

## VERSENYTÁRGYALÁSI FELHÍVÁS

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata nyilvános versenytárgyaláson értékésíti a Nagykanizsa, Ady Endre u. 30-32. szám alatti társasházban levő nagykanizsai 2061/A/15 hrsz-ú, 93 m<sup>2</sup> alapterületű kivett orvosi rendelő megnevezésű, természetben a 8800 Nagykanizsa, Ady Endre u. 30-32. 1. emelet. 15. ajtó alatti társasházi ingatlanát a hozzá tartozó 111/1000 eszmei tulajdoni illetőséggel.

**A versenytárgyalás ideje:**

2024. február 21. szerda

13 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 3. számú iroda

**Információ kérhető:**

8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7., II. emelet, 3. iroda,  
tel.: 20/849-2330, 20/849-2328, 20/849-2466

*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:**

**bruttó 25.000.000 Ft, azaz 19.685.039 Ft + ÁFA**

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

**I. Az ingatlan általános leírása:**

A Lakástörvény szerinti összkomfortoskomfortos ingatlan a cca. 1941-as évben épült Ady Endre u. 30-32. szám alatti társasházi lakóépület 1. emelet, 15. szám alatti 93 m<sup>2</sup> alapterületű hasznosítatlan orvosi rendelőt és a hozzá tartozó 111/1000 eszmei tulajdoni illetőséget foglalja magában.

A társasházi albetét ingatlan-nyilvántartási megjelölése orvosi rendelő, ezen funkciót azonban az Önkormányzat az ingatlanban több mint tíz éve megszüntette, ezt követően az ingatlan nem lakáscélú helyiségként került bérbeadásra, azonban az Önkormányzat az orvosi rendelő megjelölést nem módosította.

A hagyományos épületszerkezettel, földszint + 1 emelet szint elrendezésű épület téglafalazattal és vasbeton fődémszerkezettel rendelkezik. A tetőszerkezete, cserép héjazata régebbi állapotú, de megfelelő műszaki állapotban van. Homlokzata szigetetlen, kőporos vakolatú, fa gerébtokos szerkezetű ablakai kettős rétegű üvegezésűek. Egyedi gázkonvektoros fűtéssel rendelkezik, villanybojler melegvíz ellátását biztosítja. Kettő átlagosnál nagyobb és egy kisebb, korábban rendelőként funkcionáló rendelővel, 1 db nagyobb váróval és 3 db WC blokkal és nagyobb előtérrel rendelkezik. A padlóburkolatok, falak, nyílászárók, vizesblokk elfogadható műszaki állapotban vannak.

Az Önkormányzat ismételten felhívja az árverezők figyelmét, hogy az Ady Endre u. 30-32. szám alatti ingatlan társasházként működik, ennek megfelelően a felújítás és a további működtetés tekintetében a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a társasház alapító okirat és egyéb társasházi dokumentumok rendelkezéseit be kell tartani.

A közös képviselő tájékoztatása alapján a vevőt 11.830,-Ft havi alapdíjú közös költség terheli.

## **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 bejárásakor, illetve a versenytárgyalás időpontját megelőzően (a válaszadásra általában szükséges időre figyelemmel) lehetősége van feltenni valamennyi, az ingatlannal 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 orvosi rendelő megjelölésének esetleges módosítása, valamint az ezzel együtt járó és azzal összefüggő további okirat módosítások a vevő feladatát és költségét képezik,
- 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 igénybevitelére jogosult volt,
- a helyszíni bejárásakor illetve a versenytárgyalás időpontját megelőzően (a válaszadásra 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 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 terhek:

Az ingatlan per, teher- és igénymentes.

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

- Az ingatlan valamennyi főmérővel rendelkezik
- Az Önkormányzatnak az ingatlan tulajdoni lapjára be nem jegyzett közmű/szolgáltató vezetésekről vagy egyéb közérdekű szolgálmi 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 Önkormányzat Közgyűlésének Nagykanizsa Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 10/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelete, illetve az OTÉK tartalmazza. A helyi rendelet, valamint a mellékletét képező szabályozási terv a [www.nagykanizsa.hu](http://www.nagykanizsa.hu) honlapon továbbá a [www.njt.hu](http://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 feltárára kerülő környezeti szennyeződésekből, tűzszereszeti 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 ingatlan megjelölés [orvosi rendelő] esetleges megváltoztatásának folyamatáról és lehetőségéről) az ajánlat tárgyáról, valamint a magyarországi jogi-gazdasági környezetről, illetve szabályozó rendszerről, melyeket befektetési szándéka körütekintő megalapozásához szükségesnek tart. Kiíró/eladó nem vállal felelősséget az ingatlan fizikai paraméterei, környezeti állapota, építésrendészeti és jogi helyzete, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat vonatkozó rendelkezései, az ingatlan közműellátottsági helyzete és a vevő felhasználási célja közötti utólagosan felmerülő eltérések esetére.

## 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. Társasházi jelleggel kapcsolatos külön kikötések

A 8800 Nagykanizsa, Ady Endre u. 30-32. szám alatti ingatlan (2061 hrsz) társasházként működik, ennek megfelelően a felújítás és a további működtetés tekintetében a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a társasház alapító okirat és egyéb társasházi dokumentumok rendelkezéseit be kell tartani.

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

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

## 9. Az ingatlanban található ingóságok:

Az ingatlan a jelenlegi állapotában, a kezelő által kiürítetten kerül értékesítésre.

## 10. 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 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 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 (2024. február 21. szerda napján vagy eredménytelen versenytárgyalás esetén az azt követő szerdai munkanapon 13 óra 00 perc időpontban) és helyen (8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7. II. emelet 3. 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 bruttó kikiáltási ár 10 %-át, azaz 2.500.000,- Ft összeget versenytárgyalási biztosítékként (bánatpénz) kell igazoltn (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](http://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 mediaszolgáltató által nyújtott rádiós mediaszolgáltatás 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 képviselőjére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített alírási címpéldányát/ügyvéd által ellenjegyzett aláírásmintáját (illetve a folyamatban lévő cégbejegyzési eljárás igazolását),
  - átlátható szervezetnek minősülő civil szervezet és vízitársulat a bírósági vagy egyéb közhiteles nyilvántartásba vételéről szóló 30 napnál nem régebbi igazolást, az alapító okiratát/alapszabályát, a képviselőjére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített alírási címpéldányát
  - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés a) pontja szerinti szervezetek (kivéve állam) esetében a bírósági vagy egyéb közhiteles nyilvántartásba vételéről szóló 30 napnál nem régebbi igazolást (törzskönyvi kivonatot stb.), az alapító okiratát/alapszabályát, a képviselőjére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített alírási 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 bruttó 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 megjelenti ajánlattevőket tájékoztatja arról, hogy a versenytárgyalás eredményének kihirdetésére a versenytárgyalást követő legkésőbb 8 napon belül kerül sor, továbbá arról, hogy a versenytárgyalás eredményének kiírása előtt a kiíró jogosult a szerződéskötéstől indokolás és mindenféle kártérítés vagy kártalanítás nélkül elállni.
- A levezető személy megjelenti ajánlattevőket tájékoztatja továbbá a szerződéskötés feltételeiről és várható határidejéről.
- Ha a versenytárgyalás (licit) során megtett ajánlatok összege megegyezik, és új ajánlatot egyik ajánlattevő sem tesz, a tárgyalást levezető személy a 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 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja értelmében, úgy **Vevő köteles a versenytárgyalás során megajánlott vételárat az adásvételi szerződés megkötésétől számított 30 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 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja értelmében, úgy 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 bruttó 2.500.000,-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 ügygel összefüggésben saját döntése alapján igénybe vett jogi képviselete ellátásával összefüggő valamennyi díj és költség.**
- **A tulajdonjog bejegyzési kérelmet az Önkormányzat nyújtja be a földhivatalba, azonban a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos költségek és díjak a vevőt terhelik.**



- **Eladó a vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja, a vételár megfizetésének elismeréséről külön nyilatkozatot (bejegyzési engedély) állít ki.** *A bejegyzési engedély az adásvételi szerződés hatálybalépése előtt akkor sem kerül kiállításra, ha a vevő a vételárat a szerződésben rögzített határidőt megelőzően megfizeti. Az adásvételi szerződés az ingatlanügyi hatósághoz a felek általi aláírását követő 30 napon belül benyújtandó.*
- **Ha a nyertes vevő határidőben az adásvételi szerződést nem köti meg, a befizetett versenytárgyalási biztosítékot (bánapénz) 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 ismételtlen 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 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, 2024 JAN 31.



Balogh László  
polgármester