



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

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

2026. szeptemberi soros ülésére

Napirend címe: **Javaslat a Nagykánizsa belterület 2279 hrsz-ú, kivett üzem értékesítése tárgyában kötendő adásvételi szerződés jóváhagyására**

Készítette: Jogi Csoport
- dr. Lakó Imre jogtanácsos 

Ellenőrizte: dr. Farkas Roland jogi csoportvezető, vezető jogtanácsos 

Egyeztetve: dr. Fodor Csaba alpolgármesterrel
dr. Termecz Marianna aljegyzővel 
Kunics György gazdálkodási osztályvezetővel 
Jónásné Szőke Krisztina pénzügyi csoportvezetővel 

Meghívott: -

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

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Bizottság!

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában van a Nagykanizsa belterület 2279 hrsz-ú, kivett üzem megnevezésű, 999 m² alapterületű, természetben Nagykanizsa, Zrínyi Miklós utca 42. szám alatti ingatlan.

Az ingatlan nyilvános versenytárgyalás keretei között történő értékesítése tárgyában Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 108/2/2026. (VI.25.) számú határozatával döntött.

A 2026. július 03. napján kelt versenytárgyalási felhívásnak megfelelően 2026. július 22-én 14 órakor megtartott versenytárgyaláson az egyedüli, legmagasabb bruttó 63.500.000 Ft (50.000.000 Ft+ÁFA) összegű ajánlatot a Kanizsa Bau Kft. (székhely: 8800 Nagykanizsa, Hunyadi u. 15., képviseli: Jáger József ügyvezető) tette.

A versenytárgyalási kiírásban meghatározott feltételeket tartalmazó adásvételi szerződést a Jogi Csoport előkészítette, amely az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

Az ingatlan értékesítésére vonatkozó versenytárgyalási felhívás, valamint az annak alapjául szolgáló közgyűlési döntés az előterjesztés 2. számú mellékleteként került csatolásra.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező adásvételi szerződés tervezetét áttekintés után támogatni szíveskedjenek.

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottsága Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint eladó, valamint a Kanizsa Bau Kft., mint vevő között a Nagykanizsa belterület 2279 hrsz-ú, kivett üzem megnevezésű ingatlan értékesítése tárgyában kötendő, jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező adásvételi szerződés ellen kifogást jogilag nem emel, azt aláírásra javasolja.

(A határozat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.)

Nagykanizsa, 2026. szeptember 10.



Horváth Jácint
polgármester

NK/10/294-___/2026.

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 **KANIZSA BAU Építőipari Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** [rövidített név: **KANIZSA BAU Kft.**, székhely: 8800 Nagykanizsa, Hunyadi utca 15., cégjegyzékszám: Cg. 20-09-066214, adószám: 13225722-2-20, statisztikai számjel: 13225722-4100-113-20, bankszámlaszám: BinX Zártkörűen Működő Részvénytársaság által vezetett 30400001-00000000-85159860 számú számlaszám, a cég elektronikus elérhetősége: kanizsabau@kanizsabau.hu, cég által megadott kapcsolattartási e-mail cím: kanizsabau@kanizsabau.hu, a cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 13225722#cegkapu, képviseli: Jáger József ügyvezető (vezető tisztségviselő)] – **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 belterület 2279 hrsz-ú**, természetben **8800 Nagykanizsa, Zrínyi Miklós utca 42.** (az ingatlan tulajdoni lapja szerint „felülvizsgálat alatt” megjelöléssel) **szám alatt található, kivett üzem** megnevezésű, 999 m² alapterületű ingatlan.
2. Felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő – mint az Eladó által a 2026. július 03. napján kelt versenytárgyalási kiírás szerint 2026. július 22. napján tartott versenytárgyalás nyertese – megvásárolja a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlant a versenytárgyaláson kialakult mindösszesen **50.000.000,- Ft + 27% ÁFA (ötvenmillió forint plusz 27 % általános forgalmi adó)**, azaz **bruttó 63.500.000,- Ft (bruttó hatvanhárommillió-ötszázezer forint) vételár ellenében** a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint.

Eladó a versenytárgyalási felhívásban tájékoztatta Vevőt, aki a versenytárgyaláson történő indulásával tudomásul vette, valamint azt megerősítve jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy Eladó az ÁFA tv. 88. § (1) bekezdés alapján a 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontjában említett termékértékesítését adókötelessé tette.

Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan természetbeni- és műszaki állapotával kapcsolatban tudomásul veszi különösen az alábbiakat:

- Az adásvétel tárgyát képező ingatlan Nagykanizsa központjától déli irányban, belvárosi környezetben található. Környezetében oktatási intézmény, posta, kisebb üzletek, szolgáltatások, társasházi lakások találhatók.
- Az ingatlan megközelítése közterületről, aszfaltos útról biztosított.
- Az ingatlan beépített. A beépítésre vonatkozó helyi építési szabályzat, valamint a hatályos szabályozási tervkivonat szerint az ingatlan „Vt-4”, azaz „településközpont vegyes terület” övezetben található.

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

.....
KANIZSA BAU Kft.
Képv.: Jáger József ügyvezető
Vevő

- Az ingatlan felépítményei az Eladó által készített ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint műszaki állapotuk okán gazdaságosan nem felújítható kategóriába sorolhatók, azok csak mint bontási költség kalkulálhatók melyre tekintettel értékkel nem rendelkeznek és a vételár a 999 m² alapterületű földrészlet értéke alapján került megállapításra.
 - Az ingatlan valamennyi közművel rendelkezik.
3. **Eladó elismeri, hogy Vevő a 2. pontban megjelölt versenytárgyaláson történő részvétel feltételeként 2026. július 16. napján Eladó számlájára versenytárgyalási biztosítékként átutalással megfizetett 6.350.000,- Ft-ot, azaz hatmillió-háromszázötvenezer forintot, mely összeg vételárelőlegként a 2. pontban megjelölt nettó vételárba beszámít.**
4. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan értékesítésére kiírt, 2026. július 03. napján kelt versenytárgyalási felhívást megismerte és az abban foglaltakat elfogadta, a versenytárgyaláson annak ismeretében tett ajánlatot az 1. pontban jelölt és a 2. pontban részletezett ingatlan megvásárlására.
5. Eladó a versenytárgyalási felhívásban tájékoztatta Vevőt, aki a versenytárgyaláson történő indulásával tudomásul vette, valamint azt megerősítve jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy:
- az ingatlan valamennyi közművel rendelkezik,
 - az ingatlant terheli az ingatlan tulajdoni lapjára III/1. szám alatt, a 34718/2011.03.28 számú határozattal az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság javára bejegyzett vezetékJog (vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre vonatkozó tilalom 7 m² területre),
 - Eladónak az ingatlan tulajdoni lapjára be nem jegyzett közmű/szolgáltató vezetékekről vagy egyéb közérdekű szolgalmi jogról nincs tudomása, a szolgáltatók által esetlegesen utólagosan bejegyzésre kerülő ilyen jogok miatt az Önkormányzat a Vevő felé nem áll helyt.
6. Eladó kijelenti, Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan az 5. pontban foglaltakon kívül per-, teher- és igénymentes.
7. 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, 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 felfedezhető hibái tekintetében az Eladó a kártérítési, jótállási, szavatossági kötelezettségét kizárja.
8. Vevő a szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy
- 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 ingatlant megtekinteni, megvizsgálni,

.....
Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata

Képv.: Horváth Jácint polgármester

Eladó

.....
KANIZSA BAU Kft.

Képv.: Jáger József ügyvezető

Vevő

- a megtekintéshez, illetve vizsgálatához 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.
9. 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.
10. Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy az ajánlatát a megismert körülmények és Eladó részéről adott válaszok ismeretében tette meg, az adásvétel tárgyát képező ingatlan tényleges állapota teljes mértékben feltártnak minősül előtte a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:157. § (1) bekezdés szerint.
11. Vevő megerősíti, hogy az ajánlatát az ingatlan megvásárlására a jelen szerződés 2-10. pontjaiban részletezett feltételek és körülmények ismeretében, azok elfogadásával tette meg.
12. 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 Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a szerződéskötés időpontjában hatályos, Nagykanizsa Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve szerint „Vt-4” jelű, azaz „településközpont vegyes terület” övezetbe tartozik. A HÉSZ 31. § (1) bekezdése alapján az övezet elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, melyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre, így elhelyezhetők továbbá igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetésű épületek is. Az övezetben „zártosorú” beépítési mód engedélyezett, megengedett legnagyobb beépítettség 60%, a kialakítható legkisebb zöldfelület 20%, megengedett legnagyobb beépítési magasság, épületmagasság 12,5 m, utcai párkánymagasság 12,5 m, a kialakítható legkisebb telekszélesség 20 m, míg a kialakítható legkisebb telekterület 500 m².

A terület beépítésére vonatkozó 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.

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

.....
 KANIZSA BAU Kft.
 Képv.: Jáger József ügyvezető
Vevő

A helyi rendelet, valamint a mellékletét képező szabályozási terv a Nemzeti Jogszabálytár (<https://njt.jog.gov.hu/>) önkormányzati rendelettárában (<https://njt.jog.gov.hu/or>), továbbá Nagykanizsa Megyei Jogú Város honlapján a (<https://nagykanizsa.hu/varos/telepulesrendezes>) megtalálható.

13. Vevő a jelen szerződés aláírásával megerősíti 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.
14. Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant a versenytárgyaláson történő licitálás feltételeként előírt kötelező megtekintésre tekintettel megtekintette, annak állapotát, fizikai paramétereit, környezeti állapotát, építésrendészeti és jogi helyzetét, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozó rendelkezéseit, valamint a térség közműellátottsági helyzetét megismerte, és az ingatlant így, megtekintett és megismert állapotában a fent leírtakat tudomásul véve és elfogadva a szerződés teljesítéseként kifejezetten elfogadja.
15. Vevő kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja, hogy Eladó nem vállal felelősséget az ingatlan fizikai paramétereit, környezeti állapota, építésrendészeti és jogi helyzete, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat vonatkozó rendelkezései, az ingatlan közműellátottsági helyzete és a Vevő felhasználási célja közötti utólagosan felmerülő eltérések esetére.
16. Vevő kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja továbbá, hogy Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan méretét nem szavatolja, azaz az ingatlan területe a tulajdoni lapon, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképen szereplő mérettől a valóságban eltérhet. Vevő kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja, hogy Eladó az ingatlan tényleges birtoklásával kapcsolatban esetlegesen fennálló vagy kialakuló birtok- vagy határvitákért felelősséget nem vállal, azokat saját költségére Vevő köteles rendezni, a rendezéssel kapcsolatban az Eladó felé szavatossági vagy egyéb megtérítési igényt nem támaszthat.
17. Felek rögzítik, hogy Vevő az ajánlatát az ingatlan megvásárlására a jelen szerződés 5-16. pontjaiban részletezett feltételek és körülmények ismeretében, azok elfogadásával tette meg.
18. Felek megállapodnak, hogy Vevő a 2. pontban megjelölt vételárösszegnek, a 3. pontban megjelölt vételárelőleggel csökkentett összegét, **azaz nettó 43.650.000,- Ft, azaz negyvenhárommillió-hatszázötvenezer forint összeget a jelen szerződés elővásárlási jog jogosultjával szembeni hatálybalépésétől számított 30 napon belül köteles megfizetni az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11749015-15432694 számú számlájára.**

Az általános forgalmi adót az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 142.§ (1) bekezdés e) pontja alapján, fordított adózás keretében a Vevő fizeti meg.

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

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

.....
KANIZSA BAU Kft.
Képv.: Jáger József ügyvezető
Vevő

póthatáridő tűzése nélkül – írásbeli nyilatkozattal elállni. Elállás esetén a Vevő köteles az Eladót a szerződés megszűnésével összefüggésben ért károk megtérítésére.

- 19. Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlanon a vételárnak - a jelen szerződés elővásárlási jog jogosultjával szemben vagy elővásárlási jog jogosultjával történő hatálybalépést követően 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 teljes kiegyenlítését – azaz a vételár teljes összegének Eladó számláján történt jóváírását – követően 8 munkanapon belül kiállított külön nyilatkozattal **(bejegyzési engedély)** járul hozzá ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra Vevő javára 1/1 arányban adásvétel jogcímén tulajdonjog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A szerződés jelen pontjában foglaltaknak megfelelően Eladó a vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja az adásvétel tárgyát képező ingatlanra, azaz az Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el, a Ptk. 6:216. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az ahhoz kapcsolódó vevői jog feltüntetésével, melyre tekintettel **Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse a jelen szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.**

Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak, hogy amennyiben az adásvételi szerződés az Eladó részéről kiadásra kerülő bejegyzési engedéllyel egyidejűleg kerül benyújtásra az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz, abban az esetben a fent megjelölt vevői jog bejegyzését Felek nem kérik, ez esetben a Felek képviselőtét ellátó kamarai jogtanácsos a vevői jog bejegyzésére vonatkozó kérelmet mellőzni köteles, a kérelem kizárólag a tulajdonjog bejegyzésére irányulhat.

- 20. Felek megállapodnak abban, Vevő a szerződés elővásárlási jog jogosultjával 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.

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

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

Vevő tudomásul veszi, hogy a 4. pontban hivatkozott versenytárgyalási felhívásban rögzítetteknek megfelelően az ingatlan valamennyi közművel rendelkezik.

Az ingatlan átadása és átvétele során a felek a közmű (víz-, gáz- és villany) órák állását a birtokbaadási jegyzőkönyvben írásban rögzítik.

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

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

.....
KANIZSA BAU Kft.
Képv.: Jáger József ügyvezető
Vevő

közművek tekintetében a felhasználóváltozás bejelentésén túl további szolgáltatói intézkedés szükséges, annak kezdeményezése és az ezzel kapcsolatos ügyintézés a Vevőt terheli.

Eladó tudomása szerint a mérőórák tekintetében közüzemi díjtarozás nem áll fenn, egyúttal vállalja, hogy esetlegesen fennálló tartozás esetén a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-t szükségszerűen utasítja a tartozás rendezésére.

22. 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 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja értelmében.

22.1. 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.

22.2. 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 őt megillető elővásárlási joggal.

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

22.4. **A jelen adásvételi szerződés a Magyar Állammal, mint 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.

22.5. 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.

23. Amennyiben a szerződés az elővásárlásra jogosulttal jön létre, 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.

.....
Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata

Képv.: Horváth Jácint polgármester

Eladó

.....
KANIZSA BAU Kft.

Képv.: Jáger József ügyvezető

Vevő

Amennyiben az elővásárlásra jogosult jognyilatkozata nem megfelelő, úgy a szerződés az eredeti Vevővel jön létre.

- 24. A jelen adásvételi szerződés elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépéséről, a hatálybalépés napjáról az Eladó a Vevőt a lakcímeire 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 – amennyiben nyilatkozat rendelkezésre áll – a Vevő jelen szerződésben rögzített címére ajánlott, tértivevényes levélben megküldeni.

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” jellel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

- 25. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan nyilvános versenytárgyalás keretei között történő értékesítése tárgyában Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 108/2/2026. (VI.25.) számú határozatával döntött.**
- 26. 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.**
- 27. 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.**
- 28. 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. (<https://onva.nav.gov.hu/#!/login>)

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.

- 29. Eladó kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.**
- 30. 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):**

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

.....
KANIZSA BAU Kft.
Képv.: Jäger József ügyvezető
Vevő

734444], Vevő Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaságként [nyilvántartás neve: cégnyilvántartás, nyilvántartást vezető szerv: Zalaegerszegi Törvényszék Cégbírósága, a cég nyilvántartási száma: Cg. 20-09-066214] kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül, és Felek közösen kijelentik továbbá, hogy szerződéskötési képességük nem korlátozott és tulajdonszerzésüknek akadálya nincs.

31. 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. Lakó Imre kamarai jogtanácsost [Kamarai Azonosító Száma: (KASZ) 36079534, a Zala Vármegyei Ügyvédi Kamara E000678/2025. 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 képviseletét is). A kamarai jogtanácsos az Üttv.-ben foglalt jogkörrel jogosult eljárni és e körben a Felek helyett és nevében jognyilatkozatokat tenni és elfogadni.

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

A kamarai jogtanácsos az Üttv. 44. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezésnek megfelelően ellenjegyzésével tanúsítja, hogy az okirat a jogszabályoknak megfelel, a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak.

Vevő megerősíti, hogy a szerződéssel kapcsolatban jogi- és adótanácsra a jelen Szerződést ellenjegyző kamarai jogtanácsostól nem tart igényt.

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

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

.....
KANIZSA BAU Kft.
Képv.: Jáger József ügyvezető
Vevő

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.

32. 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

.....
KANIZSA BAU Kft.
Képv.: Jáger József ügyvezető
Vevő

Az okirat a jogszabályoknak megfelel.

Az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom és ellenjegyzem:

Nagykanizsa,

Nagykanizsa,

A JNKB .../2026. (.....) számú határozata alapján.

Pénzügyi ellenjegyzés:

Nagykanizsa,

.....
aláírás

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

.....
KANIZSA BAU Kft.
Képv.: Jáger József ügyvezető
Vevő

VERSENYTÁRGYALÁSI FELHÍVÁS

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata nyilvános versenytárgyaláson értékesíti a Nagykanizsa belterület 2279 hrsz-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint 8800 Nagykanizsa, Zrínyi u. 42. címmel ellátott, kivett üzem megnevezésű ingatlanát.

A versenytárgyalás ideje:

2026. július 22. szerda

14 óra 00 perc

Az első versenytárgyalás eredménytelensége esetén visszavonásig minden ezt követő szerdai 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:**50.000.000 Ft + ÁFA (bruttó 63.500.000 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:

A nagykanizsai 2279 hrsz-ú ingatlan Nagykanizsa központjától déli irányban, belvárosi környezetben található. Környezetében oktatási intézmény, posta, kisebb üzletek, szolgáltatások, társasházi lakások találhatók.

Az ingatlan felépítményei műszaki állapota gazdaságosan nem felújítható kategóriába sorolhatóak, értékkel nem rendelkeznek, melyre tekintettel a kikiáltási ár a 999 m² alapterületű földrészlet értékét foglalja magában.

Az ingatlan valamennyi közművel rendelkezik.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve szerint **Vt-4**, azaz **településközpont vegyes övezetben** a HÉSZ 30. § (1) bekezdése alapján elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, így elhelyezhetők továbbá igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetésű épületek is. Az övezetben legfeljebb 60 %-os beépítettség, 12,5 méter legnagyobb beépítési magasság és 20 %-os legkisebb zöldfelület biztosítása mellett. Az övezetben kialakítható legkisebb telekméret 500 m², 20 méter legkisebb telekszélesség mellett.

II. Az ingatlanra vonatkozó fontos információk, fennálló terhek**1. Az ingatlan megközelítése**

Az ingatlan megközelítése közterületről, aszfaltos útról biztosított.

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, továbbá minden egyéb az Eladó által előírt és a vevő(ke)t terhelő kötelemmel és feltétellel 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 szerződösszegéséért 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.

Ajánlattevőknek 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 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 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 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.

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

Az E.ON Áramhálózati ZRt. javára bejegyzett vezetékjog, vázrajz szerinti 7 m² területre.

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 **Vt-4, azaz településközpont vegyes övezet**, mely övezetben legfeljebb 60 %-os beépítettség, 12,5 méter legnagyobb beépítési magasság és 20 %-os legkisebb zöldfelület biztosítása mellett. Az övezetben kialakítható legkisebb telekméret 500 m², 20 méter legkisebb telekszélesség mellett.

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 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.

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.

Amennyiben Vevő a szakértők igénybevételeivel 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.

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 feltárára kerülő környezeti szennyeződések, tűzveszélyes 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 ismertetett, a Vevő részéről megtekintett és megvizsgált (vagy megvizsgálni elmulasztott) műszaki állapotával teljesen arányos, vevő a liciten elért magasabb vételár esetén sem támaszthat vételár csökkentési igényt az eladó felé a fentiekre vagy az általa bevont szakértők által megállapított paraméterekre hivatkozva.

III. A versenytárgyaláson történő részvétel feltételei:

- **A 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 (2026. július 22. szerda 14 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 6.350.000 Ft összeget versenytárgyalási biztosítékként (bánatpénz) kell igazoltan (pénzintézet részéről kiadott igazolás forint átutalási megbízás teljesítéséről) megfizetni Nagykanizsa MJV Önkormányzata OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11749015-15432694 számú számlájára**
- **Licitálni személyesen (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 képviseletére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített aláírási 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 képviselőre 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 kivonat stb.), az alapító okiratát/alapszabályát, a képviselőre jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányát, belső egyházi jogi személy esetében a jogi személyre nyilvánítról szóló okiratot
 - a versenytárgyalási előleg letétbe helyezésének igazolását (pénzintézet részéről kiadott igazolás forint átutalási megbízás teljesítéséről)
 - nyilatkozatot arról, hogy a szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint átláthatónak minősülő szervezet (a nyilatkozat letölthető a <https://nagykanizsa.hu/hivatal/eugyintezes> link alatt az Egyéb nyomtatványok menüpont megnyitása után)
 - meghatalmazott esetén a közokiratba, vagy 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 1.000.000 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 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 árvetők részére a versenytárgyalástól számított 15 napon belül

VI. Szerződés kötésére vonatkozó szabályok:

- Az adásvételi szerződést a versenytárgyalás eredményhirdetésétől számított 45 napon belül kell megkötni (ajánlattevő ajánlati kötöttségének időtartama).
- 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 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.

Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.) - az elővásárlási jog jogosultjával, a Magyar Állammal szemben még hatályba nem lépett - a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződésnek a részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozhat, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt 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 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 a 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 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 elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépésének feltétele, hogy a Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott határidőn belül vagy úgy nyilatkozik, hogy az elővásárlási jogot nem kívánja gyakorolni, vagy a törvényi határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról.

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

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

Vevő köteles a versenytárgyalás során megajánlott vételárat az adásvételi szerződés elővásárlási jogosulttal 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 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 ingatlan birtokbavételét követően és tulajdonjoga bejegyzését megelőzően a Vevő a saját kockázatára és költségére rendelkezik az ingatlannal, az általa a tulajdonjoga bejegyzését megelőzően végzett tevékenységek ellenértékének megtérítésére az Eladó a tulajdonjog bejegyzésének megíúsulása esetében sem köteles.
- 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.
- Előbbiektől mellett a Vevőt terheli az üggyel összefüggésben saját döntése alapján igénybe vett jogi képvisellete 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 NAV-hoz.

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.

- 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.
- 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.

- **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 kérik, melyre vonatkozó nyilatkozat az adásvételi szerződésben rögzítésre kerül.

- **Ha a nyertes vevő határidőben az adásvételi szerződést nem köti meg, a befizetett versenytárgyalási biztosítékot (báratpénz) 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 beépítésére vonatkozó helyi és országos szabályozásról az árverésen történő részvételt megelőzően megfelelő körülményekkel tájékozódjanak és ajánlataikat ezt követően tegyék meg, továbbá az árverezéshez és a szerződéskötéshez szükséges okiratok, igazolások és nyilatkozatok beszerzéséről úgy gondoskodjanak, hogy azok az előírt időpontokra rendelkezésre álljanak.**
- **A Kiíró ismételtelen 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 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. júli 03.



[Handwritten signature]

Horváth Jácint
polgármester

9

1

17

SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Kivett üzem**
Település (város, kerület): **Nagykanizsa**
Utca, házszám: **Zrínyi Miklós utca 42.**
Irányítószám: **8800**
Hrsz.: **2279**

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: **999 m²**
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: **–**
Közmű-ellátottság: **Nincs**
Jelenlegi funkció: **Kivett telek, épületekkel**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi érték megállapítás**
Értékelés alkalmazott módszere: **Kombinált módszer**
Értékelés fordulónapja: **2026. május 28. érvényes: 90 napig**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **44.700.000,- Ft azaz
Negyvennégymillió - hétszázezer forint**

Amennyiben a minősített tranzakció ÁFA köteles, úgy a meghatározott forgalmi értékbe az ÁFA nincs belefoglalva.

Nagykanizsa, 2026. június 12.



Neubauer László
EUFIM 2004/79.

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Tanúsítás
PSZÁF bejegyzett vezető szakértő
OKJ 54 3439 02. Ingatlan értékbecslő
ADAMIL Kft. Nagykanizsa



ADAMIL Kft.
8800 Nagykanizsa
Rákóczi u. 44.
Adószám: 11910027-2-20

Kivonat: Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 2026. június 25-i soros zárt ülésének jegyzőkönyvéből

Javaslat a nagykanizsai 2278/1, a 2278/2 és a 2279 hrsz-ú ingatlanegyüttes értékesítésével kapcsolatos döntések meghozatalára

108/2026.(VI.25.) számú határozat

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

1. dönt a Nagykanizsa belterület 2278/1 hrsz-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint 8800 Nagykanizsa, Zrínyi u. 40. címmel ellátott, 360 m² alapterületű, kivett napközi otthon és a Nagykanizsa belterület 2278/2 hrsz-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint 8800 Nagykanizsa, Zrínyi u. 40/A. címmel ellátott, 542 m² alapterületű, kivett intézményi épület, udvar megnevezésű ingatlan megnevezésű ingatlanok nyilvános versenytárgyaláson, dologösszességként történő értékesítéséről 100.000.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 127.000.000 Ft kikiáltási áron az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti versenytárgyalási felhívás alapján.
2. dönt a Nagykanizsa belterület 2279 hrsz-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint 8800 Nagykanizsa, Zrínyi u. 42. címmel ellátott, 999 m² alapterületű, kivett üzem megnevezésű ingatlan nyilvános versenytárgyaláson történő értékesítéséről 50.000.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 63.500.000 Ft kikiáltási áron az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti versenytárgyalási felhívás alapján.
3. felkéri a polgármestert a versenytárgyalási eljárások lebonyolítására, a legmagasabb ajánlatot tevő és ajánlata vagy közös ajánlattétel esetén a legmagasabb ajánlatot tevők és ajánlatuk nyertesként történő kihirdetésére és felhatalmazza, hogy a legjobb ajánlatot tevővel vagy közös ajánlattétel esetén a legmagasabb ajánlatot tevőkkel a Közgyűlés Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottsága által véleményezett adásvételi szerződést megkösse.

Határidő: (a versenytárgyalás kiírására): 2026. augusztus 31.

Felelős: Horváth Jácint polgármester
(Operatív felelős: Tárnok Ferenc osztályvezető)

Horváth Jácint s.k.
polgármester



Dr. Gyergyák Krisztina s.k.
jegyző

A kivonat hitelélül:

