



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

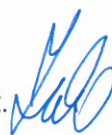
POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK
TULAJDONOSI BIZOTTSÁGA

2024. januári soros ülésére

Napirend címe: Javaslat a Nagykánizsa, Petőfi S. u. 5. szám alatt található nem lakáscélú helyiség Nagykánizsa és Környéke Méhészegyesület részére történő 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 Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. a Nagykanizsa belterület 2978 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Petőfi utca 5. szám alatti ingatlan 1. emeletén található és kezelésében levő, a mellékelt alaprajzon feltüntetett 17 m² alapterületű helyiséggel kapcsolatban megkeresést kapott a Nagykanizsa és Környéke Méhészegyesülettől (székhely: 8800 Nagykanizsa, Petőfi S. út 5.; adószáma: 18399659-1-20; nyilvántartási szám: 20-02-0002623), mivel bérleti szerződése 2018. szeptember 30-án lejárt. Az egyesület 2018. szeptember 30-át követően a helyiséget a mai napig jogcím nélkül használja, arra érvényes szerződés nem áll fenn.

A használó a helyiséget a jogcím nélküli használati jogviszony alatt a korábbi szerződésben foglaltak szerint rendeltetésszerűen használta, volt bérlőnek a fent megjelölt ingatlanra vonatkozóan bérleti díj, rezsiköltség tartozása nincs. A bérleti jogviszony megszűnése után – a jogcím nélküli használat ideje alatt – a bérleti díjnak megfelelő összegű használati díjat fizetett a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-nek, abból elmaradása szintén nem áll fenn. A Bérlo – a 2023. december 31-én kelt nyilatkozata alapján – a helyiséget tovább kívánja használni bérleti jogviszony keretében. **(nyilatkozat, bérleti szerződés és alaprajz mellékelve)**

A helyiség bérbeadására az önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú helyiségek bérletéről és használatáról szóló 3/2003. (I.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) előírásai az irányadók.

A Rendelet 3. § (1) bekezdése szerint: „Az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérbeadása versenytárgyalás vagy pályázat útján, valamint közvetlenül történhet.”

A Rendelet 3. § (4) bekezdésének c) pontja szerint a helyiség közvetlenül is bérbe adható amennyiben a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiséget az eredeti célra ugyanannak a személynek célszerű bérbe adni.

A Rendelet 3. § (6) bekezdése szerint: „A bérleti jog keletkezésének módját a Tulajdonosi Bizottság jogosult meghatározni, a bérlokkijelölési joggal érintett ingatlanokra vonatkozó bérleti jogviszony keletkezésének kivételével.”

A Rendelet 6. § (1) bekezdése szerint: „A közvetlen bérbeadás feltételeinek meghatározása a - (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a Tulajdonosi Bizottság hatásköre az e rendeletben meghatározott szabályok alkalmazásával.”

A Rendelet 10. § (2) bekezdése szerint: „Közvetlen bérbeadás esetén a bérleti díjat, versenytárgyalás kiírása esetén pedig az induló bérleti díjat a Tulajdonosi Bizottság határozza meg azon ingatlanokra vonatkozóan, amelyek a belvárosban (Deák tértől a Király utcai körforgalomig, valamint a Rozgonyi és Zrínyi utcák által határolt belső terület rész) található, valamint azon ingatlanok esetében, amelyeknek alapterülete az 50 m²-t meghaladja.”

A Rendelet 10. § (3) bekezdése szerint: „A belváros területén kívül eső 50 m²-nél kisebb alapterületű ingatlanok esetében a bérleti díjat és versenytárgyalás esetén az induló bérleti díjat az üzemeltetésre átadott helyiségek tekintetében a bérbeadói feladatokat ellátó szervezet jogosult megállapítani a piaci bérleti díjak figyelembevételével.”

A Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján „Az opció engedélyezése a Tulajdonosi Bizottság hatásköre.”

A bérlemény a Rendelet szerinti belvároson kívül esik, mérete nem haladja meg az 50 m²-t, így a bérleti díj megállapítása a Vg. Zrt. feladata.

A Vg. Zrt. kérte a nem lakáscélú helyiség mielőbbi bérbeadását, a bérleti jogviszony létesítésével a cég bevételeit növelik, továbbá az épület állapota miatt kevés az érdeklődő.

A cég javaslatában rögzítette, hogy a közvetlen bérbeadás a 2024. február 01. napjától 2029. január 31. napjáig tartó időszakban 500,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 635,-Ft/m²/hó összegű bérleti díj mellett történne a bérlő részére egyszeri alkalomra szóló bérleti opció biztosításával. **(VG ZRt. javaslata mellékelve)**

A fentiek alapján a VG ZRt. javaslatával egyezően a Rendelet 3. § (1) bekezdésére, 3. § (4) bekezdésének c) pontjára, továbbá a 6. § (1) bekezdésére hivatkozva javaslok a fent megjelölt, Nagykanizsa belterület 2978 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Petőfi utca 5. szám alatti ingatlanban található, a mellékelt alaprajzon feltüntetett 17 m² alapterületű helyiség közvetlen bérbeadását 2024. február 01. napjától 2029. január 31. napjáig, egyúttal a Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján a bérlő részére egyszeri alkalomra szóló bérleti opció biztosításával a bérleti jogviszonnyal megegyező időtartamra, azzal, hogy a bizottság jóváhagyó véleményt fogalmazzon meg a vezérigazgató által javasolt díjmérték (500,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 635,-Ft/m²/hó összegű bérleti díj) tekintetében.

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, valamint a 8. § (2) bekezdésében biztosított hatáskörében hozzájárul a Nagykanizsa belterület 2978 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Petőfi utca 5. szám alatti ingatlan 1. emeletén található, a mellékelt alaprajzon feltüntetett 17 m² alapterületű helyiség közvetlen bérbeadásához a Nagykanizsa és Környéke Méhészegyesület (székhely: 8800 Nagykanizsa, Petőfi S. út 5., adószáma: 18399659-1-20; nyilvántartási szám: 20-02-0002623) részére 2024. február 01. napjától 2029. január 31. napjáig tartó időtartamra, továbbá a bérlő részére egyszeri alkalomra, a bérleti jogviszonnyal megegyező időtartamra szóló bérleti opció biztosításához.
2. egyetért azzal, hogy a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. az önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú helyiségek bérletéről és használatáról szóló 3/2003. (I.29.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdésében biztosított felhatalmazása alapján legkevesebb 500,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 635,-Ft/m²/hó összegű bérleti díjat állapítson meg a bérlő részére
3. felkéri a polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-t, mint bérbeadót.

Határidő: 2024. január 31.
Felelős: Balogh László polgármester
(Operatív felelős: Zakó László vezérigazgató)

(A határozat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.)

Nagykanizsa, 2024 JAN 23.


Balogh László
polgármester

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 Kámán László vezérigazgató, mint bérbeadó (a továbbiakban: bérbeadó),

Másrészről a ^{20-02-000 -}~~Nagykanizsa és Környéke~~ Méhészegyesület 8800 Nagykanizsa, Petőfi u. 5. nyilvántartási száma: 2623 (Képviselő: Hajmás Antal) mint bérlő (továbbiakban: bérlő) között a mai napon, az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó bérbe adja bérlőnek a Nagykanizsa, Petőfi u. 5. volt Fiúkollégium 1. em. 11. szám alatti helyiséget iroda céljára.

A helyiség alapterülete: 17 m^2
(Tényleges alapterület $17,55 \text{ m}^2$, kerekítve 17 m^2)

2. A bérleti szerződés időtartama **határozott időre szól:**

2014. augusztus 01-től 2018. szeptember 30-ig.

3. A bérleti díj összege havonta: **6.800 Ft+ÁFA.**

A bérleti díj az alábbiak szerint került megállapításra: $400 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{ÁFA}$.

A fenti összegű bérleti díj **2014. november 01.** napjától fizetendő.

Az önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiség bérletéről és használatáról szóló 3/2003.(I.29.) számú önkormányzati rendelet 8.§-a alapján a maximum 5 éves időtartamra bérbe adott helyiség esetén a bérleti szerződésben a bérlő részére egyszeri alkalomra szóló bérleti opció biztosítható további 5 éves időtartamra. A bérleti opció engedélyezése a polgármester hatásköre.

Felek megállapodása értelmében a bérbeadó jogosult arra, hogy **2015. január 01.** napjától a bérleti díj összegét az előző naptári évben a Központi Statisztikai Hivatal által megállapított hivatalos infláció mértékének megfelelően módosítsa a tárgyév január 1. napjáig visszamenően. A bérbeadó az így megállapított bérleti díj összegéről írásban tájékoztatja a bérlőt.

4. A bérleti díj tárgyhó 15. napjáig fizetendő a bérbeadó által kiállított számla alapján. Amennyiben bérlő ezen kötelezettségét nem teljesíti az 1993. Évi LXXVIII. Törvény „a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról” 24. szakasz (1) bekezdés a) pontja alapján a bérleti jogviszonyt a bérbeadó felmondhatja.

5. A használó a használatba adó részére havonta $400 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} + \text{ÁFA}$ azaz

6.800.-Ft+ÁFA

rezsikköltséget (vízellátás, épület takarítása, fűtés, világítás) a kölcsönadó által kiállított számla alapján megfizetni.

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

7. Bérlő a vonatkozó 34/2013. (VIII.15.) számú önkormányzati rendelet alapján köteles külön hulladékszállítási szerződést kötni a szolgáltató céggel.

8. Bérlő csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet a helyiségben felújítási munkákat. Bérlő jogosult a bérleményen belül a reklámhordozókat és a logóját 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), Nagykánizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata előzetes hozzájárulásával szerelhet fel.

9. Bérlo az általa bérelt helyiséget albérlébe nem adhatja. Amennyiben a bérbeadó tudomást szerez az esetleges albérlébe adásról, azt alapvető szerződésszegésnek tekinti és jogosult a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondására.

Bérlo 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.

10. A bérlemény eladása esetén a bérlo a 2013. évi V. törvény a PTK 6. könyvének 221.§-ban írt elővásárlási jog illeti meg a bérleményre.

11. Bérlo 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. Bérlo a bérleményen az általa végzett esetleges értéknövelő beruházásainak megtérítésére a bérleti jogviszony megszűnésekor nem tarthat igényt. Bérlo elviheti az általa beépített berendezési tárgyakat.

12. Bérlo tudomásul veszi, hogy ezen határozott időre kötött helyiségbérleti szerződés esetén a határozott idő lejártát követően ha a bérlo a helyiséget nem adja vissza kiürítve a bérbeadónak az 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 Törvénykönyvnek továbbá a 2005. évi CXXXII. Törvénnyel módosított, a Lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló egységes szerkezetbe foglalt 1993. évi LXXVIII. Törvény rendelkezései, továbbá a hivatkozott, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt mindenkor hatályos 3/2003.(I.29.) számú önkormányzati rendelet szabályai, valamint az 1994. évi LIII. Törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Nagykánizsa, 2014. október 22.


Bérbeadó




Bérlo

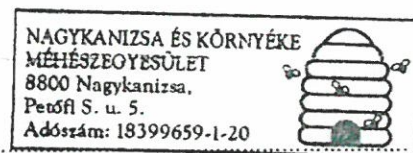
00027/2h

Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és
Szolgáltató Zrt. részére
Nagykanizsa
Garay u. 21.
8800

2024 JAN. 02.

Tárgy: szándéknyilatkozat

Tisztelt Vagyongazdálkodási Zrt.!



Alulírott, SOMOGYI GYULA, mint a (székhely:
..... cégjegyzékszám/nyilvántartási szám:
20-02-0002623 adószám: 18399659-1-20) képviselője nyilatkozom, hogy a 8800 Nagykanizsa,
Petőfi S. u. 5. szám alatti ingatlanban levő, 17 m² alapterületű nem lakáscélú helyiséget
bérbe kívánjuk venni 5 év időtartamra.

Kérem szíves további intézkedésüket!

SOMOGYI GYULA ELNÖK

Tel.sz.:

Email-cím:

Nagykanizsa, 2023. 12. 31.



Balogh László Polgármester Úr részére

Nagykanizsa Megyei Jogú Város

Önkormányzata

Nagykanizsa

Erzsébet tér 7.

8800

Ügyintéző: Porkoláb Tímea

Iktatószám: 00964/24

Tárgy: Nagykanizsa, Petőfi S. u. 5. szám alatti nem lakáscélú helyiség

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt., mint a Nagykanizsa belterület 2978 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Petőfi utca 5. szám alatti ingatlanban levő, 17 m² alapterületű nem lakáscélú helyiség kezelője az alábbi kéréssel fordul Önhöz:

A Nagykanizsa belterület 2978 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Petőfi S. u. 5. szám alatti ingatlan 1. emeletén levő, 17 m² alapterületű nem lakáscélú helyiség iroda céljára történő bérbevételét kezdeményezte a Zrt.-nél a Nagykanizsa és Környéke Méhészegyesület 2023. december 31-én kelt kérelmében.

A Nagykanizsa és Környéke Méhészegyesület (székhely: 8800 Nagykanizsa, Petőfi S. út 5.; adószáma: 18399659-1-20; nyilvántartási szám: 20-02-0002623) bérleti szerződése 2018. szeptember 30-án lejárt. Az egyesület 2018. szeptember 30-át követően a helyiséget a mai napig jogcím nélkül használja, arra érvényes szerződés nem áll fenn. A használó a helyiséget a jogcím nélküli használati jogviszony alatt a korábbi szerződésben foglaltak szerint rendeltetésszerűen használta, volt bérlőnek a fent megjelölt ingatlanra vonatkozóan bérleti díj, rezsiköltség tartozása nincs. A bérleti jogviszony megszűnése után – a jogcím nélküli használat ideje alatt – a bérleti díjnak megfelelő összegű használati díjat fizetett a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-nek, abból elmaradása szintén nem áll fenn.

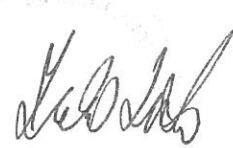
A nem lakáscélú helyiség mielőbbi bérbeadása indokolt, mivel a bérleti jogviszony létesítésével a cég bevételeit növelik, továbbá az épület állapota miatt kevés az érdeklődők száma.

A közvetlen bérbeadás a 2024. február 01. napjától 2029. január 31. napjáig tartó időszakban, a bérlő részére egyszeri alkalomra szóló bérleti opció biztosításával javasolt. A bérbeadás 500,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 635,-Ft/m²/hó összegű bérleti díj mellett történne.

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

Nagykanizsa, 2024. január

Tisztelettel:



Zakó László
vezérigazgató