



POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK TULAJDONOSI BIZOTTSÁGA

2024. márciusi soros ülésére

Napirend címe: Javaslat a Nagykánizsa, Erzsébet tér 21. szám alatti ingatlanban található 21 m² alapterületű nem lakáscélú helyiség 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 1173/A/5 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 21. fsz. 1. szám alatt található, 21 m² alapterületű nem lakáscélú helyiséggel (műhely) kapcsolatban megkeresést kapott Rózsás Tibor egyéni vállalkozótól (székhely: 8800 Nagykanizsa, Kinizsi u. 2/C., nyilvántartási szám: 4928920, adószám: 54663051-2-40) mivel bérleti szerződése a rendelkezésre álló dokumentumok alapján 2015. május 31-én lejárt. A korábbi bérlő 2015. május 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 19-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 1500,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 1905,-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 1173/A/5 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 21. fsz. 1. szám alatt található, 21 m² alapterületű nem lakáscélú helyiség (műhely) közvetlen bérbeadását 2024. április 01. napjától 2029. március 31. napjáig, 1500,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 1905,-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.

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, 10. § (2) bekezdésében, valamint a 8. § (2) bekezdésében biztosított hatáskörében hozzájárul a Nagykanizsa belterület 1173/A/5 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 21. fsz. 1. szám alatti ingatlanban található, 21 m² alapterületű nem lakáscélú helyiség (műhely) közvetlen bérbeadásához Rózsás Tibor egyéni vállalkozó (székhely: 8800 Nagykanizsa, Kinizsi u. 2/C., nyilvántartási szám: 4928920, adószám: 54663051-2-40) részére 2024. április 01. napjától 2029. március 31. napjáig tartó időtartamra, 1500,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 1905,-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

MELLÉKLETEK
AZ ELŐTERJESZTÉSHEZ

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

15326/23

Tárgy: szándéknyilatkozat

Tisztelt Vagyongazdálkodási Zrt.!

Alulírott, Rózsás Tibor, mint a Nagykanizsa, Kincsi u. 2/c (székhely:
..... cégjegyzékszám/nyilvántartási szám:
....., adószám: 54663051-2-40) képviselője nyilatkozom, hogy a 8800 Nagykanizsa,
Eörszék utca 21. szám alatti ingatlanban levő, 21 m² alapterületű nem lakáscélú helyiséget
bérbe kívánjuk venni 5 év időtartamra.

Kérem szíves további intézkedésüket!

Rózsás Tibor
.....
Tel.sz.:
Email-cím:

Nagykanizsa, 2023. 12.19.

Bérleti szerződés

Amely létrejött egyrészről a **Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Ingatlankezelési Intézménye** Törzsszám: 432690245 Adószám: 16901443-2-20 8800. Nagykanizsa, Deák tér 5. képviselőjében: Kámán László intézményvezető, mint **bérbeadó** (a továbbiakban: bérbeadó),

másrészről **Rózsás Tibor** (.....) szám alatti lakos mint **bérlő** (továbbiakban: bérlő) között a mai napon, az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó bérbe adja a bérlőnek a Nagykanizsa, Hrsz. 1173/A/5 **Erzsébet tér 21.** szám alatti helyiséget **műhely** céljára.

A helyiség alapterülete: **18 m²**

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

2005. június 01-től 2010. május 31-ig.

3. A bérleti díj összege havonta: **19.800.-Ft + 25% ÁFA.**

A bérleti díj az alábbiak szerint került megállapításra: 1.100.-Ft/m²/hó.

A fenti összegű bérleti díj **2005. június 01.** napjától fizetendő.

A felek kifejezett megállapodása értelmében a bérbe adó meghatározott feltételekkel biztosítja a bérlő részére a bérleti szerződés többszöri, egyoldalú meghosszabbítását az önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiség bérletéről és használatáról szóló 3/2003.(I.29.) számú önkormányzati rendelet 8.§-a alapján.

A szerződés hatályának a bérlő részéről való egyoldalú meghosszabbítása úgy történik, hogy a bérlő 2010. április 30. napjáig egyoldalú nyilatkozattal írásban bejelenti a bérbe adónak a szerződés hatálya további öt azaz 5 évvel való meghosszabbítását. Ez a nyilatkozat a szerződés hatályát további 5 évvel meghosszabbítja. A meghosszabbítás a későbbiekben a bérlet hatálya megszűnését megelőző 30. azaz harmincadik nap előtt kell hogy megtörténjen a bérlő részéről, és a jövőben mindaddig fennáll, amíg a fenti alakiságok betartásával ezzel a jogaival élni kíván. A bérleti opciót a bérbe adó azzal a feltétellel biztosítja, hogy amennyiben a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő a díjfizetési kötelezettségét szerződésszerűen nem teljesíti, akkor a bérleti opció gyakorlásának joga minden külön felszólítás nélkül hatályát veszti.

Felek megállapodása értelmében a bérbe adó jogosult arra, hogy **2006. 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 bérlő a bérleménnyel kapcsolatos közüzemi díjakat (áramdíj, gázdíj, vízdíj) a szolgáltatónak fizeti meg a mérőórákon mért fogyasztás alapján. Bérlő köteles a szolgáltatási szerződéseket a jelen bérleti szerződés alapján haladéktalanul megkötni a közüzemi szolgáltatókkal.

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

7. Bérlo a vonatkozó 10/1996.(III.10.) számú önkormányzati rendelet alapján köteles külön hulladékszállítási szerződést kötni a Saubermacher-Pannonia Hulladékgyűjtő Kft.-vel.

8. Bérlo csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet a helyiségben felújítási munkákat. Bérlo 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), Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata előzetes hozzájárulásával szerelhet fel.

9. Bérlo az általa bérelt helyiségek albérletbe nem adhatja. Amennyiben a bérbeadó tudomást szerez az esetleges albérletbe 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 PTK 373. §-ban írt elővásárlási jog illeti meg a bérleményre.

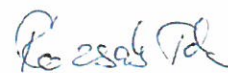
11. Bérlo a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a bérleti jogviszony kezdetekor meglévő műszaki, építészeti állapotnak megfelelően átadás-átvételi jegyzőkönyvben felsorolt berendezési, felszerelési tárgyakkal együtt köteles a bérbe adónak 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. A felek megállapodnak abban, hogy a bérbeadó az adott helyiségre vonatkozóan vagyonvédelmet nem biztosít, külön biztosítási szerződést nem köt.

13. A szerződésben nem részletezett kérdésekben a Polgári Törvénykönyvnek továbbá az 1993. évi LXXVIII. törvénynek a helyiségek bérletére vonatkozó rendelkezései, továbbá a hivatkozott 3/2003.(I.29.) számú önkormányzati rendelet szabályai az irányadók.

Nagykanizsa, 2005. május 30.


Bérbeadó


Bérlo

RÓZSÁS TIBOR
üveges, képkeretező
kiskereskedő
Nagykanizsa, Erzsébet tér 20
Adószám: 54663051-2-40

Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.

Nagykanizsa

Garay u. 21.

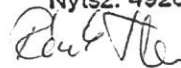
8800

Tisztelt Bérbeadó!

A Nagykanizsa, Erzsébet tér 18. szám alatti műhelyre vonatkozó, köztünk 2005. május 30-án kelt bérleti szerződést meg kívánjuk hosszabbítani. A szerződés 3. pontjában jelölt bérleti opcióval élni kívánunk, szerződésünket 2015. május 31-ig kérjük meghosszabbítani.

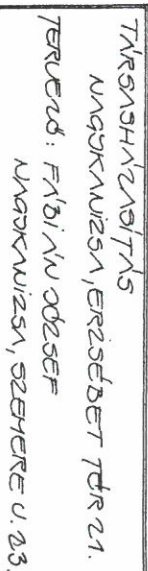
Nagykanizsa, 2010. április 15.

Rózsás Tibor
8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 20.
Adószám: 54663051-2-40
Banksz.szám: 74000542-10010251
Váll.ig.szám: ES-410914
Nytsz: 4928920



Rózsás Tibor

1. HRSZ: 1173/A/1.	iroda	129 m ²	tul.hányad	157/1000
2. HRSZ: 1173/A/2.	fodrászet	41 m ²	tul.hányad	50/1000
3. HRSZ: 1173/A/3.	üzlet	57 m ²	tul.hányad	70/1000
4. HRSZ: 1173/A/4.	raktár	48 m ²	tul.hányad	58/1000
5. HRSZ: 1173/A/5.	műhely	21 m ²	tul.hányad	26/1000
6. HRSZ: 1173/A/6.	lakás	57 m ²	tul.hányad	70/1000



Balogh László Polgármester Úr részére

Nagykanizsa Megyei Jogú Város

Önkormányzata

Nagykanizsa

Erzsébet tér 7.

8800

Ügyintéző: Porkoláb Tímea

Iktatószám: 03125/24

Tárgy: Nagykanizsa, Erzsébet tér 21. szám alatti nem lakáscélú helyiség

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt., mint a Nagykanizsa belterület 1173/A/5 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 21. fsz. 1. szám alatti nem lakáscélú helyiség (műhely) kezelője az alábbi kéressel fordul Önhöz:

A Nagykanizsa belterület 1173/A/5 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 21. fsz. 1. szám alatti 21 m² alapterületű műhely helyiség, mint nem lakáscélú helyiség bérbevételét kezdeményezte a Zrt-nél Rózsás Tibor egyéni vállalkozó 2023. december 19-én kelt kérelmében.

A rendelkezésre álló dokumentumok alapján megállapítható, hogy Rózsás Tibor ev. (székhely: 8800 Nagykanizsa, Kinizsi u. 2/C., nyilvántartási szám: 4928920, adószám: 54663051-2-40) bérleti szerződése 2015. május 31-én lejárt. A bérlő 2015. május 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 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 bérlő részére egyszeri alkalomra szóló bérleti opció biztosításával javasolt. A bérbeadás 1500,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 1905,-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

Tisztelettel:

