



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

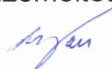
ELŐTERJESZTÉS

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK TULAJDONOSI BIZOTTSÁGA

2024. márciusi soros ülésére

Napirend címe: **Javaslat a Nagykánizsa, Erzsébet tér 1. szám alatti ingatlanban
található 24 m² alapterületű nem lakáscélú helyiség közvetlen
bérbeadásához szükséges döntés meghozatalára**

Készítette: Nagykánizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. 

Ellenőrizte: Vagyongazdálkodási és Városüzemeltetési Csoport -
dr. Vass Veronika 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 1961 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 1. szám alatti ingatlanban található és kezelésében levő, 24 m² alapterületű, a mellékelt alaprajzon feltüntetett nem lakáscélú helyiséggel kapcsolatban megkeresést kapott a Bio-Herbal Sanitas Kft. (székhely: 8800 Nagykanizsa, Hársfa utca 28., cégjegyzékszám: 20-09-077327, adószám: 28958727-2-20, képviselő: Törő-Nagy Tímea) mivel bérleti szerződése 2023. december 31-én lejárt. A korábbi bérlő 2023. december 31-ét 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 volt bérlő – a 2023. december 7-én kelt nyilatkozata alapján – a helyiséget tovább kívánja használni bérleti jogviszony keretében. **(nyilatkozat, bérleti szerződés, 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 bérlőkijelölési 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 8. § (2) bekezdése alapján „Az opció engedélyezése a Tulajdonosi Bizottság hatásköre.”

A VG Zrt. kérte a nem lakáscélú helyiség mielőbbi bérbeadását, a bérleti jogviszony létesítésével a cég bevételeit növelik.

A cég javaslatában rögzítette, hogy a közvetlen bérbeadás a 2024. április 01. napjától 2029. március 31. napjáig tartó időszakban 2200,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 2794,-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, valamint 10.§ (2) bekezdésére, valamint a 8. § (2) bekezdésére hivatkozva javaslom a fent megjelölt, Nagykanizsa belterület 1961 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 1. szám alatti ingatlanban található, a mellékelt alaprajzon feltüntetett 24 m² alapterületű nem lakáscélú helyiség közvetlen bérbeadását 2024. április 01. napjától 2029. március 31. napjáig, 2200,- Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 2794,-Ft/m²/hó bérleti díj megállapításával, egyúttal a Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján a bérlő részére egyszeri alkalomra szóló bérleti opció biztosításával a bérleti jogviszonnyal megegyező időtartamra.

Előbbiek 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, 10. § (2) bekezdésében, valamint a 8. § (2) bekezdésében biztosított hatáskörében hozzájárul a Nagykanizsa belterület 1961 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 1. szám alatti ingatlanban található, 24 m² alapterületű, a mellékelt alaprajzon feltüntetett nem lakáscélú helyiség közvetlen bérbeadásához a Bio-Herbal Sanitas Kft. (székhely: 8800 Nagykanizsa, Hársfa utca 28., cégjegyzékszám: 20-09-077327, adószám: 28958727-2-20) részére 2024. április 01. napjától 2029. március 31. napjáig tartó időtartamra, 2200,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 2794,-Ft/m²/hó bérleti díj megállapításával, továbbá a bérlő részére egyszeri alkalomra, a bérleti jogviszonnyal megegyező időtartamra szóló bérleti opció biztosításához.
2. felkéri a polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-t, mint bérbeadót.

Határidő: 2024. március 28.
Felelős: Balogh László polgármester
(Operatív felelős: Zakó László vezérigazgató)

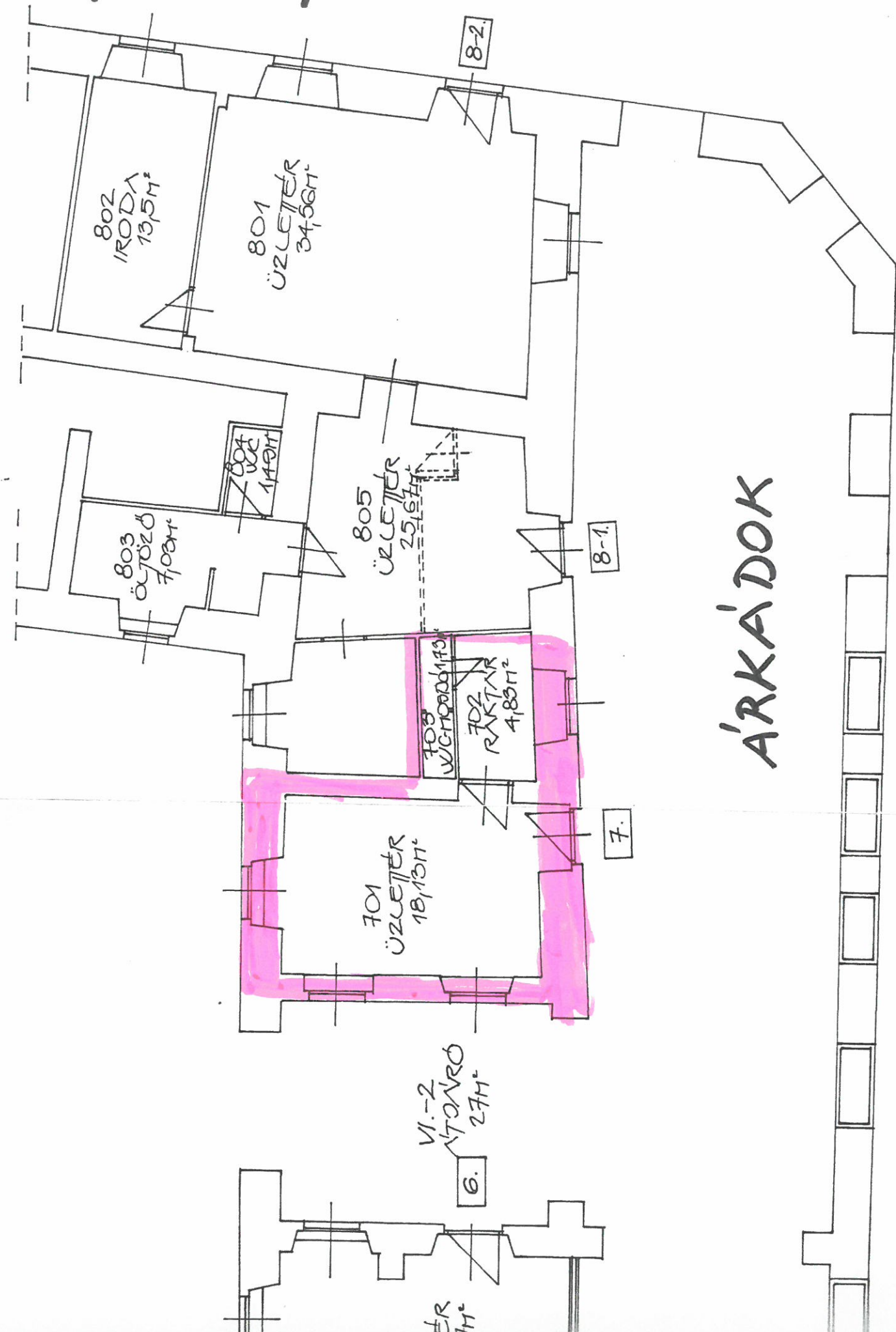
(A határozat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.)

Nagykanizsa, 2024 MÁRC 21.


Balogh László
polgármester

MELLÉKLET
A HATÁROZATI JAVASLATHOZ

FR25E'BT TER



ÁRKÁDOK

VI.-2
NYOLC
27m²

6.

ÉR
7m²

7.

8-1.

8-2.

SZAKASZ

MELLÉKLETEK
AZ ELŐTERJESZTÉSHEZ

14498/2023

POKOLAB T.

2023 DEC 11.

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

Tárgy: szándéknyilatkozat

Tisztelt Vagyongazdálkodási Zrt.!

Alulírott, Tőő-Nagy Tímea mint a Bio-Hébal Sávó Zrt (székhely:
8800 Nagykanizsa, Hódta u. 28. cégjegyzékszám/nyilvántartási szám:
20-08-079327, adószám: 28958707-2-20) képviselője nyilatkozom, hogy a 8800 Nagykanizsa,
8800 Nagykanizsa, Farkas szám alatti ingatlanban levő, m² alapterületű nem lakáscélú helyiséget
bérbe kívánjuk venni 5 év időtartámra.

Kérem szíves további intézkedésüket!

Tőő-Nagy Tímea
Tel.sz.: 20/2562661
Email-cím: u0qph73@gmail.com

Nagykanizsa, 2023. december 07

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 **Zakó László** vezérigazgató, mint bérbeadó (a továbbiakban: bérbeadó),

másrészről a **Bio-Herbal Sanitas Kft.** (székhely: 8800 Nagykanizsa, Hársfa utca 28., cégjegyzékszám: 20-09-077327, adószám: 28958727-2-20, képviselőjében: Törő-Nagy Tímea), mint bérlő között a mai napon, az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó bérbe adja bérlőnek a Nagykanizsa belterület **1961** hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, **Erzsébet tér 1.** földszinten található, **24 m²** alapterületű helyiséget üzlet céljára.

A helyiség alapterülete: **üzlet** **24 m²**

2. A bérleti szerződés időtartama határozott időre szól:

2021. január 15-től 2023. december 31-ig

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.

3. A bérleti díj összege havonta: 30.530.-Ft+ÁFA

A bérleti díj az alábbiak szerint került megállapításra: 1.272,08.-Ft/m²/hó+ÁFA.

A fenti összegű bérleti díj 2021. január 15. napjától fizetendő.

4. Felek megállapodása értelmében a bérbeadó 2021. 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 bérlőt. A bérleti díj minden tárgyhóban fizetendő, a bérbeadó által kiadott számla alapján. A Bérlő 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 beszedési megbízással történő érvényesítésére. Bérlő vállalja, hogy a bérleti jogviszony létesítésekor csatolja a társasági szerződését és 30 napnál nem régebbi cégkivonatát, melyből a bérlő számlaszáma megállapítható. Bérlő vállalja, hogy a bankszámla(i)ára vonatkozóan a felhatalmazást a bankja(i)nak az azonnali beszedési megbízás teljesítésére megadja, és azt a Bérbeadónak hitelt érdemlően a szerződés aláírását követően 20 napon belül igazolja. Amennyiben bérlő 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.

Késedelmes fizetés esetén bérlő a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles megfizetni.

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

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

7. Bérelő csak a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével végezhet a bérleményben átalakítással, műszaki állapotváltozással járó tevékenységet. Bérelő e tevékenysége ellenértékének megtérítésére sem a jogviszony fennállása során, sem pedig annak megszűnésekor nem tarthat igényt. Bérelő 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 bérelő 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 bérlelt terhelő kötelezettség – különösen karbantartás – teljesítésére fordított költség, valamint a kötelezettség teljesítése következtében a bérelt ingatlanban bekövetkezett értéknövekedés bérbeadó vagy tulajdonos általi megtérítésére a bérelő a jogviszony fennállása során és annak megszűnését követően sem tarthat igényt sem jogalap nélküli gazdagodás, sem ráépítés vagy hozzáépítés sem egyéb jogcím alapján. A bérelő által a bérleményben a bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül végzett, átalakítással, műszaki állapot változással járó tevékenység esetén a bérelő rosszhiszeműnek minősül, az engedély nélküli átalakítással, műszaki állapot változással járó tevékenysége folytán a bérelt ingatlanban bekövetkezett értéknövekedés bérbeadó vagy tulajdonos általi megtérítésére a bérelő a jogviszony fennállása során és annak megszűnését követően sem tarthat igényt sem jogalap nélküli gazdagodás, sem ráépítés vagy hozzáépítés sem egyéb jogcím alapján.

9. Bérelő a bérleményben eszközölt jelentős és különösen indokolt értéknövelő beruházásokat csak a bérbeadó előzetes hozzájárulása alapján végezhet. Bérelő 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 Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének Pénzügyi és Gazdasági Bizottság hatásköre.

10. Bérelő 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. Bérelő a bérleményen az általa végzett esetleges értéknövelő beruházásainak megtérítésére a bérleti jogviszony megszűnésekor nem tarthat igényt. Bérelő az

átadás előtt csak azon beruházásait távolíthatja el, amelyet a bérleti szerződés 8. és 9. pontja szerinti hozzájárulás tartalmaz. A bérelő az átadást megelőzően köteles intézkedni a közüzemi mérőóráknak az Önkormányzat nevére történő átíratásáról.

11. Bérelő 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.

Bérelő 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. Bérelő tudomásul veszi, hogy ezen határozott időre kötött helyiségbérleti szerződés esetén a határozott idő lejártát követően, ha a bérelő 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. Bérelő jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul, hogy a Bérbeadó a személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

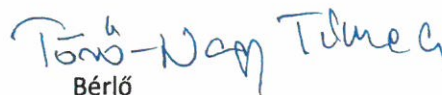
Bérelő az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározottak szerint hozzájárul ahhoz, hogy személyes adatait a Hivatal, a Bérbeadó, valamint a bérleti díj, továbbá a külön szolgáltatási és közüzemi díj tartozások kezelésével és behajtásával megbízott szervezet (köztük a közüzemi szolgáltatók) a bérleti jogviszonnyal összefüggésben kezelje, és azokat egymás között továbbítsa.

15. 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.

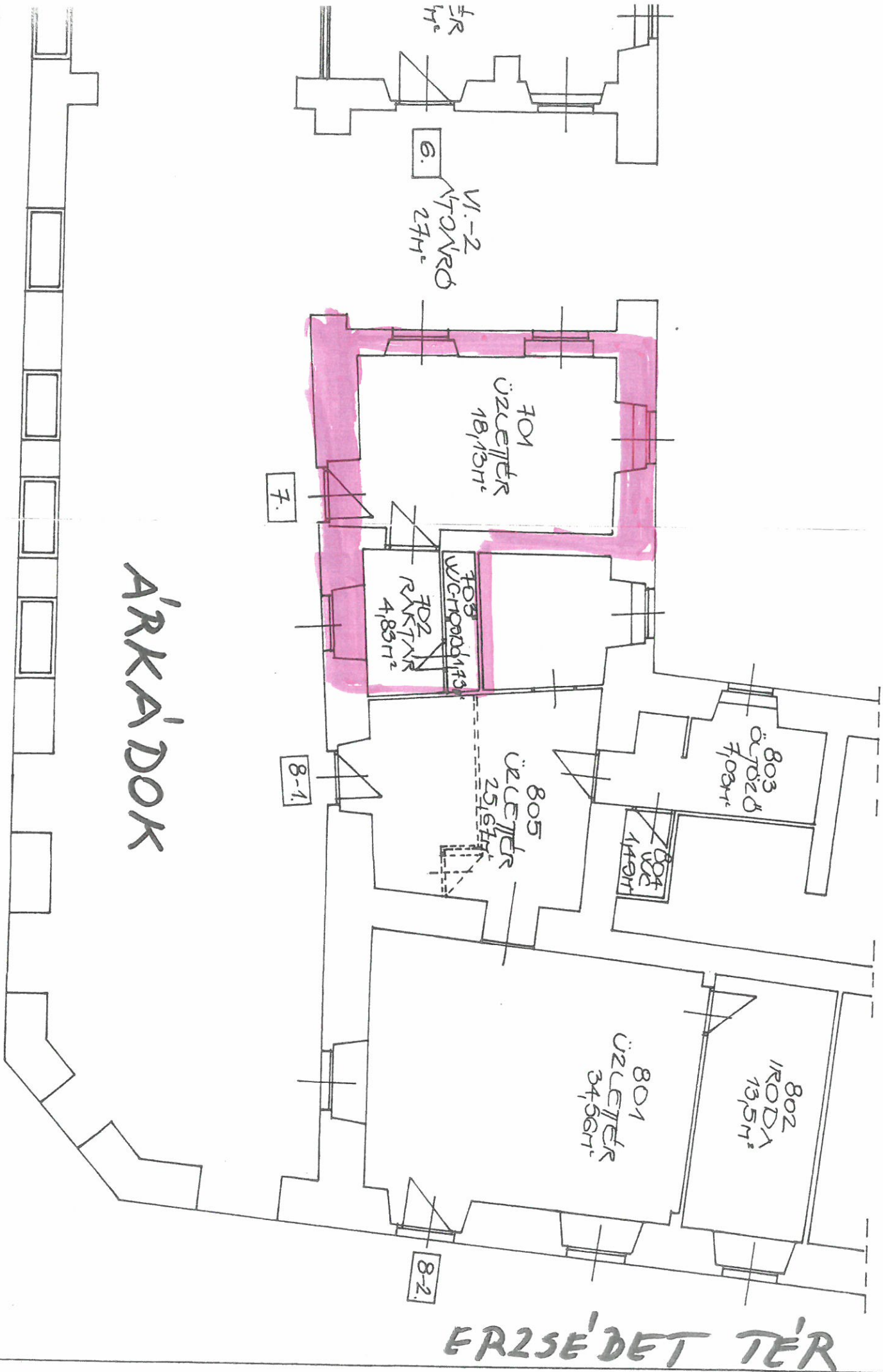
Nagykanizsa, 2021. január 15.



Bérbeadó



Bérelő



Balogh László Polgármester Úr részére

Nagykanizsa Megyei Jogú Város
Önkormányzata

Nagykanizsa

Erzsébet tér 7.

8800

Ügyintéző: Porkoláb Tímea

Iktatószám: 03121/14

Tárgy: Nagykanizsa, Erzsébet tér 1. szám alatti nem lakáscélú helyiség

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt., mint a Nagykanizsa belterület 1961 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 1. szám alatti nem lakáscélú helyiségek kezelője az alábbi kéréssel fordul Önhöz:

a Nagykanizsa belterület 1961 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 1. szám alatti 24 m² alapterületű műhely helyiséget, mint nem lakáscélú helyiség bérbevételét kezdeményezte a Zrt.-nél a Bio-Herbal Sanitas Kft. 2023. december 07-én kelt kérelmében.

Bio-Herbal Sanitas Kft. (székhely: 8800 Nagykanizsa, Hársfa utca 28., cégjegyzékszám: 20-09-077327, adószám: 28958727-2-20, képviselő: Törő-Nagy Tímea) bérleti szerződése 2023. december 31.-én lejárt. A bérlet 2023. december 31-ét 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 bérletnek 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.

A közvetlen bérbeadás a 2024. április 01. napjától 2029. március 31. napjáig tartó időszakban, a bérlet részére egyszeri alkalomra szóló bérleti opció biztosításával javasolt. A bérbeadás 2200,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 2794.-Ft/m²/hó összegű bérleti díj mellett történne.

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. március 20.

Tisztelettel:



Balogh László
vezérigazgató