



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK
TULAJDONOSI BIZOTTSÁGA

2024. januári soros ülésére

Napirend címe: Javaslat a 8800 Nagykánizsa, Rozgonyi u. 1. szám alatti ingatlanban található, nem lakáscélú helyiségek közvetlen bérbeadásához szükséges döntés meghozatalára

Készítette: Nagykánizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.

Ellenőrizte: Vagyongazdálkodási és Városüzemeltetési Csoport -
dr. Hegedüs-Juhász Bernadett jogtanácsos

Egyeztetve: Kunics György osztályvezetővel
Bizzer András alpolgármesterrel

Törvényességi szempontból ellenőrizve:

Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Bizottság!

A Nagykanizsa belterület 1148/1/A/9 hrsz-ú és 1148/1/A/17 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Rozgonyi utca 1. 1. emelet 9. szám alatti 67 m² (42 m² iroda + 24 m² galéria) alapterületű és 1. emelet 17. szám alatti, 50 m² (21 m² iroda + 29 m² galéria) alapterületű helyiségek bérelője, Fenyvesi Csaba bérleti szerződése 2024. február 14-én lejárnak. Bérelő a helyiségeket tovább kívánja használni, a Nagykanizsán, 2023. december 13-án kelt nyilatkozataiban a bérleti szerződésekben foglaltakra hivatkozva (opciós jog) a bérleti szerződések további 5 évvel történő meghosszabbítását kezdeményezte. A kérelmezőnek bérleti díj tartozása a Vagyongazdálkodási Zrt. felé nincs. **(nyilatkozat, bérleti szerződések, alaprajzok mellékelve)**

A Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. tájékoztatása szerint Fenyvesi Csaba bérelő az általa bérelt két irodahelyiséget a bérleti jogviszony fennállása alatt – meg nem jelölt időponttól kezdődően – nem rendeltetésszerűen használta és használja, ugyanis az irodahelyiségeket összenyitotta (galéria szinten).

A cég tájékoztatása szerint a Nagykanizsa, Rozgonyi u. 1. 1. emelet 17. szám alatti iroda elnevezésű ingatlan átalakítási, műszaki állapotváltozást eredményező munkálataihoz a bérbeadó és a társasház sem adta hozzájárulását, továbbá a nyílásbontáshoz és átalakításhoz szükséges, jogosultsággal rendelkező építészől származó építész tervdokumentációt a bérelő a Bérbeadó felhívása ellenére sem csatolta.

A kivitelezésről építési napló, felelős műszaki vezetői nyilatkozat és kivitelezői nyilatkozat készül. Amennyiben a nyílásbontás főfalat érintett, mely az építész dokumentációból derül ki, statikai szempontból a nyílásbontás utólagos megfelelőségéről tartószerkezeti szakértői dokumentáció szükséges. Ha főfalbontás történt, a két különálló irodahelyiség két külön tűzszakaszként tekintendő és tűzvédelmi szakember által készített tűzvédelmi műszaki leírást is kell csatolni a kérelemhez.

A Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. tájékoztatása szerint a bérelő a mai napig sem bocsátotta rendelkezésre a hiányzó dokumentumokat.

A Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. tájékoztatása szerint a bérlemények – meg nem jelölt időpontban történt – ellenőrzése során az is kiderült, hogy ott Fenyvesi Csaba helyett Mező József, mint harmadik személy tartózkodik, aki azt lakóingatlanként használja.

Fenyvesi Csaba 2023. augusztus 10-én írásban kérte a bérleti jogok átruházását Mező József részére, amihez a Tulajdonosi Bizottság a 2023.09.05-i soron kívüli nyílt ülésén nem járult hozzá.

A Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. tájékoztatása szerint Fenyvesi Csaba jogi képviselőjével, Dr. Nosza Tamással a VG Zrt. jogásza, Dr. Szabó Mária többször próbálta felvenni a kapcsolatot, sikertelenül.

A Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. tájékoztatása alapján megállapítható, hogy Fenyvesi Csaba, az érintett ingatlanok bérelője több ponton megsértette a közte és a Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. között Nagykanizsán, 2019. február 12-én kelt bérleti szerződéseket. Egyrészt a bérleményekben csak a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével végezhetett volna átalakítással, műszaki állapotváltozással járó tevékenységeket, másrészt a bérelő a helyiségbe csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhatott volna be harmadik személyt a 3/2003. (I.29.) számú önkormányzati rendelet 12. §-ában meghatározott feltételekkel.

A szerződésszegés jogkövetkezményeinek alkalmazása a bérbeadó feladata és kötelezettsége. A bérleti jogviszony megszűnéséről a bérbeadótól nem kaptunk tájékoztatást.

Bérlő a fentiek ellenére benyújtott, bérleti jogviszony folytatására irányuló kérelmében opciós jogát kívánta gyakorolni. A bérleti szerződések 3. pontja azonban úgy rendelkezik, hogy „a bérleti opció feltétele a bérleti szerződésben foglaltak – különös tekintettel a bérleti díj megfizetése – maradéktalan betartása. Amennyiben a bérlő ezen kötelezettségeit szerződésszerűen nem teljesíti, úgy a bérleti opció gyakorlásának joga minden külön felszólítás nélkül hatályát veszti.”

A helyiségek bérbeadására – többek között a bérleti jog keletkezésének módjára, a közvetlen bérbeadásra, illetve feltételeinek meghatározására, a hatásköri szabályokra, valamint a létrejött bérleti jogviszonyban a bérbeadó és bérlő jogaira és kötelezettségeire – az önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú helyiségek bérletéről és használatáról szóló 3/2003. (I.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) előírásai az irányadók.

A Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. figyelembe véve a jogszabályi előírásokat, valamint a bérleti szerződésekbe foglaltakat javaslatában rögzítette, hogy a közvetlen bérbeadást – melyre a Rendelet 3. § (4) bekezdés c) pontja alapján szerződésszerűen jogait gyakorló bérlő esetén lehetőség lenne – Fenyvesi Csaba részére **nem javasolja. (VG Zrt. javaslata mellékelve)**

Fentiek alapján a VG Zrt. javaslatával egyezően a Rendelet 3. § (6) bekezdésére, továbbá a 6. § (1) bekezdésére hivatkozva **nem javaslom** a fent megjelölt, Nagykanizsa belterület 1148/1/A/9 hrsz-ú és 1148/1/A/17 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Rozgonyi utca u. 1. 1. emelet 9. szám alatti 67 m² (42 m² iroda + 24 m² galéria) alapterületű és 1. emelet 17. szám alatti, 50 m² (21 m² iroda + 29 m² galéria) alapterületű helyiségek közvetlen bérbeadását 2024. február 15. napjától Fenyvesi Csaba részére.

Előbbieket szerint kérem a Tisztelt Bizottságot az alábbi határozati javaslat elfogadására:

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága

1. az önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú helyiségek bérletéről és használatáról szóló 3/2003. (I.29.) önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdésének c) pontjára figyelemmel, a 3. § (6) bekezdésében, 6. § (1) bekezdésében biztosított hatáskörében **nem járul hozzá** a Nagykanizsa belterület 1148/1/A/9 hrsz-ú és 1148/1/A/17 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Rozgonyi utca 1. 1. emelet 9. szám alatti, 67 m² (42 m² iroda + 24 m² galéria) alapterületű és 1. emelet 17. szám alatti, 50 m² (21 m² iroda + 29 m² galéria) alapterületű helyiségek közvetlen bérbeadásához Fenyvesi Csaba részére 2024. február 15. napjától.
2. felkéri a polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-t, mint bérbeadót.

Határidő: 2024. február 15.
Felelős: Balogh László polgármester
(Operatív felelős: Zakó László vezérigazgató)

(A határozat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.)

Nagykanizsa, 2024 JAN 23.

Balogh László
polgármester



Tárgy: Bérleti hosszabítási kérelem. Rozg.u.1. 1/9.

Feladó: Csaba Fenyvesi <

Dátum: 2023. 12. 13. 18:24

Címzett: nkvg@nagykanizsa.hu

Tisztelt Nagykanizsai Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt!

Bérleti szerződés hosszabbítási kérelemmel fordulok Önökhöz.

A Nagykanizsa, Rozgonyi utca 1, 1/9. szám alatti 1148/1/A/9. hrsz.-ú helyiség további öt évre szóló bérlete céljából, a 2019. február 12-én létrejött opciós bérleti szerződés szerint.

Köszönöm.

Tisztelettel, Fenyvesi Csaba. (

Nagykanizsa 2023.12.13

Bérleti szerződés

Amely létrejött egyrészről a **Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.** Cégjegyzék száma: 20-10-040261 Adószáma: 14482270-2-20 8800. Nagykanizsa, Garay u. 21. képviselőjében **Bilicz Csaba** vezérigazgató, mint bérbeadó (a továbbiakban: bérbeadó),

Másrészről a **Fenyvesi Csaba**, lakcím:

, bérelő között a mai napon, az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó bérbe adja bérelőnek a Nagykanizsa, **Rozgonyi utca 1. 1. em. 9.** szám alatti 1148/1/A/9. hrsz-ú helyiséget üzlet céljára.

A helyiség alapterülete:	iroda	42 m²
	galéria	24 m²

Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés tárgyát képező bérlemény székhelyként, telephelyként, illetve fióktelepként történő bejegyzéséhez bérbeadó külön engedélye szükséges, jelen bérleti szerződés nem jelenti bérbeadó részéről a bérlemény székhelyként, telephelyként, illetve fióktelepként történő bejegyzéséhez való hozzájárulást.

2. A bérleti szerződés időtartama határozott időre szól:

2019. február 15-től 2024. február 14-ig

3. A bérleti díj összege havonta:

iroda:	46.200.-Ft+ÁFA
galéria:	10.800.-Ft+ÁFA

A bérleti díj az alábbiak szerint került megállapításra:

iroda:	1100.-Ft/m ² /hó+ÁFA
galéria:	450.-Ft/m ² /hó+ÁFA

A fenti összegű bérleti díj 2019. február 15. napjától fizetendő.

A felek kifejezett megállapodása értelmében a bérbeadó a bérelő részére egyszeri alkalomra szóló bérleti opciót biztosít további **5 év** időtartamra. Az opció engedélyezése a polgármester hatásköre a 3/2003. (I.29.) számú önkormányzati rendelet 8. §-a alapján.

A szerződés hatályának a meghosszabbítása úgy történik, hogy a bérelő a szerződés lejártát megelőzően **2022. december 15. napjáig** írásban bejelenti a bérbeadónak a szerződés meghosszabbítása iránti igényét, bérbeadó pedig a kérelmet a polgármester felé továbbítja. A bérleti opció feltétele a bérleti szerződésben foglaltak – különös tekintettel a bérleti díj fizetésére – maradéktalan betartása. Amennyiben a bérelő ezen kötelezettségeit szerződésszerűen nem teljesíti, úgy a bérleti opció gyakorlásának joga minden külön felszólítás nélkül hatályát veszti.

4. Felek megállapodása értelmében a bérbeadó 2020. január 01. napjától a bérleti díj összegét az előző naptári évben a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékének megfelelően egyoldalúan jogosult emelni a tárgyév január 1. napjáig visszamenően. A bérbeadó az így megállapított bérleti díj összegéről írásban tájékoztatja a bérelőt. A bérleti díj minden tárgyhóban fizetendő, a bérbeadó által kiadott számla alapján. A Bérelő az önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiségek bérletéről és használatáról szóló a 3/2003 (I.29.) számú önkormányzati rendelet 9. § (4) bekezdése alapján, bérleti díj tartozása esetén felhatalmazza a bérbeadót díjhátraléka azonnali



Handwritten signature and initials.

beszedési megbízással történő érvényesítésére. Bérő vállalja, hogy a bérleti jogviszony létesítésekor csatolja a társasági szerződését és 30 napnál nem régebbi cégkivonatát, melyből a bérő számlaszáma megállapítható. Bérő vállalja, hogy a bankszáml(i)ára vonatkozóan a felhatalmazást a bankj(i)nak az azonnali beszedési megbízás teljesítésére megadja, és azt a Bérbeadónak hitelt érdemlően a szerződés aláírását követően 20 napon belül igazolja. Amennyiben bérő díjfizetési kötelezettségét nem teljesíti, illetve az azonnali beszedési megbízás során a tartozás nem térül meg, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 25. § (1) bekezdés alapján a bérleti jogviszonyt a bérbeadó felmondhatja.

A bérő bérbeadó részére jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben átad (vagy hitelt érdemlően igazol) **két hónap** bruttó bérleti díjnak megfelelő kauciót, **144.780.-Ft-ot**. Bérbeadó a fenti összeg átvételét elismeri és nyugtázza.

Felek rögzítik, hogy a kaució összegével (kamat nélkül) a bérleti szerződés megszűnése esetén egymással elszámolnak. A kaucióból a szerződés megszűnése esetén bérbeadó levonhatja az esetlegesen elmaradt bérleti díjakat, az azok után számított késedelmi kamatot, valamint a be nem fizetett rezsi költségeket, azok kamatait, továbbá a bérleményben okozott kárt is. A fentiek után fennmaradó összeget bérő részére bérbeadó elszámolás keretében köteles megfizetni. Bérbeadó tudomásul veszi ugyanakkor, hogy a kaució kifejezetten a bérleti szerződés megszűnése esetére a ki nem fizetett bérleti díjak, rezsi költségek és károk helyreállításának költsége és biztosításaként szolgál, ezért ezt az összeget saját célra nem használhatja fel.

5. A bérő a bérleménnyel kapcsolatos közüzemi díjakat (áramdíj, gázdíj, vízdíj) a szolgáltatónak fizeti meg a mérőórákon mért fogyasztás alapján. Bérő köteles a szolgáltatási szerződéseket a jelen bérleti szerződés alapján haladéktalanul megkötni a közüzemi szolgáltatókkal. Amennyiben bérő a közüzemi órák (villany, gáz) saját nevére történő átírási kötelezettségének a szerződés aláírását követő 8 napon belül nem tesz eleget súlyos szerződésszegésnek minősül és bérbeadói felmondást von maga után. Bérő a vonatkozó 34/2013. (VI. 28.) számú önkormányzati rendelet alapján köteles külön hulladékszállítási szerződést kötni a szolgáltató céggel.

6. Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérő adataiban bekövetkezett mindennemű változásról 15 napon belül értesíti a bérbeadót. Ezen kötelezettség elmulasztása felmondással járhat a bérbeadó részéről.

7. Bérő csak a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével végezhet a bérleményben átalakítással, műszaki állapotváltozással járó tevékenységet. Bérő e tevékenysége ellenértékének megtérítésére sem a jogviszony fennállása során, sem pedig annak megszűnésekor nem tarthat igényt. Bérő jogosult a bérleményen belül a reklámhordozókat és a lógóját elhelyezni. A bérlemény homlokzati részén vagy az egyéb kültéri részén bármilyen reklámhordozót csak az elhelyezéshez szükséges külön hatósági engedélyek beszerzése után és a tulajdonos(ok) (társasház esetén közgyűlés), Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata előzetes hozzájárulásával szerelhet fel.

8. A bérő által a bérleményben a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével végzett, átalakítással, műszaki állapot változással járó tevékenység folytán a bérelt ingatlanban bekövetkezett értéknövekedés, ugyanígy a bérleti jogviszonyra irányadó jogszabály vagy a bérleti szerződés szerint a bérőt terhelő kötelezettség – különösen karbantartás – teljesítésére fordított költség, valamint a kötelezettség teljesítése következtében a bérelt ingatlanban bekövetkezett értéknövekedés bérbeadó vagy tulajdonos általi megtérítésére a bérő a jogviszony fennállása során és annak megszűnését követően sem tarthat igényt sem jogalap nélküli gazdagodás, sem ráépítés vagy hozzáépítés sem egyéb jogcím alapján. A bérő



32

által a bérleményben a bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül végzett, átalakítással, műszaki állapot változással járó tevékenység esetén a bérlő rosszhiszeműnek minősül, az engedély nélküli átalakítással, műszaki állapot változással járó tevékenysége folytán a bérelt ingatlanban bekövetkezett értéknövekedés bérbeadó vagy tulajdonos általi megtérítésére a bérlő a jogviszony fennállása során és annak megszűnését követően sem tarthat igényt sem jogalap nélküli gazdagodás, sem ráépítés vagy hozzáépítés sem egyéb jogcím alapján.

9. Bérlő a bérleményben eszközölt jelentős és különösen indokolt értéknövelő beruházásokat csak a bérbeadó előzetes hozzájárulása alapján végezhet. Bérlő a bérbeadóhoz bérbeszámítási kérelemmel élhet. A bérbeszámítással legfeljebb az engedélyezett, elfogadott és ellenőrzött számlával igazolt ÁFA nélküli költségek 50%-a ismerhető el oly módon, hogy annak havi mértéke nem lehet több a szerződés szerinti bérleti díj 1/2 részénél. A bérbeszámítás időtartama legfeljebb 2 év lehet. A bérbeszámítás engedélyezése és feltételeinek megállapítása a polgármester hatásköre.

10. Bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a bérleti jogviszony kezdetekor meglévő műszaki, építészeti állapotnak megfelelően átadás-átvételi jegyzőkönyvben felsorolt berendezési, felszerelési tárgyakkal együtt köteles a bérbeadónak visszaadni. Bérlő a bérleményen az általa végzett esetleges értéknövelő beruházásainak megtérítésére a bérleti jogviszony megszűnésekor nem tarthat igényt. Bérlő az átadás előtt csak azon beruházásait távolíthatja el, amelyet a bérleti szerződés 8. és 9. pontja szerinti hozzájárulás tartalmaz. A bérlő az átadást megelőzően köteles intézkedni a közüzemi mérőóráknak az Önkormányzat nevére történő átíratásáról.

11. Bérlő az általa bérelt helyiséget albérletbe nem adhatja. Amennyiben a bérbeadó tudomást szerez az esetleges albérletbe adásról, azt alapvető szerződésszegésnek tekintí és jogosult a bérleti szerződés felmondására.

Bérlő a helyiségbe más személyt csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be a hivatkozott 3/2003.(I.29.) számú önkormányzati rendelet 12. §-ban meghatározott feltételekkel.

12. Bérlő tudomásul veszi, hogy ezen határozott időre kötött helyiségbérleti szerződés esetén a határozott idő lejártát követően ha a bérlő a helyiséget nem adja vissza kiürítve a bérbeadónak a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 183/A § rendelkezései alkalmazhatóak.

13. A felek megállapodnak abban, hogy a bérbeadó az adott helyiségre vonatkozóan vagyonvédelmet nem biztosít, külön biztosítási szerződést nem köt.

14. A szerződésben nem részletezett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései, továbbá a hivatkozott, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt mindenkor hatályos 3/2003 (I.29.) számú önkormányzati rendelet szabályai, valamint a bírósági végrehajtásról 1994. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Nagykanizsa, 2019. február 12.

Bérbeadó



Bérlő

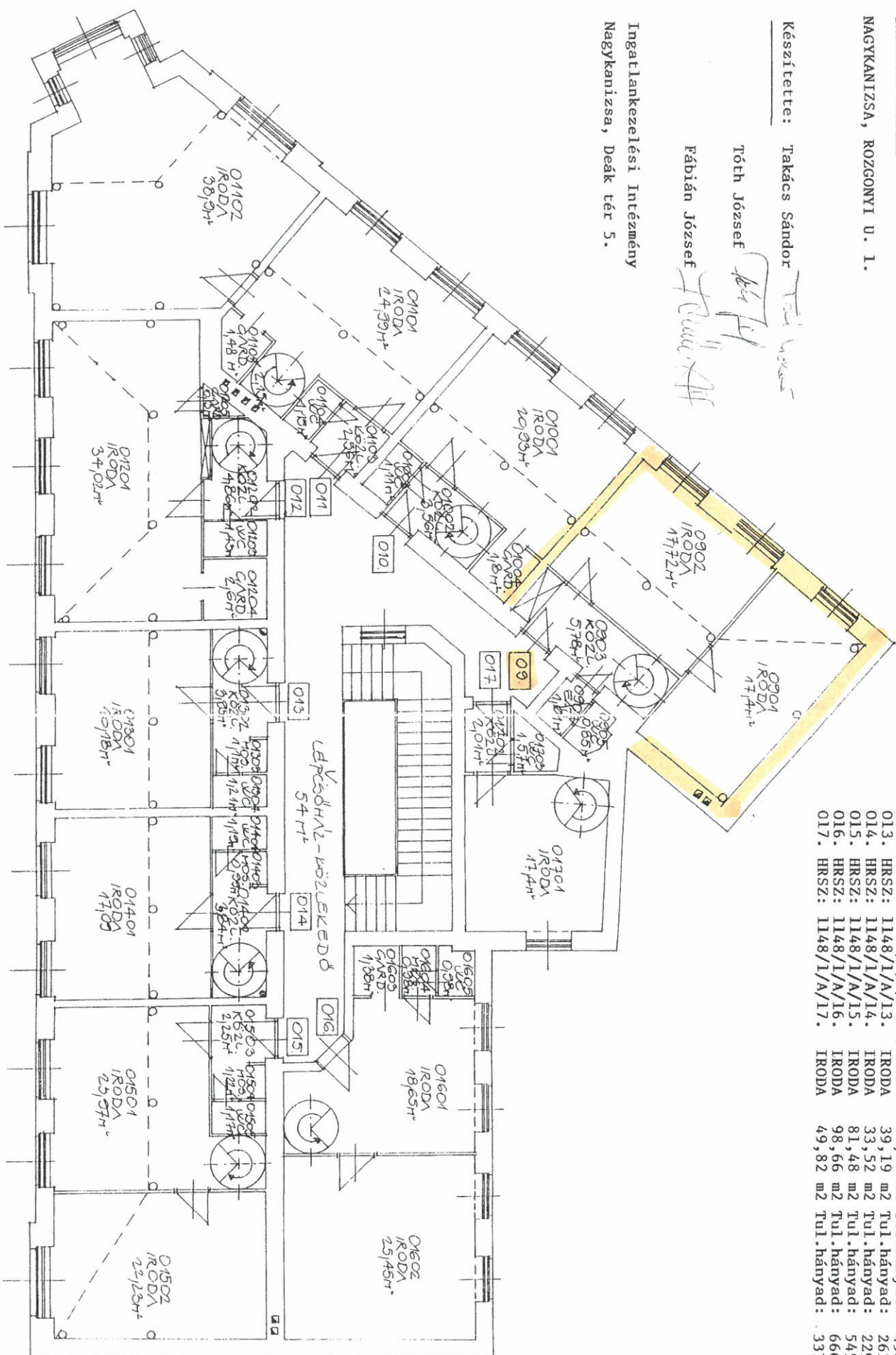
TÁRSASHÁZASÍTÁS
NAGYKANIZSA, ROZGONYI U. 1.

Készítette: Takács Sándor

Tóth József

Fábián József

Ingatlankezelési Intézmény
Nagykanizsa, Deák tér 5.



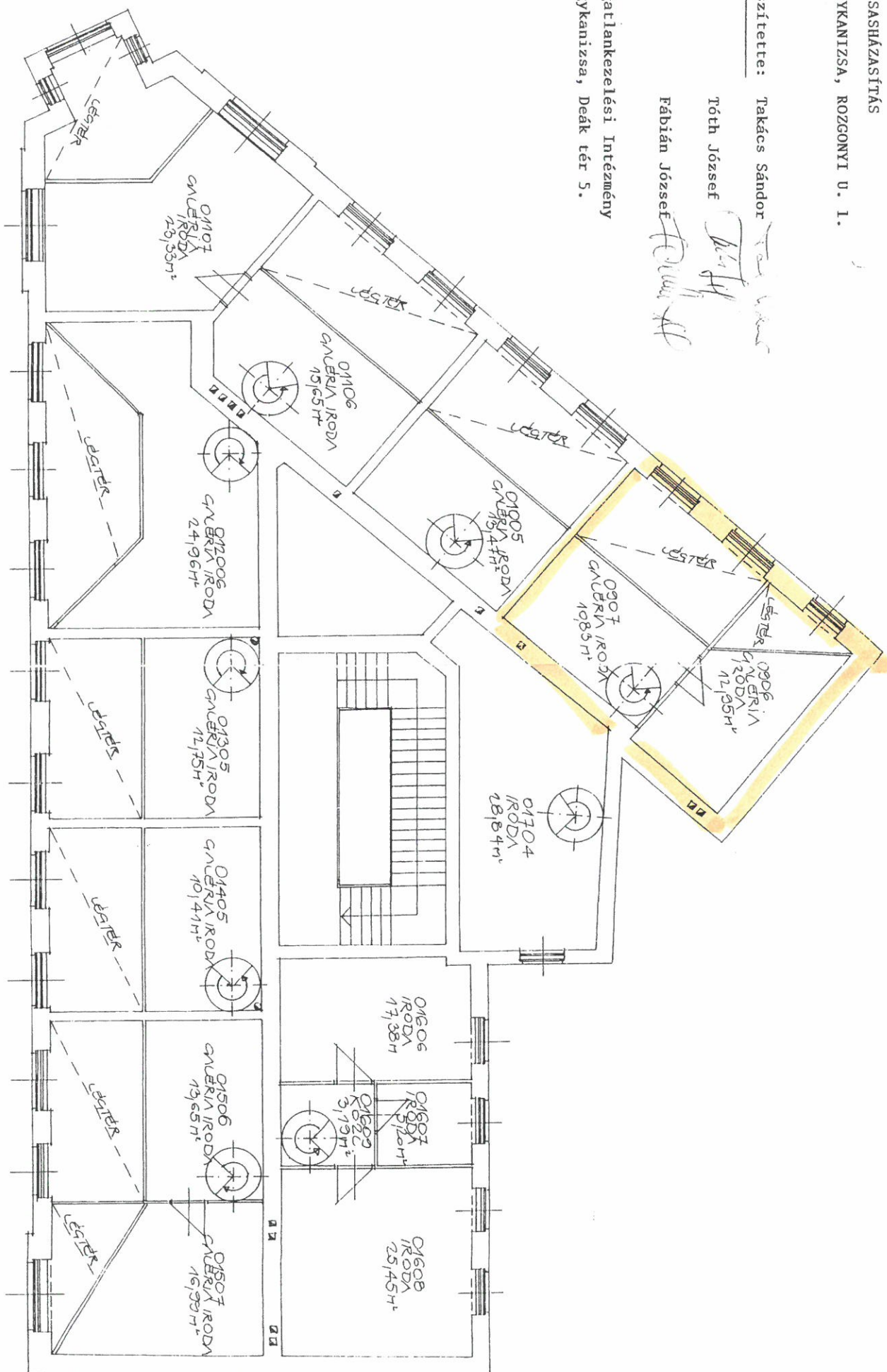
TÁRSASHÁZASÍTÁS
NAGYKANIZSA, ROZGONYI U. 1.

Készítette: Takács Sándor

Tóth József

Fábián József

Ingatlankezelési Intézmény
Nagykanizsa, Deák tér 5.



GALÉRIA FELÜLTETÉSI ALAPRISZ

Tárgy: Bérleti hosszabítási kérelem. Rozg.u.1. 1/17.

Feladó: Csaba Fenyvesi <

Dátum: 2023. 12. 13. 18:27

Címzett: nkvg@nagykanizsa.hu

2023 DEC 14,

15014/23

Tisztelt Nagykanizsai Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt!

Bérleti szerződés hosszabbítási kérelemmel fordulok Önökhöz.

A Nagykanizsa, Rozgonyi utca 1, 1/17. szám alatti 1148/1/A/17. hrsz.-ú helyiség további öt évre szóló bérlete céljából, a 2019. február 12-én létrejött opciós bérleti szerződés szerint.

Köszönöm.

Tisztelettel, Fenyvesi Csaba.

Nagykanizsa 2023.12.13

Bérleti szerződés

Amely létrejött egyrészről a **Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.** Cégjegyzék száma: 20-10-040261 Adószáma: 14482270-2-20 8800. Nagykanizsa, Garay u. 21. képviselőjében **Bilicz Csaba** vezérigazgató, mint bérbeadó (a továbbiakban: bérbeadó),

Másrészről a **Fenyvesi Csaba**, lakcím:

_____, bérelő között a mai napon, az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó bérbe adja bérelőnek a Nagykanizsa, **Rozgonyi utca 1. 1. em. 17.** szám alatti 1148/1/A/17. hrsz-ú helyiséget üzlet céljára.

A helyiség alapterülete:	iroda	21 m²
	galéria	29 m²

Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés tárgyát képező bérlemény székhelyként, telephelyként, illetve fióktelepként történő bejegyzéséhez bérbeadó külön engedélyre van szüksége, jelen bérleti szerződés nem jelenti bérbeadó részéről a bérlemény székhelyként, telephelyként, illetve fióktelepként történő bejegyzéséhez való hozzájárulást.

2. A bérleti szerződés időtartama határozott időre szól:

2019. február 15-től 2024. február 14-ig

3. A bérleti díj összege havonta: iroda: 23.100.-Ft+ÁFA
 galéria: 13.050.-Ft+ÁFA

A bérleti díj az alábbiak szerint került megállapításra: iroda: 1100.-Ft/m²/hó+ÁFA
 galéria: 450.-Ft/m²/hó+ÁFA

A fenti összegű bérleti díj 2019. február 15. napjától fizetendő.

A felek kifejezett megállapodása értelmében a bérbeadó a bérelő részére egyszeri alkalomra szóló bérleti opciót biztosít további **5 év** időtartamra. Az opció engedélyezése a polgármester hatásköre a 3/2003. (I.29.) számú önkormányzati rendelet 8. §-a alapján.

A szerződés hatályának a meghosszabbítása úgy történik, hogy a bérelő a szerződés lejártát megelőzően ~~2022.~~ ^{2025.} december 15. napjáig írásban bejelenti a bérbeadónak a szerződés meghosszabbítása iránti igényét, bérbeadó pedig a kérelmet a polgármester felé továbbítja. A bérleti opció feltétele a bérleti szerződésben foglaltak – különös tekintettel a bérleti díj fizetésére – maradéktalan betartása. Amennyiben a bérelő ezen kötelezettségeit szerződésszerűen nem teljesíti, úgy a bérleti opció gyakorlásának joga minden külön felszólítás nélkül hatályát veszti.

4. Felek megállapodása értelmében a bérbeadó 2020. január 01. napjától a bérleti díj összegét az előző naptári évben a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékének megfelelően egyoldalúan jogosult emelni a tárgyév január 1. napjáig visszamenően. A bérbeadó az így megállapított bérleti díj összegéről írásban tájékoztatja a bérelőt. A bérleti díj minden tárgyhóban fizetendő, a bérbeadó által kiadott számla alapján. A Bérelő az önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiségek bérletéről és használatáról szóló a 3/2003 (I.29.) számú önkormányzati rendelet 9. § (4) bekezdése alapján, bérleti díj tartozása esetén felhatalmazza a bérbeadót díjhátraléka azonnali



Fenyvesi Csaba
22

beszedési megbízással történő érvényesítésére. Bérő vállalja, hogy a bérleti jogviszony létesítésekor csatolja a társasági szerződését és 30 napnál nem régebbi cégkivonatát, melyből a bérő számlaszáma megállapítható. Bérő vállalja, hogy a bankszáml(i)ára vonatkozóan a felhatalmazást a bankj(i)nak az azonnali beszedési megbízás teljesítésére megadja, és azt a Bérbeadónak hitelt érdemlően a szerződés aláírását követően 20 napon belül igazolja. Amennyiben bérő díjfizetési kötelezettségét nem teljesíti, illetve az azonnali beszedési megbízás során a tartozás nem térül meg, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 25. § (1) bekezdés alapján a bérleti jogviszonyt a bérbeadó felmondhatja.

A bérő bérbeadó részére jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben átad (vagy hitelt érdemlően igazol) **két hónap** bruttó bérleti díjnak megfelelő kauciót, **91.822.-Ft-ot**. Bérbeadó a fenti összeg átvételét elismeri és nyugtázza.

Felek rögzítik, hogy a kaució összegével (kamat nélkül) a bérleti szerződés megszűnése esetén egymással elszámolnak. A kaucióból a szerződés megszűnése esetén bérbeadó levonhatja az esetlegesen elmaradt bérleti díjakat, az azok után számított késedelmi kamatot, valamint a be nem fizetett rezszi költségeket, azok kamatait, továbbá a bérleményben okozott kárt is. A fentiek után fennmaradó összeget bérő részére bérbeadó elszámolás keretében köteles megfizetni. Bérbeadó tudomásul veszi ugyanakkor, hogy a kaució kifejezetten a bérleti szerződés megszűnése esetére a ki nem fizetett bérleti díjak, rezszi költségek és károk helyreállításának költsége és biztosításaként szolgál, ezért ezt az összeget saját célra nem használhatja fel.

5. A bérő a bérleménnyel kapcsolatos közüzemi díjakat (áramdíj, gázdíj, vízdíj) a szolgáltatónak fizeti meg a mérőórákon mért fogyasztás alapján. Bérő köteles a szolgáltatási szerződéseket a jelen bérleti szerződés alapján haladéktalanul megkötni a közüzemi szolgáltatókkal. Amennyiben bérő a közüzemi órák (villany, gáz) saját nevére történő átírási kötelezettségének a szerződés aláírását követő 8 napon belül nem tesz eleget súlyos szerződésszegésnek minősül és bérbeadói felmondást von maga után. Bérő a vonatkozó 34/2013. (VI. 28.) számú önkormányzati rendelet alapján köteles külön hulladékszállítási szerződést kötni a szolgáltató céggel.

6. Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérő adataiban bekövetkezett mindennemű változásról 15 napon belül értesíti a bérbeadót. Ezen kötelezettség elmulasztása felmondással járhat a bérbeadó részéről.

7. Bérő csak a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével végezhet a bérleményben átalakítással, műszaki állapotváltozással járó tevékenységet. Bérő e tevékenysége ellenértékének megtérítésére sem a jogviszony fennállása során, sem pedig annak megszűnésekor nem tarthat igényt. Bérő jogosult a bérleményen belül a reklámhordozókat és a lógóját elhelyezni. A bérlemény homlokzati részén vagy az egyéb kültéri részén bármilyen reklámhordozót csak az elhelyezéshez szükséges külön hatósági engedélyek beszerzése után és a tulajdonos(ok) (társasház esetén közgyűlés), Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata előzetes hozzájárulásával szerelhet fel.

8. A bérő által a bérleményben a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével végzett, átalakítással, műszaki állapot változással járó tevékenység folytán a bérelt ingatlanban bekövetkezett értéknövekedés, ugyanígy a bérleti jogviszonyra irányadó jogszabály vagy a bérleti szerződés szerint a bérőt terhelő kötelezettség – különösen karbantartás – teljesítésére fordított költség, valamint a kötelezettség teljesítése következtében a bérelt ingatlanban bekövetkezett értéknövekedés bérbeadó vagy tulajdonos általi megtérítésére a bérő a jogviszony fennállása során és annak megszűnését követően sem tarthat igényt sem jogalap nélküli gazdagodás, sem ráépítés vagy hozzáépítés sem egyéb jogcím alapján. A bérő

által a bérleményben a bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül végzett, átalakítással, műszaki állapot változással járó tevékenység esetén a bérlő rosszhiszeműnek minősül, az engedély nélküli átalakítással, műszaki állapot változással járó tevékenysége folytán a bérelt ingatlanban bekövetkezett értéknövekedés bérbeadó vagy tulajdonos általi megtérítésére a bérlő a jogviszony fennállása során és annak megszűnését követően sem tarthat igényt sem jogalap nélküli gazdagodás, sem ráépítés vagy hozzáépítés sem egyéb jogcím alapján.

9. Bérlő a bérleményben eszközölt jelentős és különösen indokolt értéknövelő beruházásokat csak a bérbeadó előzetes hozzájárulása alapján végezhet. Bérlő a bérbeadóhoz bérbeszámítási kérelemmel élhet. A bérbeszámítással legfeljebb az engedélyezett, elfogadott és ellenőrzött számlával igazolt ÁFA nélküli költségek 50%-a ismerhető el oly módon, hogy annak havi mértéke nem lehet több a szerződés szerinti bérleti díj 1/2 részénél. A bérbeszámítás időtartama legfeljebb 2 év lehet. A bérbeszámítás engedélyezése és feltételeinek megállapítása a polgármester hatásköre.

10. Bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a bérleti jogviszony kezdetekor meglévő műszaki, építészeti állapotnak megfelelően átadás-átvételi jegyzőkönyvben felsorolt berendezési, felszerelési tárgyakkal együtt köteles a bérbeadónak visszaadni. Bérlő a bérleményben az általa végzett esetleges értéknövelő beruházásainak megtérítésére a bérleti jogviszony megszűnésekor nem tarthat igényt. Bérlő az átadás előtt csak azon beruházásait távolíthatja el, amelyet a bérleti szerződés 8. és 9. pontja szerinti hozzájárulás tartalmaz. A bérlő az átadást megelőzően köteles intézkedni a közüzemi mérőóráknak az Önkormányzat nevére történő átíratásáról.

11. Bérlő az általa bérelt helyiséget albérletbe nem adhatja. Amennyiben a bérbeadó tudomást szerez az esetleges albérletbe adásról, azt alapvető szerződésszegésnek tekinti és jogosult a bérleti szerződés felmondására.

Bérlő a helyiségbe más személyt csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be a hivatkozott 3/2003.(I.29.) számú önkormányzati rendelet 12. §-ban meghatározott feltételekkel.

12. Bérlő tudomásul veszi, hogy ezen határozott időre kötött helyiségbérleti szerződés esetén a határozott idő lejártát követően ha a bérlő a helyiséget nem adja vissza kiürítve a bérbeadónak a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 183/A § rendelkezései alkalmazhatóak.

13. A felek megállapodnak abban, hogy a bérbeadó az adott helyiségre vonatkozóan vagyonvédelmet nem biztosít, külön biztosítási szerződést nem köt.

14. A szerződésben nem részletezett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései, továbbá a hivatkozott, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt mindenkor hatályos 3/2003 (I.29.) számú önkormányzati rendelet szabályai, valamint a bírósági végrehajtásról 1994. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Nagykanizsa, 2019. február 12.

Bérlő
Kusd



Bérlő
Fehér

TÁRSASHÁZASÍTÁS

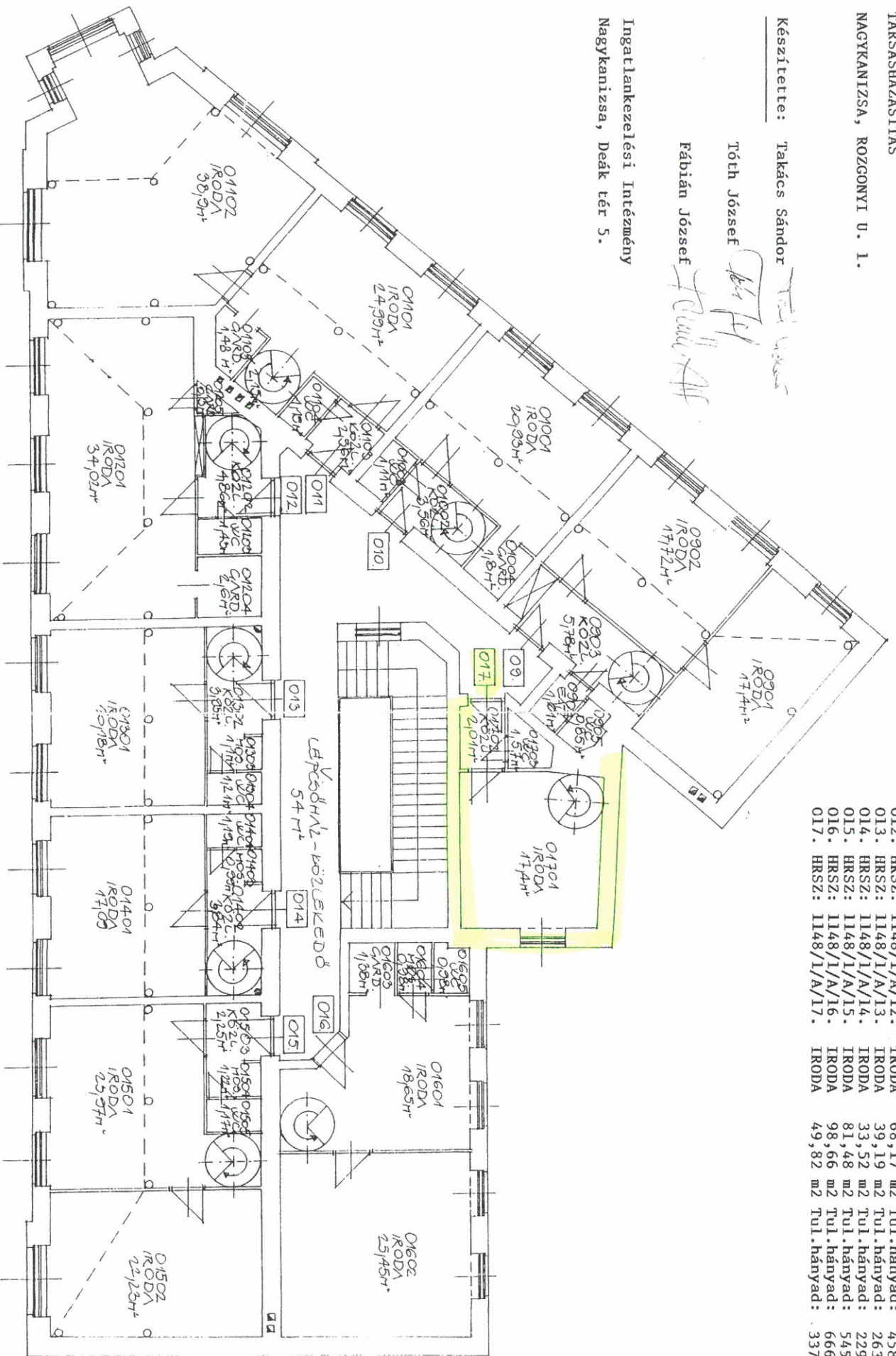
NAGYKANIZSA, ROZSONYI U. 1.

Készítette: Takács Sándor

Tóth József

Fábián József

Ingatlankezelési Intézmény
Nagykanizsa, Deák tér 5.



09.	HRSZ:	1148/1/A/9.	IRODA	66,54 m ²	Tul.hányad:	451/10000
010.	HRSZ:	1148/1/A/10.	IRODA	40,87 m ²	Tul.hányad:	276/10000
011.	HRSZ:	1148/1/A/11.	IRODA	110,21 m ²	Tul.hányad:	740/10000
012.	HRSZ:	1148/1/A/12.	IRODA	68,17 m ²	Tul.hányad:	458/10000
013.	HRSZ:	1148/1/A/13.	IRODA	39,19 m ²	Tul.hányad:	263/10000
014.	HRSZ:	1148/1/A/14.	IRODA	33,52 m ²	Tul.hányad:	229/10000
015.	HRSZ:	1148/1/A/15.	IRODA	81,48 m ²	Tul.hányad:	545/10000
016.	HRSZ:	1148/1/A/16.	IRODA	98,66 m ²	Tul.hányad:	666/10000
017.	HRSZ:	1148/1/A/17.	IRODA	49,82 m ²	Tul.hányad:	337/10000

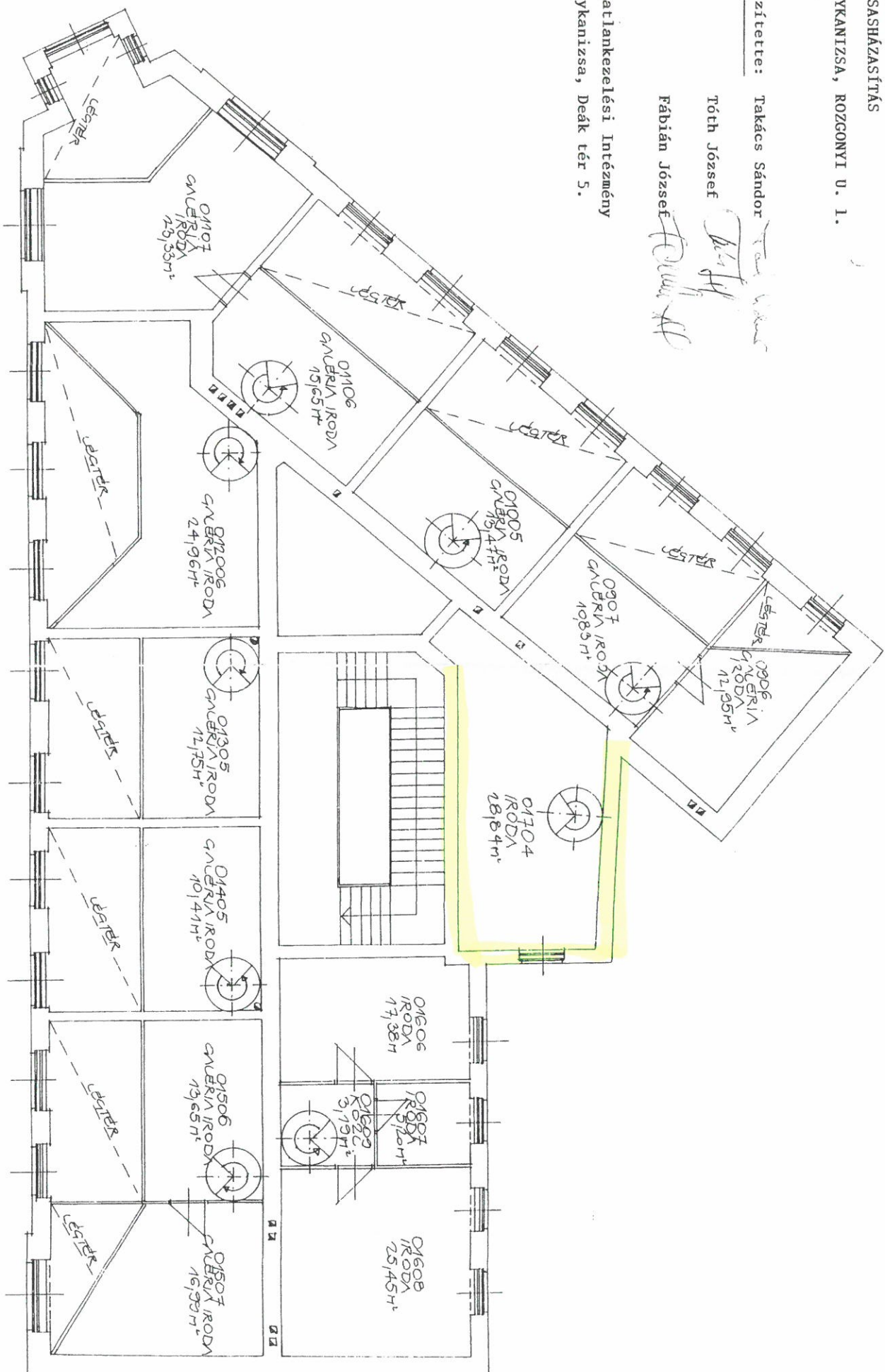
TÁRSASHÁZASÍTÁS
NAGYKANIZSA, ROZGONYI U. 1.

Készítette: Takács Sándor

Tóth József

Fabian József

Ingatlankezelési Intézmény
Nagykanizsa, Deák tér 5.



GALÉRIA FELVETEL ALVIRÁJZ

Balogh László Polgármester Úr részére

Nagykanizsa Megyei Jogú Város

Önkormányzata

Nagykanizsa

Erzsébet tér 7.

8800

Ügyintéző: Porkoláb Tímea
Iktatószám: 00979/24

Tárgy: Nagykanizsa, Rozgonyi u 1. szám alatti nem lakáscélú helyiségek

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt., mint a Nagykanizsa belterület 1148/1/A/9 hrsz-ú és 1148/1/A/17 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Rozgonyi 1. szám alatti nem lakáscélú helyiségek kezelője az alábbi kéressel fordul Önhöz:

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. (8800 Nagykanizsa, Garay u. 21.) a Nagykanizsa belterület 1148/1/A/9 hrsz-ú és 1148/1/A/17 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Rozgonyi 1. 1. emelet 9. és 17. szám alatti 67 m² (42 m² iroda + 24 m² galéria) , valamint 50 m² (21 m² iroda + 29 m² galéria) alapterületű irodahelyiségek, mint nem lakáscélú helyiségeket az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérletéről és használatáról szóló 3/2003 (I.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (4) bek. c) pontja alapján közvetlen bérbeadás útján kívánja hasznosítani a Rendelet 6. § (1) bekezdésében és a 10. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek megfelelően.

Fentiek alapján tájékoztatom, hogy Fenyvesi Csaba bérleti szerződése 2024. február 14. napjával lejár, a bérlőnek a fent megjelölt ingatlanra vonatkozóan bérleti díj tartozása nincs, a helyiséget továbbra is bérelni kívánja, nyilatkozatát írásba adta.

A nem lakáscélú helyiségek bérbeadása nem indokolt, az alábbiak miatt:

Fenyvesi Csaba az általa bérelt két irodahelyiséget nem rendeltetésszerűen használja, ugyanis az irodahelyiségeket összenyitotta (galéria szinten). Erre a tulajdonostól és a társasháztól nem kapott engedélyt, ezáltal bérleti szerződést szegett és megsértette a Társasházi törvényt.

Bérlemény ellenőrzés során kiderült, hogy ott Fenyvesi Csaba helyett Mező József, mint harmadik személy tartózkodik, aki azt lakóingatlanként használja.

Fenyvesi Csaba 2023.08.10-én írásban kérte a bérleti jog átruházást Mező József részére, amihez a Tulajdonosi Bizottság a 2023.09.05-i soron kívüli nyílt ülésén nem járult hozzá.

Fenyvesi Csaba jogi képviselőjével, Dr. Nosza Tamással cégünk jogásza, Dr. Szabó Mária többször próbálta felvenni a kapcsolatot, sikertelenül.

A Nagykanizsa, Rozgonyi u. 1. 1. emelet 17. szám alatti iroda elnevezésű ingatlan átalakítási, műszaki állapotváltozást eredményező munkálataihoz a bérbeadó és a társasház sem adta hozzájárulását.

A bérlő felhívásunk ellenére sem csatolta a nyílásbontásról és átalakításról jogosultsággal rendelkező építészől építész tervdokumentációt.

A kivitelezésről építési napló, felelős műszaki vezetői nyilatkozat és kivitelezői nyilatkozat szükséges. Amennyiben a nyílásbontás főfalat érintett, mely az építész dokumentációból derül ki, tartószerkezeti szakértői dokumentáció szükséges a nyílásbontás utólagos megfelelőségéről statikai szempontból. Ha főfalbontás történt a két különálló irodahelység két külön tűzszakaszként tekintendő és tűzvédelmi szakember által készített tűzvédelmi műszaki leírást is kell csatolni a kérelemhez.

A bérlő a mai napig sem bocsátotta rendelkezésre a hiányzó dokumentumokat.

Kérjük, hogy fenti okra, illetve a rendelet 3. § (1) bekezdésére *(a helyiségek közvetlen bérbe adhatóak)*, a 6. § (1) bekezdésére *(a közvetlen bérbeadás feltételeinek meghatározása a Tulajdonosi Bizottság hatásköre)* hivatkozva a fenti javaslatot szíveskedjen a Tulajdonosi Bizottság elé terjeszteni döntéshozatalra.

Nagykanizsa, 2024. január

Tisztelettel:



Zákó László
vezérigazgató

