



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE

JOGI, NEMZETPOLITIKAI ÉS KÖZRENDI BIZOTTSÁGÁNAK

2026. szeptemberi soros ülésére

Napirend címe: Javaslát a Nagykánizsa, Platán sor 4. szám alatti társasházban található Nagykánizsa belterület 2925/8/A/2 hrsz-ú üzlethelyiség ½ tulajdoni illetőségének értékesítése tárgyában kötendő adásvételi szerződés jóváhagyására

Készítette: Jogi Csoport -
dr. Farkas Roland csoportvezető, vezető jogtanácsos *dr*

Ellenőrizte: Dr. Termecz Marianna aljegyző *ma*

Egyeztetve: Dr. Fodor Csaba alpolgármesterrel *R*
Jónásné Szőke Krisztina csoportvezetővel *J*

Törvényességi szempontból ellenőrizve:

[Signature]
Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Bizottság!

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése a 106/2026.(VI.25.) számú határozatával döntött arról, hogy a Nagykanizsa belterület 2925/8/A/2 hrsz-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint 8800 Nagykanizsa, Platán sor 4. földszint címmel ellátott, 146 m² alapterületű, kivett üzlethelyiség megnevezésű ingatlan ½ tulajdoni illetőségét – mely természetben az ingatlanban kialakított 73 m² alapterületű üzlethelyiségének felel meg – nyilvános versenytárgyaláson értékesíteni kívánja 23.435.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 29.762.450 Ft összegű kikiáltási árral.

A 2026. július 22. napján tartott versenytárgyalás nyertese egyedüli indulóként a helyiséget jelenleg is bérlő Gelka Hirtech Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Gelka Hirtech Kft., cégjegyzékszám: 20 09 060189 vezetve a Zalaegerszegi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában, székhely: 8800 Nagykanizsa, Platán sor 4., statisztikai számjele: 10373792-6110-113-20, adószám: 10373792-2-20, képviselő: Szakáll Miklós ügyvezető) lett a kikiáltási ár megajánlásával.

A versenytárgyalás alapján a kiírásban foglalt feltételekkel elkészült az adásvételi szerződés tervezete az előterjesztéshez csatolt formában.

Kérem a Tisztelt Bizottságot a megállapodás jóváhagyására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottsága a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint eladó és a Gelka Hirtech Kft., mint vevő között a nagykanizsai Nagykanizsa belterület 2925/8/A/2 hrsz-ú ingatlan ½ tulajdoni illetőségének adásvétele tárgyában kötendő, a jelen előterjesztés mellékletét képező adásvételi szerződés ellen kifogást jogilag nem emel, azt aláírásra javasolja.

(A határozat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.)

Nagykanizsa, 2026. szeptember 14.



Horváth Jácint
polgármester

NK/10/143 - /2026.

*Dr. Tarkas Zoltán***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 **Gelka Hirtech Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezés: Gelka Hirtech Kft., cégjegyzékszám: 20 09 060189 vezetve a **Zalaegerszegi Törvényszék Cégbírósága** nyilvántartásában, székhely: 8800 Nagykanizsa, Platán sor 4., statisztikai számjele: 10373792-6110-113-20, adószám: 10373792-2-20, képviselő: Szakáll Miklós ügyvezető, a cég elektronikus elérhetősége: gelka@hotmail.hu, a cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 10373792#cegkapu) – **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, Platán sor 4. szám alatti társasházban található **Nagykanizsa belterület 2925/8/A/2 hrsz-ú**, az ingatlan-nyilvántartásban 8800 Nagykanizsa, Platán sor 4 földszint/"Felülvizsgálat alatt" címmel megjelölt üzlethelyiség megnevezésű, 146 m² alapterületű ingatlan, melyhez a társasháztulajdont alapító okirat szerint a közös tulajdonból 246/10000 eszmei hányad tartozik.
2. Felek megállapodnak, hogy **Eladó eladja, Vevő** – mint az Eladó által 2026. július 22. napján tartott versenytárgyalás nyertese – **megvásárolja a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlan 1/2-ed tulajdoni illetőségét** a versenytárgyaláson kialakult mindösszesen **23.435.000,- Ft + ÁFA** (huszonhárommillió-négyszázharmincötezer forint plusz 27% általános forgalmi adó), **azaz bruttó 29.762.450,- Ft vételár** (bruttó huszonkilencmillió-hétszázhatvanezer-négyszázötven forint) **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.

Az ügylet a fordított adózás szabályai alá esik, mivel a Vevő jogállása alapján vele szemben a fordított adózás alkalmazható. **Az általános forgalmi adót** (6 327 450 Ft) az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 142.§ (1) bekezdés e) pontja alapján, **fordított adózás keretében a Vevő fizeti meg.**

3. Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező **1/2-ed tulajdoni illetőség az 1. pontban jelölt ingatlan 73 m² alapterületű** – a jelen adásvételi szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező alaprajzon jelölt – részében kialakított önálló bejárattal és önálló közművekkel (villamosenergia főmérő, gáz főmérő, víz főmérő) **üzlethelyiség kizárólagos használatát biztosítja.**

A kizárólagosan használható ingatlanrész összességében közepes - régebbi állapotú utcafronti földszinti elhelyezkedésű belváros határán lévő, földszint + 12 emelet vasbeton lemezalapos, vasbeton vázas, téglafalazatú, vasbeton födémmel ellátott kavicsolt lemezfedésű lapostetős, homlokzatán hőszigetelt, nemes vakolattal ellátott épületben található üzlethelyiség.

A helyiségrészt műanyag szerkezetű, két rétegű hőszigetelő üvegezéssel külső nyílászárókkal ellátott, a kerámialap burkolatok közepes-, a vizes blokk, konyha régebbi műszaki állapotú. Egyedi gázkonvektoros fűtése van, a melegvízellátását villanybojler biztosítja.

4. Felek megállapítják, hogy Vevő az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában – az 1. pontban jelölt ingatlan hasznosításával Eladó által megbízott Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-vel 2025.03.11. napján kötött, 2025.03.15. napjától 2028.03.14. napjáig tartó határozott időre szóló bérleti szerződés alapján – az értékesített $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrész bérlője.
5. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban jelölt ingatlan Eladó tulajdonában maradó $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségének megfelelő 73 m² alapterületű ingatlanrészt – amely szintén egy önálló bejárattal és önálló közművekkel (villamosenergia főmérő, gáz főmérő, víz főmérő) üzlethelyiségnek felel meg – az Eladó saját maga, vagy megbízottja útján kizárólagosan jogosult hasznosítani, illetve használni.
6. Vevő tudomásul veszi, hogy az 1. pontban jelölt ingatlan a nagykanizsai 2925/8 hrsz alatti ingatlanon álló társasházban található, ennek megfelelően a tulajdonosoknak a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a társasház alapító okirat és egyéb társasházi dokumentumok rendelkezéseit be kell tartani.
 - 6.1. Eladó a társasházi okiratok jogszabályokkal való összhangjáért, továbbá a társasházi működés szabályossága tekintetében felmerülő kifogásokért nem áll helyt, azok tekintetében felelősségét kizárja.
 - 6.2. Eladó – amennyiben a Vevő, mint a társasházban levő más albetét tulajdonjogával is rendelkező szervezet kéri – az 1. pontban jelölt ingatlan hasznosításával Eladó által megbízott Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. útján a rendelkezésére álló társasházi dokumentumokat legkésőbb a Vevő a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről szóló ingatlanügyi hatósági határozat keltezésének napjától számított 15 napon belül a Vevő rendelkezésére bocsátja.
 - 6.3. A 2925/8/A/2 hrsz-ú ingatlan közös költsége $\frac{1}{1}$ tulajdoni illetőségre vetítve a szerződéskötés időpontjában 18.754 Ft/hó, mely összeget a szerződéskötés időpontjában a tulajdonos által bérbeadással megbízott és bérbeadásra feljogosított Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. fizeti meg a társasháznak.
 - 6.4. Vevő tudomásul veszi, hogy az értékesítést követően az 1. pontban jelölt ingatlan tulajdonosai közvetlenül fizetik meg a társasház felé a tulajdoni illetőségük alapján rájuk eső – jelenleg $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségre vetítve 9.377,-Ft/hó összegű – közös költséget.
 - 6.5. Vevő az adásvételi szerződés aláírásával hozzájárul az adásvételi szerződés egy példányának a társasház közös képviselője részére történő átadásához.
7. **Eladó elismeri, hogy Vevő a 2. pontban megjelölt versenytárgyaláson történő részvétel feltételeként 2026. július 21. napján Eladó számlájára versenytárgyalási biztosítékként megfizette a bruttó kikiáltási ár 10%-át, bruttó 2.976.245,- Ft összeget (2.343.500,-Ft + ÁFA), mely összeg vételárelőlegként a 2. pontban megjelölt vételárba beszámít.**
8. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni illetősége 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 ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségének megvásárlására.

9. Felek a 4. pontban foglaltakra tekintettel rögzítik, hogy Vevőnek az értékesített $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrészre az 1. pontban jelölt ingatlan hasznosításával Eladó által megbízott Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-vel 2025.03.11. napján kötött, 2025.03.15. napjától 2028.03.14. napjáig tartó határozott időre szóló bérleti szerződése a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről szóló ingatlanügyi hatósági határozat keltezésének napjával megszűnik, mellyel összefüggésben a bérleti jogviszony lezárásával összefüggésben Vevő kötelezettsége eljárni a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-nél.
10. Eladó vállalja, hogy Vevő $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjoga ingatan-nyilvántartási bejegyzéséről rendelkező ingatlanügyi hatósági határozat keltezésének napjáról a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-t értesíti.
11. Eladó kijelenti, Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőség per-, teher- és igénymentes. Eladónak az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni lapjára be nem jegyzett közmű/szolgáltató vezetékekről vagy egyéb közérdekű szolgalmi jogról nincs tudomása, a szolgáltatók által esetlegesen utólagosan bejegyzésre kerülő ilyen jogok miatt az Eladó a Vevő felé nem áll helyt.
12. Felek rögzítik, Vevő a jelen szerződés aláírásával – a versenytárgyaláson tett nyilatkozatát megerősítve – ismételten tudomásul veszi, hogy az ingatlan-rész forgalmi értéke az ingatlan adottságai figyelembevételével, ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján került megállapításra, a forgalmi érték és a vételár a meglévő hiányosságokkal és adottságokkal, az ingatlan megtekintett és megvizsgált (vagy megvizsgálni elmulasztott) műszaki állapotával arányos, az ingatlan értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik, az esetleges még nem ismert, takart épületszerkezeti problémák, továbbá az ingatlan rejtett hibái vagy a lehetséges szakértői vizsgálattal feltárható hibái tekintetében az Eladó a kártérítési, jótállási, szavatossági kötelezettségét kizárja.
13. Vevő a szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy
 - az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőség alapján természetben használható ingatlanrész bérlejeként az ingatlanrész természetbeni, műszaki állapotát teljes mértékben ismeri,
 - Eladó az egyéb megvizsgálási (akár saját műszaki és egyéb szükségesnek vélt szakértők igénybevételével) és tájékozási jogot is biztosította a részére a versenytárgyalást megelőzően
 - a versenytárgyalás időpontját megelőzően lehetősége volt feltenni valamennyi, az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőség alapján természetben használható ingatlanrészszel kapcsolatos kérdést és ezekre kielégítő és teljeskörű választ kapott, vagy a kapott választ elégségesnek találta arra, hogy a versenytárgyaláson az adásvétel tárgyát képező $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőség megvételére ajánlatot tegyen, vagy a kérdésfeltevés lehetőségével nem élt
 - amennyiben a kérdésfeltevés lehetőségével vagy a saját szakértők igénybevételével történő vizsgálat 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, továbbá Vevő az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőség alapján természetben használható ingatlanrész bérleje az ingatlanrész tényleges állapota a Vevő előtt teljes mértékben feltártnak minősül a Ptk. 6:157.§ (1) bekezdése szerint.
14. 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 ingatlanrész állapotára tekintettel a Vevőnél bekövetkező semmilyen kár a részéről a szerződéskötéskor nem volt előrelátható.
15. Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a megismert körülmények és Eladó részéről adott válaszok ismeretében tette meg, az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőség alapján

természetben használható ingatlanrész tényleges állapota teljes mértékben feltártnak minősül előtte a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:157. § (1) bekezdés szerint.

16. Vevő a jelen szerződés aláírásával – a versenytárgyaláson tett nyilatkozatát megerősítve – ismételten tudomásul veszi, hogy az 1. pontban jelölt ingatlannal és a nagykanizsai 2925/8 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos építési tevékenységgel, továbbá esetleges rendeltetismódosítással összefüggő szabályokat 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 tartalmazza, a helyi rendelet valamint a mellékletét képező szabályozási terv a www.nagykanizsa.hu honlapon továbbá a www.njt.hu weboldal önkormányzati rendelettárában megtalálható.
17. Vevő a jelen szerződés aláírásával megerősíti továbbá a versenytárgyaláson történő indulással tudomásul vett azon tény elfogadását, hogy az Eladó az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőség alapján természetben használható ingatlanrészben környezetvédelmi vizsgálatot nem végzett, veszélyes anyagok korábbi, illetve jelenlegi tárolásáról, valamint ebből adódó szennyeződésről Eladónak nincs tudomása. Vevő vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőség alapján természetben használható ingatlanrész állapotából, abban 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 ingatlanrész esetleges környezeti kármentesítésével összefüggő költségek viselését.
18. Vevő – a 4. pontban foglaltakra is figyelemmel – megerősíti, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőség alapján természetben használható ingatlanrész 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 ingatlanrészt így, megtekintett és megismert állapotában a fent leírtakat tudomásul véve és elfogadva a szerződés teljesítéseként kifejezetten elfogadja.
19. Vevő kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja, hogy Eladó nem vállal felelősséget az ingatlanrész fizikai paramétereit, környezeti állapota, építésrendészeti és jogi helyzete, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat vonatkozó rendelkezései, az ingatlanrész közműellátottsági helyzete és a Vevő felhasználási célja közötti utólagosan felmerülő eltérések esetére.
20. Vevő kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja továbbá, hogy Eladó az 1. pontban jelölt ingatlan és azzal együtt az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőség alapján természetben használható ingatlanrész méretét nem szavatolja, azaz az 1. pontban jelölt ingatlan – ezzel összefüggésben az az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőség alapján természetben használható ingatlanrész – területe a tulajdoni lapon, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképen szereplő mérettől a valóságban eltérhet.
21. Vevő kijelenti, hogy az ajánlatát a 2. pont szerinti tulajdoni illetőség és az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőség alapján természetben használható ingatlanrész megvásárlására a jelen szerződés 3-20. pontjaiban részletezett feltételek és körülmények ismeretében, azok elfogadásával tette meg.
22. Felek megállapodnak, hogy Vevő a 2. pontban megjelölt vételárösszegnek, a 7. pontban megjelölt vételárelőleggel csökkentett összegét, **20.458.755,-Ft-ot azaz húszmillió-négyezerötvennyolcezer-hétszázötvenöt forintot 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.**

23. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a vételár megfizetésével késedelembe esik, Eladó a Ptk. 6:155. § szerinti késedelmi kamat követelésére jogosult. Amennyiben Vevő fizetési késedelme a 15 napot meghaladja, úgy Eladó jogosult ezen adásvételi szerződéstől egyoldalúan, a szerződés teljesítéséhez fűződő érdek megszűnésére hivatkozva – a teljesítésre történő külön felszólítás és póthatáridő tűzése nélkül – írásbeli nyilatkozattal elállni. Elállás esetén a Vevő köteles az Eladót a szerződés megszűnésével összefüggésben ért károk megtérítésére.
24. **Eladó az adásvétel tárgyát képező ½ tulajdoni illetőségén a jelen szerződésben rögzített teljes vételárnak – a jelen szerződés elővásárlási jog jogosultjával szemben vagy elővásárlási jog jogosultjával történő hatálybalépést követően történő – megfizetéséig a 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 – a vételár Eladó számláján történt jóváírását – követően 8 munkanapon belül kiállított külön nyilatkozattal **(bejegyzési engedély)** járul hozzá ahhoz, hogy Vevő javára az 1. pontban megjelölt ingatlan **1/2-ed tulajdoni illetőségére** adásvétel jogcímén tulajdonjog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.
25. A szerződés 24. pontjában foglaltaknak megfelelően Eladó a vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja az 1. pontban megjelölt ingatlan adásvétel tárgyát képező **1/2-ed tulajdoni illetőségére**, azaz az Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan-illetőséget 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 ½ tulajdoni illetőségre 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 képviselőjét ellátó kamarai jogtanácsos a vevői jog bejegyzésére vonatkozó kérelmet mellőzni köteles, a kérelem kizárólag a tulajdonjog bejegyzésére irányulhat.
26. Eladó kijelenti, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti tanúsítványt a Vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről szóló ingatlanügyi hatósági határozat keltezésének napjától számított 15 napon belül adja át a Vevőnek.
27. Felek rögzítik, hogy 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 végeztetni nem köteles, figyelemmel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőség alapján természetben használható ingatlanrész, mint üzlethelyiség nem minősül lakóépületnek.
28. Felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőségen a vevő az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel szerez tulajdonjogot.
29. Felek rögzítik, hogy Vevő az 1. pontban jelölt ingatlan hasznosításával Eladó által megbízott Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-vel 2025.03.11. napján kötött, 2025.03.15. napjától 2028.03.14. napjáig tartó határozott időre szóló bérleti szerződése alapján az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőség alapján természetben használható ingatlanrész birtokában van, így külön birtokbaadási cselekményre nem kerül sor.

30. Felek a 9. pontban foglaltakra is figyelemmel megállapodnak, hogy a Vevő a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről szóló ingatlanügyi hatósági határozat keltezésének napjától kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is.
31. Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőség alapján természetben használható ingatlanrészben található önálló közművek (villamosenergia főmérő, gáz főmérő, víz főmérő) a 4. pontban foglaltakra tekintettel már a nevében vannak (Vevő a szolgáltatókkal szerződött felhasználó), így külön mérőóra átírásra nem kerül sor.
32. Vevő tudomásul veszi, hogy az 1. pontban jelölt albetéten az elidegenítéssel közös tulajdon jön létre és a közös tulajdonból eredő jogok kizárólag a Ptk. vonatkozó előírásai szerint gyakorolhatók, mely tárgyban és ügyekben az Önkormányzat, mint tulajdonos részéről az Önkormányzati tulajdonban maradó tulajdoni illetőség alapján természetben használható ingatlanrészt kezelő Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. tart kapcsolatot a Vevővel
33. Vevő tudomással bír arról, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőség 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.
- 33.1. Az Nvtv. 14.§ (5) bekezdése szerint az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv – az adásvétel tárgyát képező ingatlan esetében a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó 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.
- 33.2. Az Nvtv. 14.§ (5) bekezdése szerint 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.
- 33.3. Eladó vállalja, hogy a jelen szerződés aláírásától számított 8 munkanapon 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 jogával.
- 33.4. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben az elővásárlási jog jogosultja érvényesen él elővásárlási jogával (alakilag és tartalmilag a jogszabályoknak megfelelő elfogadó nyilatkozatot tesz és a teljes vételárat jóváírják az önkormányzat számláján), úgy a szerződés a Magyar Állammal, mint vevővel jön létre, mely esetben Eladó haladéktalanul gondoskodik a szerződés szerinti Vevő által már megfizetett vételár részletnek a szerződés szerinti Vevő részére történő visszautalásáról.
- 33.5. Amennyiben az Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. megküldött nyilatkozata nem érvényes, azaz alakilag és tartalmilag nem felel meg a jogszabályoknak, úgy a szerződés az eredeti Vevővel jön létre.
- 33.6. **A jelen 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 úgy nyilatkozik,

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

33.7. 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.

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

Az Eladó jelen pont szerinti értesítéssel egyidejűleg köteles a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. 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” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

34. Eladó kijelenti, hogy Nagykanizsa MJV Közgyűlése 106/2026.(VI.25.) számú határozatával döntött a 2. pontban meghatározott tulajdoni illetőség versenytárgyalás útján történő értékesítése tárgyában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény és az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI. 04.) önkormányzati rendelet szabályainak figyelembevételével.

35. Felek megállapodnak, hogy a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetése Eladó kötelezettsége, a tulajdonát ruházási illeték és a – vevői jog, valamint a tulajdonjog bejegyzéséért – fizetendő ingatlan-nyilvántartási eljárás díja azonban Vevőt terheli.

36. 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.

36.1. Vevő tudomásul veszi, hogy az adatlapot az illetékkötelezettség keletkezését követő 30 napon belül kell benyújtani a NAV-hoz.

36.2. 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://onya.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.

37. Eladó kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.
38. Eladó kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személyiséggel rendelkező önkormányzat *[nyilvántartás neve: költségvetési szervek törzskönyvi nyilvántartása, nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár, Eladó nyilvántartásában szereplő törzskönyvi azonosító száma (PIR): 734444]*, Vevő Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaságként *[nyilvántartás neve: cégnyilvántartás, nyilvántartást vezető szerv: Zalaegerszegi Törvényszék Cégbírósága, a cég nyilvántartási száma: Cg. 20-09-060189]* 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
39. 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 dr. Farkas Roland kamarai jogtanácsost *[Kamarai Azonosító Száma: (KASZ) 36074137, a Zala Vármegyei Ügyvédi Kamara E000676/2025. sz. határozatával az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárásra jogosultak nyilvántartásába felvéve]* az okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével.

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

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

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

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

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

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 képviselők Üttv. és a Pmt. szerinti azonosítását fentieknek megfelelően elvégezte és az okiratot a felek előtt írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el.

40. 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

.....
Gelka Hirtech Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt
Felelősségű Társaság
Képv: Szakáll Miklós ügyvezető
Vevő

Az okirat a jogszabályoknak megfelel.

Az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom és ellenjegyzem:

Nagykanizsa,

Nagykanizsa,

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

Javaslat a nagykanizsai 2925/8/A/2 hrsz-ú ingatlan egy részének értékesítésével kapcsolatos döntések meghozatalára

106/2026.(VI.25.) számú határozat

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

1. dönt a Nagykanizsa belterület 2925/8/A/2 hrsz-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint 8800 Nagykanizsa, Platán sor 4. földszint címmel ellátott, 146 m² alapterületű, kivett üzlethelyiség megnevezésű ingatlan ½ tulajdoni illetőségének – mely természetben az ingatlan 73 m² alapterületű, a versenytárgyalási felhíváshoz csatolt alaprajzon jelölt üzlethelyiségének felel meg – nyilvános versenytárgyaláson történő elidegenítéséről az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti versenytárgyalási felhívás alapján.
2. a kikiáltási árat 23.435.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 29.762.450 Ft összegben állapítja meg.
3. felkéri a polgármestert a versenytárgyalási eljárás lebonyolítására, a legmagasabb ajánlatot tevő személy és ajánlata nyertesként történő kihirdetésére és felhatalmazza, hogy a legjobb ajánlatot tevő személlyel 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:



VERSENYTÁRGYALÁSI FELHÍVÁS

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata nyilvános versenytárgyaláson értékesíti a Nagykanizsa belterület 2925/8/A/2 hrsz-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint 8800 Nagykanizsa, Platán sor 4. fsz. címmel ellátott, kivett üzlethelyiség megjelölésű ingatlana ½ tulajdoni illetőségét

A versenytárgyalás ideje:

2026. július 22. szerda

10 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:

23.435.000 Ft+ÁFA (bruttó 29.762.450 Ft)

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

I. A 2925/8/A/2 hrsz-ú ingatlan általános leírása:

A 2925/8/A/2 hrsz-ú ingatlan a Platán sor 4. szám alatti társasház földszinti, az ingatlan-nyilvántartás szerint 146 m² alapterületű kivett üzlethelyiséget foglalja magában, mely üzlethelyiség természetben két egyenként 73-73 m² nagyságú részre osztott, melyek önálló közművekkel (villany főmérő, gáz főmérő, víz főmérő) rendelkeznek.

Az ingatlan értékesíteni kívánt ½ tulajdoni illetősége természetben az ingatlan 73 m² alapterületű részén kialakított önálló – a versenytárgyalási felhívás mellékletét képező alaprajzon megjelölt – üzlethelyiségnek megfelelő ingatlanrész kizárólagos használatát biztosítja a tulajdonos részére, azzal, hogy a birtoklással együtt járó kizárólagos használat a jelen kiírásban foglaltak szerint a fennálló bérleti jogviszony megszűnése esetén biztosított a tulajdonos részére.

II. A 2925/8/A/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó fontos információk, fennálló terhek

1. Kötelező megtekintés, közös ajánlattétel lehetősége

Kiíró a közös ajánlattétel lehetőségét kizárja.

Az ingatlan ½ tulajdoni illetőségének értékesítése a tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrész jelenlegi műszaki és jogi állapotban, a fennálló bérleti szerződés bérleti szerződés szerinti időtartamban és feltételekkel történő fenntartásának kötelezettségével történik, kiíró – a Gelka-Hirtech Kft. (Cégjegyzékszám: 20 09 060189) jelenlegi bérlő kivételével – minden ajánlattevő számára kötelezővé teszi az ½

tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrész megtekintését, melynek hiányában az árverésen nem lehet licitálni.

A megtekintéskor regisztrációs lap kitöltésével regisztrálni kell, a vételre ajánlatot – a Gelka-Hírtech Kft. (Cégjegyzékszám: 20 09 060189) jelenlegi bérő kivételével – csak a regisztráló természetes személy vagy megtekintésen szervezeti képviselő által vagy meghatalmazással képviselt jogi személy tehet.

Ajánlattevőknek a helyszíni bejáráskor, illetve a versenytárgyalás időpontját megelőzően (a válaszadásra általában szükséges időre figyelemmel) lehetősége van feltenni valamennyi, az 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrésszel kapcsolatos kérdését.

Az ajánlattevőknek lehetőségük van az árverést megelőzően egyeztetett időpontban az 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrészt saját műszaki és egyéb szükségesnek vélt szakértő(k) bevonásával megvizsgálni.

A kiíró kifejezetten rögzíti, hogy az 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrész tekintetében biztosított teljeskörű megtekintési, megvizsgálási és tájékoztatói lehetőségekre tekintettel, a jelenlegi bérő esetén a fennálló bérleti jogviszony alapján az 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrész 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 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrész értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik, az esetleges még nem ismert, takart épületszerkezeti problémák, továbbá az 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrész rejtett hibái vagy a lehetséges szakértői vizsgálattal feltárható hibái tekintetében az eladó a kártérítési, jótállási, szavatossági kötelezettségét kizárja,
- az árverést megelőzően volt lehetősége az 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrészt megtekinteni, megvizsgálni, a jelenlegi bérő esetén arról, hogy 2025.03.15. napjától bérőként az érintett rész birtokában van
- a megtekintéshez, illetve vizsgálathoz saját szakértők igénybevételére jogosult volt,
- a helyszíni bejáráskor, illetve a versenytárgyalás időpontját megelőzően (a válaszadásra általában szükséges időre figyelemmel) lehetősége volt feltenni valamennyi, az 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrésszel kapcsolatos kérdését és ezekre kielégítő és teljeskörű választ kapott, vagy a kapott választ elégségesnek találta arra, hogy a versenytárgyaláson az 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrész 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 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrész 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 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrész állapotára tekintettel a vevőnél bekövetkező semmilyen kár a részéről a szerződéskötéskor nem volt előrelátható,

- az ajánlatát az 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrész megvásárlására a fentiek szerint részletezett feltételek és körülmények ismeretében, azok elfogadásával tette meg.
2. A 2925/8/A/2 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett terhek, vagy az 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrész az 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrész tekintetében harmadik személyt illető jogosultságok:

- 2.1. A Zala Vármegyei Földhivatal javára bejegyzett földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog a 2925/8/A/2 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezve.
- 2.2. Az Önkormányzatnak a 2925/8/A/2 hrsz-ú 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.
- 2.3. Az értékesítésre kerülő 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga által kizárólagosan használható ingatlanrészre a Gelka Hírtech Kereskedelmi és Szolgáltató Kft (cégjegyzékszám: 20 09 060189) a tulajdonos által bérbeadással megbízott és bérbeadásra feljogosított Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-vel 2025.03.11. napján kötött bérleti szerződése alapján bérleti jogviszonya áll fenn 2025.03.15. napjától 2028.03.14. napjáig terjedő időtartamra.

Vevő – amennyiben nem azonos az értékesítésre kerülő 1/2 tulajdoni illetőség által kizárólagosan használható ingatlanrész jelenlegi bérletjével [Gelka-Hírtech Kft. (Céjgjegyzékszám: 20 09 060189)] – az 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjogának megszerzésével – a tulajdonos és a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. megállapodása alapján – a tulajdonjoga bejegyzésével bérbeadóként köteles belépni a fent hivatkozott bérleti szerződésbe és köteles a bérlet jogviszonyát a bérleti szerződés szerinti időtartamban és az abban foglalt feltételekkel fenntartani.

Amennyiben a Vevő azonos az értékesítésre kerülő 1/2 tulajdoni illetőség által kizárólagosan használható ingatlanrész jelenlegi bérletjével [Gelka-Hírtech Kft. (Céjgjegyzékszám: 20 09 060189)] a tulajdonos és a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. megállapodása alapján – az 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjogának megszerzésével a bérleti szerződés megszűnik.

A jelen pontban hivatkozott bérleti szerződést az Önkormányzat a versenytárgyalást megelőzően az érdeklődők rendelkezésére bocsátja.

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

- Az értékesítésre kerülő 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga által kizárólagosan használható ingatlanrésznek megfelelő üzlet víz-, villany- és gáz főmérőkkel rendelkezik.
- 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 végeztetni nem köteles, figyelemmel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező üzlethelyiség nem minősül lakóépületnek.
- 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.

4. A 2925/8/A/2 hrsz-ú 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 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrészben környezetvédelmi vizsgálatot nem végzett, veszélyes anyagok korábbi, illetve jelenlegi tárolásáról, valamint ebből adódó talajszennyeződésről nincs tudomása.

A–megkötendő adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme azon vevői nyilatkozat, mely szerint vevő az 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrész állapotából, azon esetlegesen feltárással 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.

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 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrészt 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 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrész 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 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrész fizikai paraméterei, környezeti állapota, építésrendészeti és jogi helyzete, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat vonatkozó rendelkezései, az 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga alapján kizárólagosan használható ingatlanrész közműellátottsági helyzete és a vevő felhasználási célja közötti utólagosan felmerülő eltérések esetére.

7. Birtokviszonyok

Eladó/kiíró a 2925/8/A/2 hrsz-ú ingatlan méretét nem szavatolja, azaz az ingatlan területe a tulajdoni lapon, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképen szereplő mérettől a valóságban eltérhet.

Az értékesítésre kerülő 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga által kizárólagosan használható ingatlanrészre a Gelka Hírtech Kereskedelmi és Szolgáltató Kft (cégjegyzékszám: 20 09 060189) a tulajdonos által bérbeadással megbízott és bérbeadásra feljogosított Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-vel 2025.03.11. napján kötött bérleti szerződése

alapján bérleti jogviszonnyal rendelkezik 2025.03.15. napjától 2028.03.14. napjáig terjedő időtartamra. A bérlő az érintett ingatlanrész birtokában van.

8. Társasházi jelleggel kapcsolatos külön kikötések

A 8800 Nagykanizsa, Platán sor 4. szám alatti ingatlan (2925/8 hrsz) társasházként működik, ennek megfelelően a felújítás és a további működtetés tekintetében a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a társasház alapító okirat és egyéb társasházi dokumentumok rendelkezéseit be kell tartani.

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

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

A 2925/2/A/2 hrsz-ú ingatlan közös költsége 1/1 tulajdoni illetőségre vetítve jelenleg 18.754 Ft/hó, mely összeget jelenleg a tulajdonos által bérbeadással megbízott és bérbeadásra feljogosított Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. fizeti meg a társasháznak.

Vevő tudomásul veszi, hogy az értékesítést követően a tulajdonosok közvetlenül fizetik meg a társasház felé a tulajdoni illetőségük alapján rájuk eső – jelenleg 1/2 tulajdoni illetőségre vetítve 9.377,-Ft/hó összegű – közös költséget. Vevő az adásvételi szerződés aláírásával hozzájárul az adásvételi szerződés egy példányának a társasház közös képviselője részére történő átadásához.

9. Az ingatlanban található ingóságok:

Az értékesítésre kerülő 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga által kizárólagosan használható ingatlanrész a jelenlegi állapotában kerül értékesítésre, az üzletben levő ingóságok a jelenlegi bérlő, a GELKA Hírtech Kft. (cégjegyzékszám: 20 09 060189) tulajdonát képezik.

10. Kikiáltási ár tudomásulvétele:

Az 1/2 tulajdoni illetőség kikiáltási ára az értékesítésre kerülő 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga által kizárólagosan használható ingatlanrész jelen kiírásban részletezett tulajdonságaira és az Eladó által rögzített kikötésekre figyelemmel ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján került megállapításra, a kikiáltási ár az értékesítésre kerülő 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga által kizárólagosan használható ingatlanrész 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. Az értékesítésre kerülő 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga által kizárólagosan használható ingatlanrészen fennálló bérleti szerződés fenntartásának a kiíró részéről történő előírása és a fenntartási kötelezettség szankciója

1. Kötelezettség

A kiírás szerinti értékesítés tárgyát képező ingatlanrész jelenlegi bérlőjétől eltérő Vevőnek vállalnia kell, hogy az értékesítésre kerülő 1/2 tulajdoni illetőség tulajdonjoga által kizárólagosan használható ingatlanrész vonatkozásában a kiírásban megjelölt – a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt., valamint a Gelka Hírtech Kft. között 2025.03.11.

napján kötött, 2025.03.15. napjától 2028.03.14. napjáig hatályos – bérleti szerződést a 2925/8/A/2 hrsz ingatlan érintett része tekintetében az abban foglalt időtartamra és feltételekkel fenntartja, mely kötelezettségvállaló nyilatkozat és a kötelezettségvállalásra vonatkozó feltételek az ingatlanra megkötendő adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemei.

4.2. Meghiúsulási kötbér

Az értékesítésre kerülő ½ tulajdoni illetőség által kizárólagosan használható ingatlanrész használatára a Gelka-Hírtech Kft. (Cégjegyzékszám: 20 09 060189)-vel fennálló bérleti szerződést a Vevő a szerződés szerinti határozott időtartamot megelőzően nem mondhatja fel, azt az abban foglalt feltételekkel fenntartani köteles, azzal, hogy a Vevő ezen kötelezettségének megszegése estére Eladó meghiúsulási kötbért köt ki, melynek összege az adásvételi szerződés szerinti vételár 30 %-a.

IV. Egyéb értékesítési feltétel:

Vevőnek vállalnia kell, hogy az értékesítés időpontjában a 2925/2/A/2 hrsz-ú ingatlan tekintetében fennálló természetben kialakult osztott hasznosításra – az ingatlan 2 db egyenként 73-73 m² nagyságú részre osztott, melyek önálló közművekkel (villany főmérő, gáz főmérő, víz főmérő) rendelkeznek – tekintettel a tulajdonos Önkormányzattal külön, vagy az adásvételi szerződésben rögzített használati megállapodást köt, melyben a tulajdonostársak az értékesítés időpontjában fennálló állapotnak megfelelően rögzítik a tulajdoni illetőségek alapján az egyes tulajdonosok kizárólagos használatában álló részeket és megállapodnak a közös tulajdonban álló ingatlannal kapcsolatban közösen, illetve kizárólagosan viselendő költségek viselése tárgyában.

V. A versenytárgyaláson történő részvétel feltételei:

- **A versenytárgyaláson történő licitálás feltétele – a jelenlegi bérlo kivételével – az értékesítésre kerülő ½ tulajdoni illetőség tulajdonjoga által kizárólagosan használható ingatlanrész kötelező megtekintése a fent ismertetett módon, formában és feltételekkel, a megtekintést igazoló regisztrációs lap aláírása.**
- **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 10 óra 00 perc időpontban) és helyen (8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7. 2. emelet 4. iroda) személyesen vagy képviselője útján megjelent, és nyilatkozik arról, hogy legalább a kikiáltási ár erejéig rendelkezik a vételárral továbbá teljesíti a kiírásban foglalt valamennyi további feltételt.

- **Ajánlattevőnek a versenytárgyalási felhívás feltételeinek elfogadásáról, az ellenszolgáltatás teljesítéséről legkésőbb a versenytárgyalási jegyzőkönyvben nyilatkoznia kell.**
- **Ajánlattevőnek legkésőbb a versenytárgyalási jegyzőkönyvben nyilatkoznia kell, hogy a versenytárgyalási felhívás visszavonása, eredménytelen versenytárgyalás vagy érvénytelen ajánlat esetén milyen bankszámlaszámra kéri visszautalni a befizetett versenytárgyalási biztosítékot**
- **A versenytárgyalás időpontjáig a bruttó kikiáltási ár 10 %-át, azaz 2.976.245 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.**

VI. 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 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 személylé 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/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 500.000,-Ft összeggel emelhető.** *(az ajánlati összeg a megjelölt mértéknél alacsonyabb összeggel nem emelhető)*
- A versenytárgyalás vezetője minden egyes újabb ajánlatnál szóban is rögzíti azt, hogy ki tartja az újabb ajánlati összeget. A licit lebonyolítása során az ajánlati összeget legalább a versenytárgyalási felhívásban meghatározott összeggel lehet emelni.
- A licitálásban részt vevők az esetlegesen kapott egyedi azonosító felmutatásával vagy kézfelemeléssel licitálhatnak.
- A versenytárgyalást addig kell folytatni, amíg az ajánlati 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 nyertes ajánlattevőt sorsolással állapítja meg.

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

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

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

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

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

- **A vételárba a befizetett 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 ingatlanrészre a versenytárgyalási vevő a vételár teljes összegű kifizetésével szerez tulajdonjogot.**
- **Az értékesítésre kerülő ½ tulajdoni illetőség tulajdonjoga által kizárólagosan használható ingatlanrész állapotát a Vevő – amennyiben nem azonos a jelenlegi bérlettel – és az Eladó a Vevő tulajdonjoga bejegyzéséről rendelkező határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül rögzítik, az ingatlanrész Vevő általi tényleges birtokbavételére a Gelka-Hírtech Kft. bérleti szerződésének megszűnését követően a bérleti szerződés rendelkezései szerint kerülhet sor. A birtokbaadást ezen esetben a bérlet folytatja le.**
- **Az adásvételi szerződést Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalával közszolgálati jogviszonyban álló kamarai jogtanácsos szerkeszti és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 44. § (1) bekezdés c) és d) pontjaiban meghatározott körülmények fennállásának tanúsítására az Eladó tekintetében ellenjegyzi. A kamarai jogtanácsos a Vevő tekintetében az Üttv. 32. § (9) bekezdésének megfelelően az Üttv. 32. § (2) és (3) bekezdése szerinti azonosítást el tudja végezni, így a kamarai jogtanácsos az okiratot az Üttv. 43. §-a szerint jegyzi ellen, ellenjegyzésével az Üttv. 44. § (1) bekezdésében foglaltakat teljeskörűen tanúsítva.**
- **Vevő a szerződéssel kapcsolatban a jogi- és adótanácsra a szerződést ellenjegyző kamarai jogtanácsostól nem tarthat igényt, e körben saját tanácsadót köteles igénybe venni.**
- **Előbbieket mellett a Vevőt terheli az üggyel összefüggésben saját döntése alapján igénybe vett jogi képviselete ellátásával összefüggő valamennyi díj és költség.**
- **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 képviseletében.
- **Eladó a vételár megfizetéséig a tulajdonjogát – a vevővel és a vevő helyébe elővásárlási joga gyakorlása útján esetlegesen belépő elővásárlásra jogosulttal szemben is – fenntartja, az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészre 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.**

IX. Külön kikötések:

- **A versenytárgyalás kiírója kéri, hogy az értékesítésre kerülő ½ tulajdoni illetőség tulajdonjoga által kizárólagosan használható ingatlanrész állapotáról, az értékesítésre kerülő ½ tulajdoni illetőség tulajdonjoga által kizárólagosan használható ingatlanrész beépítésére vonatkozó helyi és országos szabályozásról az árverésen történő részvételt megelőzően megfelelő körültekintéssel tájékozódjanak és ajánlataikat ezt követően tegyék meg, továbbá az árverezéshez és a szerződéskötéshez szükséges okiratok, igazolások és nyilatkozatok beszerzéséről úgy gondoskodjanak, hogy azok az előírt időpontokra rendelkezésre álljanak.**
- **A Kiíró ismételten rögzíti, hogy az értékesítésre kerülő ½ tulajdoni illetőség tulajdonjoga által kizárólagosan használható ingatlanrész tekintetében biztosított teljeskörű megtekintési, megvizsgálási és tájékozódási lehetőségre tekintettel az értékesítésre kerülő ½ tulajdoni illetőség tulajdonjoga által kizárólagosan használható ingatlanrész 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 értékesítésre kerülő ½ tulajdoni illetőség tulajdonjoga által kizárólagosan használható ingatlanrész 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 JÚL 03.





NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

P O L G Á R M E S T E R E

Ügyiratszám: NK/14/12-202/2026.

Ügyintéző: Pap József (tel.: +36 20/849-2330)

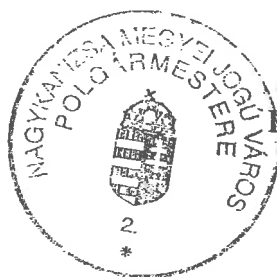
JEGYZŐKÖNYV EREDMÉNYHIRDETÉSRŐL

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése az 106/2026.(VI.25.) számú határozatával döntött a nagykanizsai 2925/8/A/2 hrsz-ú, természetben a Platán sor 4. földszint címmel ellátott 146 m² alapterületű, kivett üzlethelyiség megnevezésű ingatlan ½ tulajdoni illetőségének nyilvános versenytárgyalás keretei között történő értékesítéséről.

A 2026. július 3. napján kelt versenytárgyalási felhívásnak megfelelően a 2026. július 22-én 10:00 órakor megtartott nyilvános versenytárgyaláson az egyedüli, bruttó 29.762.450 Ft összegű ajánlatot a GELKA Hirtech Kft. képviselőjében Szakáll Miklós ügyvezető tette.

A versenytárgyalás nyerteseként a GELKA Hirtech Kft-t (8800 Nagykánizsa, Platár sor 4., adószám: 10373792-2-20, cégjegyzékszám: 20-09-060189) hirdetem ki, bruttó 29.762.450 Ft összegű ajánlatával.

Nagykanizsa, 2026 JÚL 27.




Horváth Jácint
polgármester

17.