

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 (bánatpénzzel) 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 (beleértve közös ajánlattétel esetén esetlegesen közös meghatalmazott igénybevitelével történt kötelező megtekintést igazoló természetes személyeket) 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 bejárásakor, 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 tájékoztatói 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 kérdését és ezekre kielégítő és teljeskörű választ kapott, vagy a kapott választ elégségesnek találta arra, hogy a versenytárgyaláson az ingatlan megvételére ajánlatot tegyen,
- amennyiben a kérdésfeltevés lehetőségével, vagy a 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 villany- és gázmérőkkel rendelkezik, önálló vízórája nincs, a fogyasztást almérő mutatja. A víz-almérő tekintetében a fogyasztást a közös képviselő állapítja meg. Tekintettel arra, hogy a vízfogyasztást almérő méri, a használó/fogyasztó a fogyasztást a társasház részére fizeti meg.
- Eladó az értékesítés előtt 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 végeztet. A villamos biztonsági felülvizsgálati dokumentáció az ingatlan kötelező megtekintésekor bemutatásra, az adásvételi szerződést követő birtokbaadás alkalmával átadásra kerül.
- Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet alapján az ingatlan értékesítését megelőzően az Eladó gondoskodik az energetikai tanúsítvány elkészítéséről, amely tanúsítványt – vagy annak másolatát – a szerződés megkötésének napjáig be kell mutatnia a leendő vevőnek, és legkésőbb a birtokbaadás napjáig át kell adnia.
- Az Önkormányzatnak az ingatlan tulajdoni lapjára be nem jegyzett közmű/szolgáltató vezetésekről 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. Az ingatlan beépítésére, az ingatlanon építési tevékenységre és rendeltetés módosítására 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, tűzszereseti 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 ingatlan 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 körültekintő 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 előbbiek szerinti vevői nyilatkozat.

8. Társasházi jelleggel kapcsolatos külön kikötések

A 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 16. szám alatti ingatlan (989/1 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.

A Vevő, mint a társasházban lévő albetét tulajdonosa a társasházi dokumentumokat ismeri, azok a rendelkezésére állnak.

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:

- **Az Erzsébet tér 16. 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 (2026. május 6. szerda 13:00 óra) 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.

- **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 kikiáltási ár 10 %-át, azaz 830.000,- Ft összeget versenytárgyalási biztosítékként (bánatpénz) kell igazoltnan (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 képviseletére 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 képviseletére 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 képviseletére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített alírási címpéldányát, belső egyházi jogi személy esetében a jogi személlyé nyilvánításról 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/euqyintezes> 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 licitálókcal 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 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 indokolás 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 (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 a versenytárgyalás eredményhirdetésétől számított 45 napon belül kell megkötöni (ajánlattevő ajánlati kötöttségének időtartama).
- A vételár 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 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. 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 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 Vevő a természetes személy vevő esetén lakcíme/re/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 830.000,-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.
- Előbbiek mellett a Vevőt terheli az ügygel összefüggésben saját döntése alapján igénybe vett jogi képviselete ellátásával összefüggő valamennyi díj és költség.
- 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 a Vevőnek kell megtennie. Az adatlapot az illetékkötelezettség keletkezését követő 30 napon belül kell benyújtani a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz (NAV-hoz)

A 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.

- A vevői jog és a tulajdonjog bejegyzési kérelmet az Önkormányzat nyújtja be a földhivatalba, azonban a vevői jog és 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 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 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.**
- **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, 2026 ÁPR 1 6.



↑

9
okt 7

Handwritten initials and a date "17".

ELŐTERJESZTÉS

3. számú melléklete



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: NK/14/12-83/2026.

2026 MÁJ 07
047

Nagykanizsa M.J.V. Polgármesteri Hivatala
Központi Iktató

Érk.: 2026 MÁJ 07.

Ikt.sz.: NK/14/12-83/2026

Előszám: Dr. Vári Veronika

JEGYZŐKÖNYV EREDMÉNYHIRDETÉSÉRŐL

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata képviselőtestületében eljárva az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) önkormányzati rendelete 26. § (1) bekezdés 19. pontjában biztosított hatáskörömben eljárva a Nagykánizsa, Erzsébet tér 16. szám alatti társasházban levő, nagykanizsai 989/1/A/7 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykánizsa, Erzsébet tér 16. 1. em. 2. alatti 30 m² alapterületű lakás zártkörű versenytárgyalás keretei között történő értékesítéséről döntöttem.

A 2026. április 16. napján kelt versenytárgyalási felhívásnak megfelelően 2026. május 6-án 13:00 órakor megtartott versenytárgyaláson a legmagasabb, 8.300.000 Ft összegű ajánlatot Major Csaba (szül. név.:) szül. hely, idő.:) an.:) tette.
lakcím:) tette.

A versenytárgyalás nyerteseként Major Csabát hirdetem ki 8.300.000 Ft összegű ajánlatával.

Nagykanizsa, 2026 MÁJ 07.



Horváth Jácint
polgármester