



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE JOGI, NEMZETPOLITIKAI ÉS KÖZRENDI BIZOTTSÁGÁNAK

2026. szeptemberi soron kívüli ülésére

Napirend címe: **Javaslat a Raktárház utcától délre található Nagykánizsa belterület
4378/64 hrsz-ú ingatlan értékesítése tárgyában kötendő adásvételi
szerződés jóváhagyására**

Készítette: Jogi Csoport
dr. Vass Veronika jogtanácsos 

Ellenőrizte: dr. Farkas Roland csoportvezető, vezető jogtanácsos 

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

Törvényességi szempontból ellenőrizve:


Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Bizottság!

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában van a Raktárház utcától délre található Nagykanizsa belterület 4378/64 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 10000 m2 alapterületű ingatlan.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 104/2026.(VI.25.) számú határozatának 4. pontjában foglaltak alapján döntött arról, hogy az Önkormányzat a fent megjelölt ingatlant versenytárgyalás útján értékesíti.

A közgyűlési határozattal jóváhagyott versenytárgyalási felhívás szerinti értékesítés eredményesen zárult, a versenytárgyalás nyertese a DMS Inox Works Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített név: DMS Inox Works Kft., székhely: 8800 Nagykanizsa, Nagyrác utca 32. A. ép, cégjegyzékszám: Cg.: 20-09-076160, adószám: 26503338-2-20) lett.

A versenytárgyalási kiírásban foglalt feltételeket tartalmazó adásvételi szerződés - a versenytárgyalás győztesével egyeztetve - előkészítésre került.

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

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottsága Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint eladó és a DMS Inox Works Kft., mint vevő között a Nagykanizsa belterület 4378/64 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítése 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 2. 9.



Horváth Jácint
polgármester



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, költségvetési szervek törzskönyvi nyilvántartásában szereplő törzskönyvi azonosító száma (PIR): 734444) képviselő: Horváth Jácint polgármester – **mint eladó (a továbbiakban: Eladó)**,

másrészről a **DMS Inox Works Korlátolt Felelősségű Társaság** [rövidített név: DMS Inox Works Kft., székhely: 8800 Nagykanizsa, Nagyrác utca 32. A. ép, cégjegyzékszám: Cg.: 20-09-076160, adószám: 26503338-2-20, statisztikai számjel: 26503338-2553-113-20, számlaszám: Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. 10400717-50526884-83851009, a cég kézbesítési címe: dmsinox@dmsinox.com, a cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 26503338#cegkapu, képviseli: Markovics Zoltán 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 4378/64 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 10000 m² alapterületű ingatlan**.
2. Felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő – mint a 2026. július 16. napján tartott versenytárgyalás nyertese – megvásárolja a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlant a versenytárgyaláson kialakult mindösszesen **34.200.000,- Ft + 27% ÁFA (harmincnégymillió-kétszázezer forint plusz 27 % általános forgalmi adó), azaz bruttó 43.434.000,- Ft (bruttó negyvenhárommillió-négyszázharminnégyezer forint) vételár ellenében a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint.**

Az ingatlan a város központjától ÉK-re, az Ipari park területének északi határán az északi gyűjtőúttól (Raktárház utca) délre fekszik, mely közút a telek megközelítését is biztosítja, ellenben szilárd burkolatú kapubejáróval nem rendelkezik.

A telek beépítetlen, közel szabályos alakú, nyugatra enyhén lejtő. Felszíne egyenetlen, így a rendeltetés céljára történő hasznosításához, fejlesztéséhez tereprendezés szükséges. A telek nincs bekerítve, közművek nincsenek bekötve, a közművek az E-KÖZMŰ rendszerből ellenőrizhető nyomvonalon és távolságban elérhetők.

A telek nagy része kijelölt régészeti lelőhely.

Az ingatlan 1423 m² területben érintett az Önkormányzat javára alapított vízvezetési szolgálmi joggal (csapadékvíz csatorna, valamint a hozzá tartozó biztonsági övezet), mely szolgálmi jog az ingatlanba beolvadt, annak déli és nyugati oldalán korábban önálló (4378/57) hrsz alatt bejegyzett árok vízvezetési funkciójának tartós – a terület és a környező területek szempontjából elengedhetetlen – fennállását garantálja. A terület ebben a részében nem, vagy csak az árok vízvezető funkciójának biztosítása mellett a jogosult hozzájárulása esetén, jelentősen korlátozottan építhető be, viszont az érintett terület a megengedett beépítettségbe beszámít.

3. **Eladó elismeri, hogy Vevő a 2. pontban megjelölt versenytárgyaláson történő részvétel feltételeként 2026.07.13. napján Eladó számlájára versenytárgyalási biztosítékként átutalással megfizetett 3.420.000,-Ft + 27% ÁFA, azaz bruttó 4.343.400,- Ft-ot (bruttó négy millió-háromszáznegyvenháromezer-négyszáz forintot), mely összeg vételárelőlegként a 2. pontban megjelölt vételárba beszámít.**

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

Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan az ÁFA tv. 259. § 7. pontja szerinti építési telek.

4. Vevő a jelen szerződés aláírásával megerősíti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan értékesítésére kiírt, 2026. július 02. napján kelt versenytárgyalási felhívást ismeri, a versenytárgyaláson annak ismeretében és az abban foglaltakat elfogadva tett ajánlatot az 1. pontban jelölt 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 közművesítetlen, közművek nincsenek bekötve a telekre, a közművesítés, az új bekötések költségei Vevőt terhelik
 - Felek rögzítik, hogy új bekötésen az ingatlan saját közműrendszerének a közterületi törzs/gerinchálózattal történő összekötését értik
 - Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy Eladónak a szerződéskötés előtt és annak időpontjában az adásvétel tárgyát képező ingatlan előtt fektetett közmű gerincvezetékéről nincs tudomása (a közművek az E-KÖZMŰ rendszerből ellenőrizhető nyomvonalon és távolságban érhetők el)
 - Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt. V/000589/2026. iktatószámú, 2026.08.07. napján kelt nyilatkozata szerint a Nagykanizsa, Raktárház u., Vámház u. és az Üllő út közötti szakaszán közüzemi ivóvízellátást biztosító beruházást kíván saját beruházásban a 2027. évben megvalósítani
 - Eladó tájékoztatja továbbá a Vevőt, hogy a Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt. V/000654/2026. iktatószámú, 2026.09.14. napján kelt nyilatkozata szerint a Nagykanizsa, Raktárház u., Vámház u. és az Üllő út közötti szakaszán közüzemi szennyvízellátást biztosító beruházást kíván saját beruházásban a 2027. évben megvalósítani
 - Vevő tudomásul veszi, hogy Eladót a Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt. által kiadott nyilatkozatokban megjelölt beruházások megvalósításával vagy időbeli ütemezésével kapcsolatban kötelezettség nem terheli
 - az ingatlant terheli az ingatlan tulajdoni lapjára III/1. szám alatt, a 186592/2025.06.20. számú határozattal az Eladó javára bejegyzett vízvezetési szolgalmi jog vázrajz szerint meghatározott részére (csapadékvíz csatorna, valamint a hozzá tartozó biztonsági övezet a 620209/2020. záradékszámú vázrajz szerinti 1423 m2 nagyságú 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 forgalmi értéke az ingatlan versenytárgyalási kiírásban részletezett tulajdonságaira és az Eladó által rögzített kikötésekre figyelemmel ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján került megállapításra, a vételár az ingatlan Eladó által ismert és ismertetett, a Vevő részéről megtekintett és megvizsgált (vagy megvizsgálni elmulasztott) műszaki állapotával, az ingatlanhoz kapcsolódó további lehetőségekkel teljesen arányos. Vevő nem támaszthat vételár csökkentési igényt az Eladó felé a fentiekre vagy az általa bevont szakértők által megállapított paraméterekre hivatkozva.

Felek rögzítik, Vevő a jelen szerződés aláírásával – a versenytárgyaláson tett nyilatkozatát megerősítve – ismételten tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik, az esetleges még nem ismert, takart 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
 - Eladó a megtekintési, megvizsgálási és tájékoztató jogot a részére biztosította,
 - a versenytárgyalást megelőzően - a versenytárgyalási kiírás szerint a licitálás feltételeként előírt kötelező megtekintésre tekintettel - az ingatlant megtekintette, volt lehetősége azt megvizsgálni,
 - a megtekintéshez, illetve vizsgálathoz saját földmérő-, műszaki és egyéb szükségesnek vélt szakértő(k) igénybevételére jogosult volt,
 - a helyszíni bejárásakor, illetve a versenytárgyalás időpontját megelőzően (a válaszára általában szükséges időre figyelemmel) lehetősége volt feltenni valamennyi, az ingatlannal kapcsolatos kérdését és ezekre kielégítő és teljeskörű választ kapott, vagy a kapott választ elégségesnek találta arra, hogy a versenytárgyaláson az ingatlan megvételére a kiírás szerinti feltételek elfogadásával 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 (Ptk.) 6:157. § (1) bekezdése szerint.
9. Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy az ajánlatát a fentiek szerint megismert körülmények és Eladó részéről – kérdés feltevése esetén – adott válaszok, valamint a versenytárgyalási kiírás feltételeinek ismeretében tette meg, az adásvétel tárgyát képező ingatlan tényleges állapota teljes mértékben feltártnak minősül előtte a Ptk. 6:157. § (1) bekezdés szerint.
10. Vevő kijelenti és elfogadja, hogy az Eladó a fentiek szerinti eljárása (megtekintési és megvizsgálási, kérdésfeltevési 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.
11. Eladó 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 ingatlan beépítésére vonatkozó szabályozással összefüggésben az alábbiakról tájékoztatja Vevőt, melyet Vevő a jelen szerződés aláírásával – a versenytárgyaláson tett nyilatkozatát megerősítve – ismételten tudomásul vesz.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlan jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv szerint "Gá-1" (általános gazdasági terület) övezetbe tartozik, mely övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 2000 m², a legkisebb telekszélesség 25 m, a megengedett legnagyobb beépítettség 60 %, a legnagyobb beépítési magasság 12,5 m.

A hatályos 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.

Régészeti lelőhelyi érintettsége miatt az ingatlanon állapotromlással járó tevékenység a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) kormányrendelet előírásai szerint végezhető.

13. Vevő a jelen szerződés aláírásával megerősíti a versenytárgyaláson történő indulással tudomásul vett alábbi tények, eladói tájékoztatások elfogadását.

13.1. Eladónak az adásvétel tárgyát képező ingatlanon veszélyes anyagok korábbi, illetve jelenlegi tárolásáról nincs tudomása.

13.2. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan egyes részein az Archeodata 1998 Bt. közreműködésével geofizikai kutatást készült, mely vizsgálat a mért területeken elszórta recens hulladékot talált. Az Archeodata 1998 Bt. kutatási jelentésének megismerését Eladó a versenytárgyalást megelőzően a versenytárgyaláson indulni kívánók részére igény szerint biztosította.

13.3. Az Archeodata 1998 Bt. kutatási jelentésében említett, az ingatlan földterületében észlelt recens hulladék összetételéről és mennyiségéről Eladónak nincs információja, Eladó annak megkutatását nem végezte el.

13.4. Eladó a versenytárgyalási felhívásban felhívta ajánlattevők figyelmét, hogy egyeztetett időpontban és módon, előzetes írásbeli hozzájárulással biztosítja az ingatlan ajánlattevő költségére történő szakértői vizsgálatának lehetőségét, amennyiben ahhoz a Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya (8900 Zalaegerszeg, Kelemen Imre u. 17., telefon: +36/92-550-329, e-mail.: epitesugyzeg@zala.gov.hu) engedélyező határozatában hozzájárult.

13.5. Eladó a versenytárgyalást megelőzően egyeztetett időpontban és módon, előzetes írásbeli hozzájárulással biztosította az ingatlan ajánlattevő költségére történő szakértői vizsgálatának lehetőségét. Amennyiben Vevő a szakértők igénybevitelével 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.

14. Vevő vállalja, hogy az ingatlan állapotából, azon esetlegesen feltárára kerülő környezeti szennyeződésekkel – a fent említett recens szennyeződések is beleértve –, tűzszerészeti előírásokból fakadó kötelezettségek megtérítését, kártérítést, illetve bármiféle ezzel kapcsolatos kárenyhítési térítés iránti igényt, követelést nem támaszt és nem érvényesít az Eladóval szemben, egyúttal vállalja az ingatlan esetleges környezeti kármentesítésével összefüggő költségek viselését.

15. Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant 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 teljesítéséként kifejezetten elfogadja.

16. 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.

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

17. Vevő kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja továbbá, 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.
18. Eladó a versenytárgyalási felhívásban tájékoztatta Vevőt, aki a versenytárgyaláson történő indulásával tudomásul vette, valamint azt megerősítve jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi az adásvétel tárgyát képező ingatlan megközelítésére vonatkozóan alábbiakat.

Az ingatlan északi oldalán aszfaltozott út található (Raktárház utca), ellenben az ingatlan szilárd burkolatú, kiépített kapubejáróval nem rendelkezik.

Az ingatlan úthoz történő csatlakozásának megtervezése, engedélyeztetése és létesítése a leendő tulajdonos, azaz Vevő feladata és költsége azzal, hogy a Raktárház utca gyűjtőútként került megépítésre és nyilvántartásba, gyűjtőútként üzemel, mellyel összefüggésben Eladó kiemeli, hogy az úthoz kapubejáróval és egyéb módon történő csatlakozás szabályai speciálisak.

Eladó a versenytárgyalási felhívásban javasolta ajánlattevőknek, hogy a versenytárgyaláson ajánlattevőként történő részvételt megelőzően a Raktárház utcára történő csatlakozás műszaki lehetőségeit illetően ügyi tervezővel, a közutat kezelő VIA Kanizsa Városüzemeltető Nonprofit Zrt-vel, továbbá a közlekedési hatósággal egyeztessenek, melyet Vevő jelen szerződés aláírásával szintén kifejezetten tudomásul vesz.

19. Felek megállapodnak, hogy Vevő a 2. pontban megjelölt vételárösszegnek, a 3. pontban megjelölt vételárelőleggel csökkentett összegét, **azaz bruttó 39.090.600,- Ft (30.780.000,-Ft + 27% ÁFA) 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.

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.

20. **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**, 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 1. pontban megjelölt ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse a jelen szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.**

Eladó kijelenti továbbá, hogy a vételár teljes kiegyenlítését – azaz a vételár teljes összegének Eladó számláján történt jóváírást – követően 8 munkanapon belül kiállított külön nyilatkozattal (bejegyzési engedély) járul hozzá ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Eladó és Vevő megállapodnak, hogy amennyiben az adásvételi szerződés a Vevő részére kiadásra kerülő bejegyzési engedéllyel egyidejűleg kerül benyújtásra az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz, abban az esetben a fent megjelölt vevői jog bejegyzését Felek nem kéri, melynek megfelelően Felek képviseletét ellátó jogtanácsos a vevői jog bejegyzésre vonatkozó kérelmet mellőzni köteles, a kérelem kizárólag a tulajdonjog bejegyzésére irányulhat.

A bejegyzési engedély az adásvételi szerződés elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépése előtt akkor sem kerül kiállításra, ha Vevő a vételárat a szerződésben rögzített határidőt megelőzően megfizeti.

21. Felek rögzítik, hogy Vevő a szerződés elővásárlási jog jogosultjával szembeni hatálybalépése után, a vételár teljes összegű kifizetését követően, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel szerez tulajdonjogot az adásvétel tárgyát képező ingatlanon és léphet az ingatlan birtokába. Vevőt a birtokba adástól terhelik az adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatos költségek.

21.1. A birtokbaadásról külön jegyzőkönyv készül.

21.2. Az ingatlan birtokbaadása során Eladó egy alkalommal biztosítja a telekhatár kitűzését, mely kitűzésről szóló dokumentációt a Vevő a helyszínen átvesz.

21.3. Az ingatlan a teljes vételár fentiek szerinti megfizetését (eladó bankszámláján történt jóváírás) követő 15 napon belül kerül birtokbaadásra.

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

Az Nvtv. 14.§ (5) bekezdése szerint az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv – az adásvétel tárgyát képező ingatlan esetében a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő 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.

23. Eladó vállalja, hogy a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül a szerződés tértivevényes levélben való megküldésével megkeresi az elővásárlási jog jogosultját, hogy nyilatkozzon, kíván-e élni a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján őt megillető elővásárlási joggal.

24. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben az elővásárlási jog jogosultja érvényesen él elővásárlási jogával *(alakilag és tartalmilag a jogszabályoknak megfelelő elfogadó nyilatkozatot tesz és a vételárat a nyilatkozattételtől számított 30 napon belül jóváírják az önkormányzat számláján)*, úgy a szerződés a Magyar Állammal, mint vevővel jön létre. Amennyiben az Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. nyilatkozata nem megfelelő, úgy a szerződés az eredeti Vevővel jön létre.

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

A jelen adásvételi szerződés elővásárlási jogosulttal szembeni hatálybalépésének feltétele, hogy a Magyar Állam képviselőjében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott határidőn belül vagy úgy nyilatkozik, hogy az elővásárlási jogot nem kívánja gyakorolni, vagy a törvényi határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról.

Az elővásárlási jogra figyelemmel **a jelen szerződésnek az elővásárlási jog jogosultjával szembeni hatálybalépésének időpontja** a lemondó nyilatkozat kézhezvételét, vagy az elővásárlásra nyitva álló, az Nvtv. 14.§ (5) bekezdésében előírt határidő eredménytelen elteltét követő nap 0. órája.

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

Az 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.

26. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan nyilvános versenytárgyalás keretei között történő értékesítése tárgyában Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 104/2026.(VI.25.) számú határozatának 4. pontjában foglaltak alapján döntött.
27. Eladó kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5.§ (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.
28. Felek megállapodnak, hogy a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetése az Eladó kötelezettsége, a tulajdonátruházási illeték és (a vevői jog, a tulajdonjog bejegyzésért) a fizetendő ingatlan-nyilvántartási eljárás díja azonban Vevőt terheli.
29. Vevő, mint vagyonszerzési illeték fizetésére kötelezett tudomásul veszi, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 112. §-a figyelembevételével a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatokat ügyfélként az adóhatóság informatikai rendszerében vagy az adóhatóság előtt papíralapon neki kell megtennie.

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

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatok benyújtásával kapcsolatban az alábbi információkat tette közzé: A B400E-adatlapot legegyszerűbben az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazásban (ONYA) lehet benyújtani a NAV-hoz. Az új, elektronikus ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz igazodó B400E az ONYA-ban az Új nyomtatvány > Bejelentések > Illeték menüpontban található. Az adatlapot akkor is a NAV-hoz kell beküldeni, ha az ingatlan-nyilvántartási eljárást papíralapon kezdeményezték. Az adatlapot a vagyonszerző vagy a képviselője is kitöltheti az ONYA-ban. Azonosított bejelentkezéssel az adatlap kitöltés után elektronikusan be is küldhető.

30. 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. 20-09-076160] kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül. Felek közösen kijelentik, hogy szerződéskötési képességük nem korlátozott és tulajdonszerzésüknek akadálya nincs.

Vevő képviselője kijelenti, hogy a hiteles cégaláírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került a cégbírósághoz.

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. Vass Veronika kamarai jogtanácsost [*Kamarai Azonosító Száma: (KASZ) 36078408, a Zala Vármegyei Ügyvédi Kamara E000679/2025. sz. határozatával az ingatlan-nyilvántartási ügyben való eljárásra jogosultak nyilvántartásába felvéve*] az okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével.

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 képviseltét 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 a jogi- és adótanácsra a jelen Szerződést ellenjegyző kamarai jogtanácsostól nem tart igényt.

Jelen szerződés aláírásával Felek a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvénnyel (Pmt.) összhangban engedélyezik a személyazonosságuk és képviselőjük személyazonosságának az ellenőrzését, a személyes adataik kezelését, az ügyfélazonosítási eljárás eljáró kamarai jogtanácsos általi lefolytatását, ügyfélazonosítás során a Felek által bemutatott, személyi adatokat tartalmazó okmányokról fénymásolat készítését, valamint Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző kamarai jogtanácsos jogosult az ügyfélazonosítási eljárás során megkeresni az illetékes hatóságokat az Üttv. és a Pmt. rendelkezéseivel összhangban. 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.

Eljáró kamarai jogtanácsos tájékoztatja a Feleket, hogy adataik a 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 (Magyar Államkincstár) közhiteles nyilvántartása alapján.

A kamarai jogtanácsos az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselőik Üttv. és a Pmt. szerinti azonosítását fentieknek megfelelően elvégezte, és az okiratot - amely a jogszabályoknak megfelel - 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 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

.....
DMS Inox Works Kft.
képv.: Markovics Zoltán ügyvezető
(vezető tisztségviselő)
Vevő

Az okirat a jogszabályoknak megfelel.

Az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom és ellenjegyzem:

Nagykanizsa,

Nagykanizsa,

A JNKB/2026. (IX.29.) számú határozata alapján.