VERSENYTÁRGYALÁSI FELHÍVÁS

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata nyilvános versenytárgyaláson értékesíti a nagykanizsai 4378/69 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megjelölésű 30.761 m2 alapterületű ipari parki ingatlanát.

A versenytárgyalás ideje:	2026. december 2. 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, pénteki napon reggel 10 és 12 óra között biztosítja.

Kikiáltási ár: **93.500.000 Ft + ÁFA (bruttó 118.745.000 Ft)**

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

I. Az ingatlan általános leírása:

Az ingatlan 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, szabálytalan 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 3380 m² területben érintett az Önkormányzat javára alapított vízvezetési szolgalmi joggal (csapadékvíz csatorna, valamint a hozzá tartozó biztonsági övezet), mely szolgalmi 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, továbbá az E.ON javára bejegyzett 5883 m² vezetékjog.

A terület vízelvezetési szolgalmi joggal érintett részében nem, vagy csak a jogosult hozzájárulása esetén, jelentősen korlátozottan építhető be, viszont az érintett terület a megengedett beépítettségbe beszámít.

II. Az ingatlanra vonatkozó fontos információk, fennálló terhek

1. Az ingatlan megközelítése

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

A telek nyugati oldalával közös telekhatáron kialakított 4378/68 hrsz-ú helyi közút kiépítetlen, melynek kiépítését az önkormányzat jelenleg nem tervezi.

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

Kiíró javasolja, hogy a versenytárgyaláson ajánlattevőként történő részvételt megelőzően ajánlattevők a Raktárház utcára történő csatlakozás műszaki lehetőségeit illetően útügyi tervezővel, a közutat kezelő VIA Kanizsa Városüzemeltető Nonprofit Zrt-vel, továbbá a közlekedési hatósággal egyeztessenek.

2. Kötelező megtekintés, közös ajánlattétel lehetősége

Az ingatlan értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik, kiíró minden ajánlattevő számára kötelezővé teszi az ingatlan megtekintését, melynek hiányában a versenytárgyaláson nem lehet licitálni.

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

Az eladó biztosítja a közös ajánlattétel lehetőségét az alábbiak figyelembevételével.

Amennyiben több ajánlattevő közösen kíván ajánlatot tenni, a közös ajánlattevők mindegyikének nyilatkoznia kell a versenytárgyalási felhívásban foglalt feltételek, illetve a versenytárgyalási biztosítékkal (bánatpénzzel) és a vételár megfizetésével, továbbá minden egyéb az Eladó által előírt és a vevő(ke)t terhelő kötelemmel és feltétellel kapcsolatos egyetemleges kötelezettségük elfogadásáról, a közös ajánlattevők köréből a versenytárgyaláson (liciten) részt vevő, őket teljes jogkörrel képviselő képviselőjük személyéről, továbbá nyertes ajánlattételük esetén tulajdonszerzésük arányáról.

Egyetemleges kötelezettség esetében minden kötelezett az egész szolgáltatással tartozik, de ha bármelyikük teljesít, a jogosulttal szemben a teljesített rész erejéig a többiek kötelezettsége is megszűnik. Az egyetemleges kötelezettek egymás szerződésszegéséért is felelnek.

A közös ajánlattevőknek külön-külön is meg kell felelniük a versenytárgyalási felhívásban foglalt feltételeknek, az előírt igazolásokat és nyilatkozatokat – a közös ajánlattétel esetén jelen kiírás szerint egy ajánlattevő részéről is teljesíthető kötelezettségekre vonatkozó igazolás kivételével – külön-külön is csatolniuk kell a versenytárgyaláson történő indulás feltételeként.

A közös ajánlattevők külön-külön, vagy közös meghatalmazott útján kötelesek az ingatlant megtekinteni, megtekintéskor a meghatalmazást csatolni kell.

A regisztrációkor a megtekintő köteles nyilatkozni az eshetőlegesen, további megtekintővel történő közös ajánlattételi szándékáról (megjelölve a közös ajánlattételben részes másik

felet/feleket) azzal, hogy ezen közös ajánlattételi szándékán a versenytárgyalás időpontjáig változtathat, és egyedüli ajánlattevőként is licitálhat.

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

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

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

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

A kiíró kifejezetten rögzíti, hogy az ingatlan tekintetében biztosított teljeskörű megtekintési, megvizsgálási és tájékozódási lehetőségre tekintettel az ingatlan tényleges állapota teljes mértékben feltártnak minősül az árverezők részére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:157.§ (1) bekezdés szerint.

A fentiekre tekintettel az adásvételi szerződésben a vevőnek nyilatkoznia kell az alábbiakról:

- annak tudomásulvételéről, hogy az ingatlan értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik, az esetleges még nem ismert, takart problémák, továbbá az ingatlan rejtett hibái vagy a lehetséges szakértői vizsgálattal feltárható hibái tekintetében az eladó a kártérítési, jótállási, szavatossági kötelezettségét kizárja,
- az versenytárgyalást megelőzően, illetve annak ideje alatt volt lehetősége az ingatlant megtekinteni, megvizsgálni,
- a megtekintéshez, illetve vizsgálathoz saját szakértők igénybevételére jogosult volt,
- a helyszíni bejáráskor lehetőség volt feltenni valamennyi, az ingatlannal kapcsolatos kérdését és ezekre kielégítő és teljeskörű választ kapott, vagy a kapott választ elégségesnek találta arra, hogy a versenytárgyaláson az ingatlan megvételére ajánlatot tegyen, vagy a kérdésfeltevés lehetőségével saját kockázatára nem élt
- amennyiben a szakértők igénybevételével nem élt, azt saját kockázatára, annak ismeretében és tudatában tette, hogy arra tekintettel, hogy az eladó a megtekintési és megvizsgálási jogot a vevő részére biztosította, az ingatlan tényleges állapota a vevő előtt teljes mértékben feltártnak minősül a Ptk. 6:157.§ (1) bekezdése szerint,
- vevő kijelenti és elfogadja, hogy az eladó a fentiek szerinti eljárása (megtekintési és megvizsgálási lehetőség teljeskörű biztosítása) alapján úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben tőle elvárható és eljárása megalapozza a Ptk. 6:174. § szerinti kimentéshez szükséges körülményeket, valamint az ingatlan állapotára tekintettel a vevőnél bekövetkező semmilyen kár a részéről a szerződéskötéskor nem volt előrelátható

az ajánlatát az ingatlan megvásárlására a fentiek szerint részletezett feltételek és körülmények ismeretében, azok elfogadásával tette meg.

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

Az ingatlant terheli az Önkormányzat javára alapított vízvezetési szolgalmi jog vázrajz szerint meghatározott részére. Csapadékvíz csatorna, valamint a hozzá tartozó biztonsági övezet a 3380 m2 nagyságú területre, továbbá az E.ON javára bejegyzett 5883 m² vezetékjog.

Az Önkormányzatnak az ingatlan tulajdoni lapjára be nem jegyzett közmű/szolgáltató vezetékekről vagy egyéb közérdekű szolgalmi jogról nincs tudomása, a szolgáltatók által esetlegesen utólagosan bejegyzésre kerülő ilyen jogok miatt az Önkormányzat a vevő felé nem áll helyt.

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

Az ingatlan közművesítetlen, a közművek – az E-KÖZMŰ rendszerből ellenőrizhető nyomvonalon és távolságban – elérhetők, a közművesítés, az új bekötések költségei a vevőt terhelik.

5. A terület beépítésére vonatkozó szabályozás

- Az ingatlan a településrendezési 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 szabályozás pontos előírásait Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Nagykanizsa Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelete, illetve az 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.

6. Környezetvédelmi nyilatkozat:

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

Az ingatlan egyes részein az Archeodata 1998 Bt. közreműködésével geofizikai kutatás készült, mely vizsgálat a mért területeken elszórtan recens hulladékot talált. *(az Archeodata 1998 Bt. kutatási jelentésének megismerését az versenytárgyalás kiírója biztosítja)*

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

Kiíró itt is felhívja az ajánlattevők figyelmét, hogy egyeztett időpontban és módon, előzetes írásbeli hozzájárulással biztosítja az ingatlan ajánlattevő költségére történő szakértői vizsgálatának lehetőségét, amennyiben ahhoz a Zala Megyei 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.**

Az engedélyeztetés során esetlegesen felmerülő valamennyi eljárási díj és költség az engedélyest terheli. A végleges engedély birtokában végzett próbafeltárás követően a felszínt eredeti állapotba vissza kell állítani. Az engedély nélküli próbafeltárás vagy bármilyen régészeti lelőhelyet érintő földmunka örökségvédelmi bírságot von maga után.

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

Amennyiben Vevő a szakértők igénybevételével nem élt, azt saját kockázatára, annak ismeretében és tudatában tette, hogy arra tekintettel, hogy az eladó a megtekintési és megvizsgálási jogot a vevő részére biztosította, az ingatlan tényleges állapota a vevő előtt teljes mértékben feltártnak minősül.

Az ingatlanra megkötendő adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme azon vevői nyilatkozat, mely szerint vevő az ingatlan állapotából, azon esetlegesen feltárásra kerülő környezeti szennyeződésekből – a fent említett recens szennyeződéseket 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.

7. <u>Nyilatkozat az adatok és tények hitelességéről</u>

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

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy a szerepeltetett adatok csak tájékoztató jellegűek, egyben javasolja, hogy a licitáló ne hagyatkozzon kizárólag a kiíró/eladó állításaira, **az ingatlant a kötelező megtekintésen kívül is tekintse- és a szükséges szakértők bevonásával vizsgálja meg, továbbá kiírásból megismerhető adatokon felül saját felelősségére és költségére szerezzen be minden olyan kiegészítő információt** (különösen fizikai paraméterek, környezeti állapot, építésrendészeti és jogi helyzet, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat valamint az egyéb helyi rendeletek vonatkozó rendelkezései, az ingatlan közműellátottsági helyzete stb.) **az ajánlat tárgyáról, valamint a magyarországi jogi-gazdasági környezetről, illetve szabályozó rendszerről, melyeket befektetési szándéka körültekintő megalapozásához szükségesnek tart.**

Kiíró/eladó nem vállal felelősséget az ingatlan fizikai paraméterei, környezeti állapota, építésrendészeti és jogi helyzete, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat vonatkozó rendelkezései, az ingatlan közműellátottsági helyzete és a vevő felhasználási célja közötti utólagosan felmerülő eltérések esetére.

8. Birtokviszonyok

Az ingatlan birtokbaadása során **az Önkormányzat egy alkalommal biztosítja a telekhatár kitűzését, melyet a vevő a helyszínen átvesz.**

Eladó/kiíró az ingatlan tényleges birtoklásával kapcsolatban esetlegesen fennálló vagy kialakuló birtok- vagy határvitákért felelősséget nem vállal, azokat saját költségére a Vevő köteles rendezni, a rendezéssel kapcsolatban az Eladó felé szavatossági vagy egyéb megtérítési igényt nem támaszthat. Az ingatlanra megkötendő adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme az előbbiek szerinti vevői nyilatkozat.

9. Kikiáltási ár tudomásulvétele:

Az ingatlan kikiáltási ára az ingatlan kiírásban részletezett tulajdonságaira és az Eladó által rögzített kikötésekre figyelemmel ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján került megállapításra, a kikiáltási ár az ingatlan Eladó által ismert és ismertetett, a Vevő részéről megtekintett és megvizsgált (vagy megvizsgálni elmulasztott) műszaki állapotával teljesen arányos, vevő a liciten elért magasabb vételár esetén sem támaszthat vételár csökkentési igényt az eladó felé a fentiekre vagy az általa bevont szakértők által megállapított paraméterekre hivatkozva.

III. A versenytárgyaláson történő részvétel feltételei:

- **A versenytárgyaláson történő licitálás feltétele az ingatlan kötelező megtekintése a fent ismertetett módon, formában és feltételekkel, a megtekintést igazoló regisztrációs lap aláírása.**

  A közös ajánlattevők külön-külön, vagy közös meghatalmazott útján kötelesek az ingatlant megtekinteni, megtekintéskor a meghatalmazást csatolni kell

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

- **A versenytárgyaláson csak** a jelen kiírás szerint előzetesen regisztráló
  - természetes személy, valamint
  - olyan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint átláthatónak minősülő szervezet

  vehet részt, aki/amely a hirdetményben megjelölt időben (2026. december 2. 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 11.874.500 Ft összeget versenytárgyalási biztosítékként (bánatpénz) kell igazoltan** *(pénzintézet részéről kiadott igazolás forint átutalási megbízás teljesítéséről)* **megfizetni** Nagykanizsa MJV Önkormányzata OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11749015-15432694 számú számlájára

- **Licitálni személyesen** (nem természetes személy esetén törvényes/szervezeti képviselő) **vagy meghatalmazás útján lehet.** A meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

- **A nem átlátható szervezettel kötött adásvételi szerződés a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 15. § alapján semmis.**

- **Közös ajánlattevők esetében** a közös ajánlattevőknek külön-külön is meg kell felelniük a versenytárgyalási felhívásban foglalt feltételeknek, az előírt igazolásokat és nyilatkozatokat – a közös ajánlattétel esetén jelen kiírás szerint egy ajánlattevő részéről is teljesíthető kötelezettségekre vonatkozó igazolás kivételével – külön-külön is csatolniuk kell a versenytárgyaláson történő indulás feltételeként

- **Amennyiben több ajánlattevő közösen kíván ajánlatot tenni**, a közös ajánlattevők mindegyikének nyilatkoznia kell a versenytárgyalási felhívásban foglalt feltételek, illetve a versenytárgyalási biztosítékkal (bánatpénzzel) és a vételár megfizetésével kapcsolatos egyetemleges kötelezettségük elfogadásáról, a közös ajánlattevők köréből a versenytárgyaláson (liciten) részt vevő, őket teljes jogkörrel képviselő képviselőjük személyéről, továbbá nyertes ajánlattételük esetén tulajdonszerzésük arányáról

  Egyetemleges kötelezettség esetében minden kötelezett az egész szolgáltatással tartozik, de ha bármelyikük teljesít, a jogosulttal szemben a teljesített rész erejéig a többiek kötelezettsége is megszűnik. Az egyetemleges kötelezettek egymás szerződésszegéséért is felelnek.

IV. A versenytárgyalás menete:

- A versenytárgyalást a versenytárgyalás kiírója vagy az általa megbízott személy vezeti és jegyzőkönyvvezető útján gondoskodik a jegyzőkönyv vezetéséről.
- A nyilvános versenytárgyaláson az önkormányzat versenytárgyalás lebonyolításával megbízott képviselőin (versenytárgyalás vezetője, jegyzőkönyvvezető), valamint vezetőin (polgármester, alpolgármester(ek), jegyző, aljegyző(k)) kívül az ajánlattevők, illetve meghatalmazással rendelkező képviselők, a sajtó képviselői és más érdeklődők is részt vehetnek.
- *A versenytárgyaláson ajánlattevőként vagy érdeklődőként történő részvétel érdekében ajánlott a versenytárgyalási kiírásban/hirdetményben megjelölt helyiség bejáratához megjelölt időpontnál legalább 5 perccel korábban történő megérkezés.*

- *A versenytárgyalási kiírásban/hirdetményben a versenytárgyalás kezdeteként megjelölt időpont szerinti perc eltelte után a versenytárgyalás megnyitásra kerül és a versenytárgyalás – a zavartalan lebonyolítás érdekében – zárt ajtók mögött kerül lefolytatásra, melyre tekintettel további ajánlattevők vagy érdeklődők részvételére nincs lehetőség a versenytárgyalás megnyitását követően.*

- *A versenytárgyalás kezdő időpontjának megjelölt időpont a www.pontosido.com weboldal szerinti Budapest tekintetében kijelzett idő alapján kerül megállapításra a versenytárgyalás vezetője részéről. Az internetszolgáltatás szünetelése esetén a kezdő időpont a közszolgálati médiaszolgáltató által nyújtott rádiós médiaszolgáltatás közül választott rádió által közvetített pontos idő alapján kerül megállapításra.*

- **Az ajánlattevő** (ideértve a képviselőjét) **a versenytárgyaláson történő adategyeztetésnél köteles bemutatni a versenytárgyalás vezetőjének:**
  - természetes személy a személyi igazolványát,
  - átlátható szervezetnek minősülő jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet a 30 napnál nem régebbi cégkivonatát, a cég képviseletére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányát/ügyvéd által ellenjegyzett aláírásmintáját (illetve a folyamatban lévő cégbejegyzési eljárás igazolását),
  - átlátható szervezetnek minősülő civil szervezet és vízitársulat a bírósági vagy egyéb közhiteles nyilvántartásba vételéről szóló 30 napnál nem régebbi igazolást, az alapító okiratát/alapszabályát, a képviseletére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányát
  - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés a) pontja szerinti szervezetek (kivéve állam) esetében a bírósági vagy egyéb közhiteles nyilvántartásba vételéről szóló 30 napnál nem régebbi igazolást (törzskönyvi kivonatot stb.), az alapító okiratát/alapszabályát, a képviseletére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányát, belső egyházi jogi személy esetében a jogi személlyé nyilvánításról szóló okiratot
  - a versenytárgyalási előleg letétbe helyezésének igazolását **(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 megjelent 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 megjelent ajánlattevőket tájékoztatja továbbá a szerződéskötés feltételeiről és várható határidejéről.
- Ha a versenytárgyalás (licit) során megtett ajánlatok összege megegyezik, és új ajánlatot egyik ajánlattevő sem tesz, a tárgyalást levezető személy a nyertes ajánlattevőt sorsolással állapítja meg.

V. <u>A versenytárgyalási biztosíték (bánatpénz) kamatfizetés nélkül visszautalásra kerül</u>:

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

VI. <u>Szerződés kötésére vonatkozó szabályok:</u>

- Az adásvételi szerződést a versenytárgyalás eredményhirdetésétől számított 45 napon belül kell megkötni (ajánlattevő ajánlati kötöttségének időtartama).
- A vételár **meghaladja** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20 %-át, azaz **a bruttó 5 millió forint összeget** a **Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdésének b) pontja** értelmében, így a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján **helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg az alábbiak szerint.**

  Az adásvételi szerződés úgy kerül megkötésre, hogy az az állammal szemben nem hatályos.

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

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

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

  Vevő köteles a versenytárgyalás során megajánlott vételárat az adásvételi szerződés elővásárlási jogosulttal szembeni <u>hatálybalépésétől számított 30 napon belül</u> 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 ingatlanra a versenytárgyalási vevő a vételár teljes összegű kifizetésével szerez tulajdonjogot és léphet az ingatlan birtokába. A birtokbaadásra a vételár teljes összegű kifizetését követő legkésőbb 15 napon belül kerül sor, a birtokbaadásról külön jegyzőkönyv készül.**

- **Az adásvételi szerződést Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalával közszolgálati jogviszonyban álló kamarai jogtanácsos szerkeszti és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 44. § (1) bekezdés c) és d) pontjaiban meghatározott körülmények fennállásának tanúsítására az Eladó tekintetében ellenjegyzi. A kamarai jogtanácsos a Vevő tekintetében az Üttv. 32. § (9) bekezdésének megfelelően az Üttv. 32. § (2) és (3) bekezdése szerinti azonosítást el tudja végezni, így a kamarai jogtanácsos az okiratot az Üttv. 43. §-a szerint jegyzi ellen, ellenjegyzésével az Üttv. 44. § (1) bekezdésében foglaltakat teljeskörűen tanúsítva.**
- **Vevő a szerződéssel kapcsolatban a jogi- és adótanácsra a szerződést ellenjegyző kamarai jogtanácsostól nem tarthat igényt, e körben saját tanácsadót köteles igénybe venni.**

- **Előbbiek mellett a Vevőt terheli az üggyel összefüggésben saját döntése alapján igénybe vett jogi képviselete ellátásával összefüggő valamennyi díj és költség.**

- **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(k) képviseletében.**

- 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.**
- **Eladó a vételár megfizetéséig a tulajdonjogát** – a vevővel és a vevő helyébe elővásárlási joga gyakorlása útján esetlegesen belépő elővásárlásra jogosulttal szemben is – **fenntartja,** az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésével, a Ptk. 6:216. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az ahhoz kapcsolódó **vevői jog feltüntetésével.**

  Eladó az adásvételi szerződésben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse a (tulajdonjog átvezetésére vonatkozó) kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

  Eladó és Vevő megállapodnak, hogy amennyiben az adásvételi szerződés a Vevő részére kiadásra kerülő bejegyzési engedéllyel egyidejűleg kerül benyújtásra a földhivatalba, abban az esetben a fent megjelölt vevői jog bejegyzését Felek nem kérik, melyre vonatkozó nyilatkozat az adásvételi szerződésben rögzítésre kerül.

- **Ha a nyertes vevő határidőben az adásvételi szerződést nem köti meg, a befizetett versenytárgyalási biztosítékot (bánatpénz) elveszti a Ptk. 6:75. § (3) bekezdése szerint,** egyben a versenytárgyalás kiírója a versenytárgyalás második legjobb ajánlattevőjével köthet szerződést, vagy jogában áll a versenytárgyalást eredménytelennek nyilvánítani.

VII. <u>Külön kikötések:</u>

- **A versenytárgyalás kiírója kéri, hogy az ingatlan állapotáról, az ingatlan beépítésére vonatkozó helyi és országos szabályozásról az versenytárgyaláson történő részvételt megelőzően megfelelő körültekintéssel tájékozódjanak és ajánlataikat ezt követően tegyék meg, továbbá az árverezéshez és a szerződéskötéshez szükséges okiratok, igazolások és nyilatkozatok beszerzéséről úgy gondoskodjanak, hogy azok az előírt időpontokra rendelkezésre álljanak.**

- **A Kiíró ismételten rögzíti, hogy az Ingatlan tekintetében biztosított teljeskörű megtekintési, megvizsgálási és tájékozódási lehetőségre tekintettel az ingatlan tényleges állapota teljes mértékben feltártnak minősül az árverezők részére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:157.§ (1) bekezdés szerint. Kiíró úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben tőle elvárható és eljárása megalapozza a Ptk. 6:174. § szerinti kimentéshez szükséges körülményeket, valamint az ingatlan állapotára tekintettel a vevőnél bekövetkező semmilyen kár a részéről a szerződéskötéskor nem volt előrelátható.**

- **A versenytárgyalás kiírója a Ptk. 6:74. § (3) bekezdésére figyelemmel kiköti és fenntartja a jogát arra, hogy az versenytárgyalási hirdetményt az versenytárgyalás 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 versenytárgyalás lefolytatása és a szerződéskötésre jogosult személyének megállapítása alapján az Önkormányzatnak szerződéskötési kötelezettsége nem keletkezik, az Önkormányzat a szerződés megkötését indokolás nélkül megtagadhatja.**

Nagykanizsa, 2026 NOV 03.

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ALPOLGÁRMESTERE 1.

Horváth Jácint
polgármester