VERSENYTÁRGYALÁSI FELHÍVÁS

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata nyílt versenytárgyaláson értékesíti a – természetben a 8800 Nagykanizsa, Deák tér 2. szám alatt található – nagykanizsai 2427/2/A hrsz-ú, bruttó 52 m² alapterületű lakóház megnevezésű ingatlanát.

A versenytárgyalás ideje:	2026. december 9. szerda	14 óra 00 perc
	Az első versenytárgyalás eredménytelensége esetén visszavonásig minden ezt követő szerdai munkanapokon, 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 előre egyeztetett időpontban és módon munkanapokon reggel 10 és délután 13 óra, pénteki napon reggel 10 és 12 óra között munkaidőben, az előzetesen – legalább telefonon – bejelentkezett személyeknek biztosítja.	
Kikiáltási ár:	**4.200.000 Ft**	

Eladó kijelenti, hogy az ÁFA tv. 88. § (4) bekezdése alapján a 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontjában említett termékértékesítését csak a lakóingatlannak nem minősülő ingatlanokra kiterjedően tette adókötelessé, így a jelen versenytárgyalási felhívás szerinti értékesítés mentes az ÁFA alól.

I. Az ingatlan általános leírása:

A természetben Deák tér 2. szám alatti nagykanizsai 2427/2 hrsz-ú földrészletet több társasház öleli közre, mely sajátos elhelyezkedésű ingatlanon (úszótelken) található az önálló, 2427/2/A hrsz-ú, bruttó 52 m² alapterületű lakóház megnevezésű ingatlan.

A belvárosi lakóház D-i és Ny-i tájolású, a környező terület közel sík. Körben udvari lakások, társasházi ingatlanok, utcafronton üzlet hasznosítású ingatlanok találhatók.

A tömbben levő épületek a XIX. század végi építésűek, sávalappal, tégla falazattal, fa födémszerkezettel, félnyereg tető és cserép fedéssel, kőporos vakolattal és fa gerébtokos kétrétegű külső nyílászárókkal rendelkeznek.

A lakóház közepes műszaki állapotú, laminált padlóval és kerámialap burkolattal rendelkezik. A falakon a vízszigetelés elégtelensége miatt felázások, míg a födémen régebbi tetőfedés miatt beázások láthatóak. Egyedi gázkonvektoros fűtése van, melegvízellátását gázbojler biztosítja. Az épületben levő zuhanyzó, WC fűtetlen. A lakóház valamennyi helyisége felújításra szorul.

A lakóház a gáz- és a villamos közműszolgáltatás esetében önálló főórával, a vízfogyasztás mérésére almérővel rendelkezik. A fő vízóra a Deák tér 2. sz. társasház tulajdonában van, mely társasház ingatlankezelési feladatait a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. látja el.

Az Önkormányzat felhívja az árverezők figyelmét, hogy a nagykanizsai 2427/2/A hrsz-ú lakóház nem társasházként működik.

II. Az ingatlanra vonatkozó fontos információk, fennálló terhek

1. Kötelező megtekintés, közös ajánlattétel lehetősége

Kiíró a közös ajánlattétel lehetőségét kizárja.

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

Kiíró az ingatlan jelen kiírás szerinti kötelező megtekintéseként az ingatlan korábbi versenytárgyalás útján történő értékesítésére kiírt versenytárgyalási felhívásnak megfelelő megtekintést is elfogadja.

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

Ajánlattevőnek a helyszíni bejáráskor, illetve a versenytárgyalás időpontját megelőzően (a válaszadásra általában szükséges időre figyelemmel) lehetősége van feltenni valamennyi, az ingatlanokkal kapcsolatos kérdését.

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

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

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

2. Az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett és az ingatlan tulajdoni lapjára be nem jegyzett jogosultságok és terhek:

A Nagykanizsa belterületi 2427/2/A hrsz-ú ingatlan önálló épületként történő feltüntetésekor **az Önkormányzat, mint a Nagykanizsa belterületi 2427/2 hrsz ingatlan tulajdonosa, mint földtulajdonos a Nagykanizsa belterületi 2427/2/A hrsz-ú önálló ingatlant illető, a Nagykanizsa belterületi 2427/2 hrsz ingatlant terhelő földhasználati jogot alapított az önálló ingatlan által elfoglalt területre az épület fennállásának időtartamára, azonban az alapításkor** az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 36.§ (2) bekezdésére tekintettel a 2427/2/A hrsz-ú ingatlant az épület fennállásáig illető, az ingatlan által elfoglalt területre vonatkozó földhasználati jog **bejegyzésére nem kerülhetett sor**.

Az önálló ingatlant illető földhasználati jog gyakorlására az önálló ingatlan mindenkori tulajdonosa, illetve az általa a használatra vagy üzemeltetésre megállapodásban feljogosított személy (pl. vagyonkezelő) jogosult, a földhasználati jog el nem idegeníthető, az önálló ingatlan feletti tulajdonosi rendelkezési jogot azonban nem korlátozza, az önálló ingatlant annak tulajdonosa – a rá irányadó szabályok figyelembevételével – szabadon elidegenítheti vagy megterhelheti.

A fent hivatkozott 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 48. § (6) bekezdésében foglaltakra tekintettel a Nagykanizsa belterületi 2427/2/A hrsz alatt kialakult lakóház megjelölésű ingatlan, mint egyéb önálló ingatlanként nyilvántartott épület tulajdonjogának átruházása esetén az egyéb önálló ingatlan mindenkori tulajdonosát megillető **földhasználati jogot a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg be kell jegyezni**.

A Nagykanizsa belterületi 2427/2/A hrsz-ú ingatlan önálló épületként történő feltüntetésekor az Önkormányzat, mint földtulajdonos a 2427/2 hrsz-ú ingatlant terhelő, a 2427/2/A hrsz-ú ingatlant illető, az önálló épület megközelítését biztosító szolgalmi jogot nem alapított, alábbiakról döntött:

- a 2427/2/A hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa, illetve az általa a használatra vagy üzemeltetésre megállapodásban feljogosított személy – a 2427/2 hrsz ingatlan javára a megközelítése céljából más ingatlanokra bejegyzett szolgalmi jog rendeltetésszerű gyakorlásának feltételével – jogosult ***a 2427/2/A hrsz-ú ingatlant*** a 2427/2 hrsz-ú ingatlanon keresztül, annak korlátlan igénybevételével ***gyalogosan megközelíteni***,
- a 2427/2/A hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa, illetve az általa a használatra vagy üzemeltetésre megállapodásban feljogosított személy – a 2427/2 hrsz-ú ingatlan javára a megközelítése céljából más ingatlanokra bejegyzett szolgalmi jog rendeltetésszerű gyakorlásának feltételével – jogosult ***a 2427/2/A hrsz-ú ingatlant*** a 2427/2 hrsz-ú ingatlanon gépjármű-közlekedés biztosítása céljából kialakított létesítmények – kizárólag a szükséges időtartamra és mértékben történő – igénybevételével ***gépjárművel megközelíteni.***

A Nagykanizsa belterületi 2427/2/A hrsz-ú ingatlan önálló épületként történő feltüntetésekor az Önkormányzat részéről hozott döntés szerint a Nagykanizsa belterületi 2427/2/A hrsz-ú, lakóház megjelölésű ingatlan, mint egyéb önálló ingatlanként nyilvántartott épület tulajdonjogának átruházása esetén a 2427/2/A hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa az építmény által elfoglalt föld kivételével ***kizárólag a 2427/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával, azaz az Önkormányzattal kötött külön szerződés alapján és csak az abban foglalt feltételekkel jogosult a 2427/2 hrsz-ú ingatlan használatára (ide értve különösen az ingatlan területén gépjármű tárolását, parkolását is)***, továbbá a 2427/2/A hrsz-ú ingatlan megközelítése esetén a 2427/2 hrsz-ú ingatlan javára a megközelítése céljából más ingatlanokra bejegyzett szolgalmi jog kizárólag rendeltetésszerűen gyakorolható a felépítmény tulajdonosa részéről.

A jelen versenytárgyalási felhívás szerinti értékesítés tárgyú adásvételi szerződés alapján a vevő nem szerez jogot a 2427/2 hrsz-ú ingatlan területén gépjármű tárolására, parkolására, a 2427/2/A hrsz-ú ingatlant kizárólag a szükséges időtartamra és mértékben közelítheti meg gépjárművel. A 2427/2 hrsz-ú ingatlan huzamosabb időre történő esetleges használata tárgyában az ingatlant kezelő Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. jogosult szerződést kötni.

Az ingatlan fentieken kívül per, teher- és igénymentes.

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

- Az ingatlan villany- és egy gáz- főmérővel és a vízfogyasztást mérő almérővel rendelkezik.
  A víz-almérő tekintetében a fogyasztást a Deák tér 2. sz. alatti társasház közös képviselője állapítja meg. Tekintettel arra, hogy a vízfogyasztást almérő méri, a használó/fogyasztó a fogyasztást a fővízműóra tulajdonosa, a Deák tér 2. sz. alatti társasház részére fizeti meg.

- Eladó az értékesítés előtt az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet szerinti villamos biztonsági felülvizsgálatot végeztet. A villamos biztonsági felülvizsgálati dokumentáció az ingatlan kötelező megtekintésekor bemutatásra, az adásvételi szerződést követő birtokbaadás alkalmával átadásra kerül.

- Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet alapján az ingatlan értékesítését megelőzően az Eladó gondoskodik az energetikai tanúsítvány elkészíttetéséről, amely tanúsítványt – vagy annak másolatát – a szerződés megkötésének napjáig be kell mutatnia a leendő vevőnek, és legkésőbb a birtokbaadás napjáig át kell adnia.

- Az Önkormányzatnak az ingatlan tulajdoni lapjára be nem jegyzett közmű/szolgáltató 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. A terület beépítésére vonatkozó szabályozás

A szabályozás pontos előírásait Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Nagykanizsa Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelete, illetve a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) tartalmazza. A helyi rendelet, valamint a mellékletét képező szabályozási terv a www.nagykanizsa.hu honlapon továbbá a www.njt.hu weboldal önkormányzati rendelettárában megtalálható.

5. Környezetvédelmi nyilatkozat:

Az árverés kiírója az ingatlanban környezetvédelmi vizsgálatot nem végzett, veszélyes anyagok korábbi, illetve jelenlegi tárolásáról, valamint ebből adódó talajszennyeződésről nincs tudomása.

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

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 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) 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 ingatlanok közműellátottsági helyzete és a vevő felhasználási célja közötti utólagosan felmerülő eltérések esetére.

7. Birtokviszonyok

Eladó/kiíró az ingatlan méretét nem szavatolja, azaz az ingatlan területe a tulajdoni lapon, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképen szereplő mérettől a valóságban eltérhet.
Eladó/kiíró az ingatlan tényleges birtoklásával kapcsolatban esetlegesen fennálló vagy kialakuló birtok- vagy határvitákért felelősséget nem vállal, azokat saját költségére a Vevő köteles rendezni, a rendezéssel kapcsolatban az Eladó felé szavatossági vagy egyéb megtérítési igényt nem támaszthat. Az ingatlanra megkötendő adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme az előbbiek szerinti vevői nyilatkozat.

8. Az ingatlanban található ingóságok:

Az ingatlan a jelenlegi állapotában kerül értékesítésre, a kezelő által kiürítésre került.

9. Kikiáltási ár tudomásulvétele:

Az ingatlan kikiáltási ára az ingatlan jelen kiírásban részletezett tulajdonságaira és az Eladó által rögzített kikötésekre figyelemmel ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján került megállapításra, a kikiáltási ár az ingatlanok 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 versenytárgyaláson csak**
  - természetes személy, valamint
  - olyan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint átláthatónak minősülő szervezet

vehet részt, aki/amely a hirdetményben megjelölt időben (2026. december 2. szerda 14:00 óra vagy eredménytelen versenytárgyalás esetén az azt követő szerdai munkanapokon 14 óra 00 perc időpontban) és helyen (8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7. II. emelet 4. számú iroda) megjelent, és **nyilatkozik** arról, hogy legalább a kikiáltási ár erejéig rendelkezik a vételárral továbbá teljesíti a kiírásban foglalt valamennyi további feltételt.

- **Ajánlattevőnek a versenytárgyalási felhívás feltételeinek elfogadásáról, az ellenszolgáltatás teljesítéséről legkésőbb a versenytárgyalási jegyzőkönyvben nyilatkoznia kell.**
- **Ajánlattevőnek legkésőbb a versenytárgyalási jegyzőkönyvben nyilatkoznia kell, hogy a versenytárgyalási felhívás visszavonása, eredménytelen versenytárgyalás vagy érvénytelen ajánlat esetén milyen bankszámlaszámra kéri visszautalni a befizetett versenytárgyalási biztosítékot.**
- **A versenytárgyalás időpontjáig a kikiáltási ár 10 %-át, azaz 420.000 Ft összeget versenytárgyalási biztosítékként (bánatpénz) kell igazoltan** *(pénzintézet részéről kiadott igazolás forint átutalási megbízás teljesítéséről)* **megfizetni** Nagykanizsa MJV Önkormányzata OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11749015-15432694 számú számlájára.
- **Licitálni személyesen vagy meghatalmazás útján lehet**, a meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.
- **A nem átlátható szervezettel kötött adásvételi szerződés a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 15. § alapján semmis.**

IV. A versenytárgyalás menete:

- A versenytárgyalást a versenytárgyalás kiírója vagy az általa megbízott személy vezeti és jegyzőkönyvvezető útján gondoskodik a jegyzőkönyv vezetéséről.
- A 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 az érvényes személyi igazolványát vagy érvényes vezetői engedélyét, vagy érvényes útlevelét
  - átlátható szervezetnek minősülő jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet a 30 napnál nem régebbi cégkivonatát, a cég képviseletére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített 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 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 licitlépcsők mértékét. A jegyzőkönyv vezetésére felkéri az önkormányzat alkalmazottját.
- **A meghirdetett induló kikiáltási árnál alacsonyabb ajánlatot tenni nem lehet, az ilyen ajánlat érvénytelen.**
- **A licitösszeg legalább 100.000,-Ft összeggel emelhető.** *(az ajánlati összeg a megjelölt mértéknél alacsonyabb összeggel nem emelhető)*
- A versenytárgyalás vezetője minden egyes újabb ajánlatnál a résztvevők sorszámai alapján szóban is rögzíti azt, hogy ki tartja az újabb ajánlati összeget. A licit lebonyolítása során az ajánlati összeget legalább a versenytárgyalási felhívásban meghatározott összeggel lehet emelni.
- A licitálásban részt vevők az esetlegesen kapott egyedi azonosító felmutatásával vagy kézfelemeléssel licitálhatnak.
- A versenytárgyalást addig kell folytatni, amíg az ajánlati árat egy licitáló tartja csak.
- A levezető személy a legmagasabb ajánlatot tevő személyét, valamint a második legjobbnak ítélt ajánlatkérő személyét és ajánlatát a versenytárgyaláson megállapítja.
- A levezető személy 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 legjobbnak ítélt ajánlatkérő személyét és ajánlatát sorsolással állapítja meg.

V. A versenytárgyalási biztosíték (bánatpénz) kamatfizetés nélkül visszautalásra kerül:

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

VI. Szerződés kötésére vonatkozó szabályok:

- Az adásvételi szerződést a versenytárgyalás eredményhirdetésétől számított 45 napon belül kell megkötni (ajánlattevő ajánlati kötöttségének időtartama).
- Amennyiben a versenytárgyalás során megajánlott vételár a licitálás eredményeképpen **nem haladja meg** 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, úgy **Vevő köteles a versenytárgyalás során megajánlott vételárat az adásvételi szerződés megkötésétől számított 15 napon belül** az Eladó által megjelölt bankszámlára átutalással **megfizetni.**
- Amennyiben a versenytárgyalás során megajánlott vételár a licitálás eredményeképpen **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 hatálybalépésétől számított 30 napon belül az Eladó által megjelölt bankszámlára átutalással **megfizetni.**
- **A vételárba a befizetett** 420.000 Ft összegű **versenytárgyalási biztosíték előlegként beszámít.**
- **Amennyiben Vevő a szerződésből eredő fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti, úgy** Eladó 15 napig a Ptk. szerint számított késedelmi kamat követelésre jogosult, amennyiben Vevő késedelme a 15 napot meghaladja, Eladó jogosult az adásvételi szerződéstől egyoldalúan – a teljesítésre történő külön felszólítás és póthatáridő tűzése nélkül – írásbeli nyilatkozattal elállni.
- **A versenytárgyaláson eladott ingatlanra a versenytárgyalási vevő a vételár teljes összegű kifizetésével szerez tulajdonjogot és léphet az ingatlan birtokába. A birtokbaadásra a vételár teljes összegű kifizetését követő legkésőbb 15 napon belül kerül sor, a birtokbaadásról külön jegyzőkönyv készül.**
- **Az adásvételi szerződést Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalával közszolgálati jogviszonyban álló kamarai jogtanácsos szerkeszti és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 44. § (1) bekezdés c) és d) pontjaiban meghatározott körülmények fennállásának tanúsítására az Eladó tekintetében ellenjegyzi. A kamarai jogtanácsos a Vevő tekintetében az Üttv. 32. § (9) bekezdésének megfelelően az Üttv. 32. § (2) és (3) bekezdése szerinti azonosítást el tudja végezni, így a kamarai jogtanácsos az okiratot az Üttv. 43. §-a**

szerint jegyzi ellen, ellenjegyzésével az Üttv. 44. § (1) bekezdésében foglaltakat teljeskörűen tanúsítva.

- **Vevő a szerződéssel kapcsolatban a jogi- és adótanácsra a szerződést ellenjegyző kamarai jogtanácsostól nem tarthat igényt, e körben saját tanácsadót köteles igénybe venni.**

- **Előbbiek mellett a Vevőt terheli az 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.

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

- **A 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 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 részéről 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. Külön kikötések:

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

- **A Kiíró ismételten rögzíti, hogy az ingatlan tekintetében biztosított teljeskörű megtekintési, megvizsgálási és tájékozódási lehetőségre tekintettel az ingatlan tényleges állapota teljes mértékben feltártnak minősül az árverezők részére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:157. § (1) bekezdés szerint. Kiíró úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben tőle elvárható és eljárása megalapozza a Ptk. 6:174. § szerinti kimentéshez szükséges körülményeket, valamint az ingatlanok 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 NOV 16

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERE 2.

Horváth Jácint
polgármester