



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

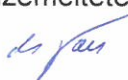
ELŐTERJESZTÉS

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK
TULAJDONOSI BIZOTTSÁGA

2024. júliusi soron kívüli ülésére

Napirendi pont címe: Javaslát a Nagykánizsa belterület 1189/A/1 és 1189/A/2 hrsz-ú, Fő út 9. szám alatti ingatlanban található, mindösszesen 167 m² alapterületű nem lakáscélú üzlethelyiségek közvetlen bérbeadáshoz 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. megkeresést kapott a FIDESZ – Magyar Polgári Szövetségtől (nyilvántartási száma: 01-02-0001189, székhelye: 1062 Budapest, Lendvay utca 28., adószám: 19007225-1-42), miszerint a szervezet a Nagykanizsa belterület 1189/A/1 hrsz-ú és 1189/A/2 hrsz-ú természetben a 8800 Nagykanizsa, Fő út 9. szám alatti ingatlanban található önkormányzati üzlethelyiségeket közvetlen bérbeadás útján bérbe kívánja venni.

Az érintett két üzlethelyiség korábban összenyitásra került, egy helyiséggként funkcionál. A 1189/A/1 hrsz-ú ingatlan a tulajdoni lapja szerint 310 m² alapterületű, mivel a társasházásítás során a földszinti üzlethelyiséghez csatolták az alatta levő pincét is, a gyakorlatban azonban a külön is megközelíthető pincerészt az üzlethelyiség eddigi bérlői nem használták és azt a FIDESZ MPSZ sem kívánja kibérelni.

A FIDESZ MPSZ jelenleg a 8800 Nagykanizsa, Csengery u. 1-3. szám alatti, 2433/2/A/7 hrsz-ú 73 m² alapterületű önkormányzati helyiséget bérlí. Amennyiben a bérleti szerződést a szervezet megköti, úgy a jelenleg bérelt önkormányzati helyiségben a bérleti jogviszonyát egyidejűleg megszünteti. A megszüntetést a Vg Zrt. és a bérlő saját hatáskörben bonyolítja.

A 1189/A/2 hrsz ingatlan a tulajdoni lap szerint 33 m² alapterületű.

A korábbi bérlők egyike mindkét helyiségben galériát alakított ki, a nagyobb helyiségben egy cc. 79.5 m² alapterületű, míg a kisebb helyiségben egy cc. 15 m² alapterületű (csigalépcsővel megközelíthető) területtel. A nagyobb helyiségben található galéria gyenge műszaki állapotban van, a galéria deszka padlózatú, egyfajta szervizszintként lett kialakítva, elsősorban az ott található kazán elérhetőségét szolgálva, ezért a bérlemény hasznos alapterületébe a Vg Zrt. a bérbeadás során azt nem számolja bele, a kisebb galéria a bérbe adható alapterületbe beszámít.

Előbbieik alapján a bérlemény a mellékelt alaprajzon megjelölt 167 m² alapterülettel (a nagyobb galéria területet nem beszámítva) kerülne bérbeadásra.

Nagykanizsa MJV Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú helyiségek bérletéről és használatáról szóló 3/2003.(I.29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdése szerint: „Az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérbeadása versenytárgyalás vagy pályázat útján, valamint közvetlenül történhet.”

A Rendelet 3. § (2) bekezdése szerint: „Versenytárgyalást kell kiírni, amennyiben a helyiség bérbeadásához az Önkormányzatnak kizárólag gazdasági érdeke fűződik.”

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. a helyiség bérbeadását több alkalommal hirdette meg – sikertelenül –, viszont a cég érdeke a minél előbbi bérbeadás. Az előbbiekre figyelemmel a VG Zrt. javaslatával egyetértve javaslom a helyiségek közvetlen bérbeadását.

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 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 bérleti díj összegére a Polgármesteri Hivatal kezelésében levő helyiségek esetében a vagyongazdálkodással megbízott szervezeti egység, az üzemeltetésre átadott ingatlanok esetében az üzemeltetői feladatokat ellátó szervezet tesz javaslatot a piaci bérleti díjak figyelembevételével.”

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.”

Az ingatlan a Rendelet szerinti belvárosi területre esik, mérete meghaladja az 50 m²-t, így a bérleti díj megállapítása a Tulajdonosi Bizottság feladata.

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

Fentiek figyelembevételével a fent megjelölt ingatlan bérlő részére közvetlen bérbeadás útján történő bérbeadását javaslom 5 év határozott időtartamra, 2024. szeptember 1-től 2029. augusztus 31-ig, egyszeri bérleti opció biztosításával, egyetértve és elfogadva a VG Zrt. javaslatában szereplő 2200,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 2794,-Ft/m²/hó összegű éves inflációkövető bérleti díjjal. **(VG Zrt. javaslata mellékelve)**

Kérem a Tisztelt Bizottságot az alábbi határozati javaslatok 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 a) és e) pontjaira figyelemmel, a 3. § (6) bekezdésében, a 10. § (2) bekezdésében, valamint a 8. § (2) bekezdésében biztosított hatáskörében dönt a természetben a 8800 Nagykanizsa, Fő út 9. szám alatt található társasházban levő Nagykanizsa belterület 1189/A/1 hrsz-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint 310 m² alapterületű üzlethelyiség mellékelt alaprajzon jelölt 119 m² alapterületű része és az azzal földszinten egybenyitott 1189/A/2 hrsz-ú 33 m³ alapterületű 15 m² galériával rendelkező üzlethelyiség (a két helyiség mindösszesen 167 m²) együttes közvetlen bérbeadásáról a FIDESZ-Magyar Polgári Szövetség (székhely: 1062 Budapest, Lendvay utca 28., nyilvántartási szám: 01-02-0001189, adószám: 19007225-1-42) részére 2024. szeptember 1. napjától 2029. augusztus 31. napjáig tartó határozott időtartamra, éves inflációkövető nettó 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 biztosításáról.
2. felkéri a polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-t, mint bérbeadót.

Határidő:	2024. július 30.
Felelős:	Balogh László polgármester
Operatív felelős (értesítésre):	Dr. Farkas Roland jogtanácsos
Operatív felelős (szerződéskötésre):	Zakó László vezérigazgató

(A határozatok elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.)

Nagykanizsa, 2024. július 22.

Balogh László

Balogh László
polgármester





Cseresnyés Péter országgyűlési képviselő
8800 Nagykanizsa, Csengery út 1-3. cseresnyes.peter@fidesz.hu, +3630/600-2100

Tisztelt Vezérigazgató Úr!

Többszöri megtekintés után, valamint Fertig István kollégámmal történt szóbeli, előzetes egyeztetésük alapján a Nagykanizsa, Fő út 9. szám alatt lévő irodahelyiséggel (volt Eximbank iroda) kapcsolatban bérleti szándékunkat szeretnénk bejelenteni.

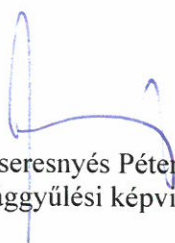
Nagykanizsa MIV Tulajdonosi Bizottságának kedvező döntése esetén a szerződéskötéssel kapcsolatban továbbra is Fertig István kabinetvezető lesz a kapcsolattartó (tel.: +3620/461-7990, fertig.istvan@fidesz.hu).

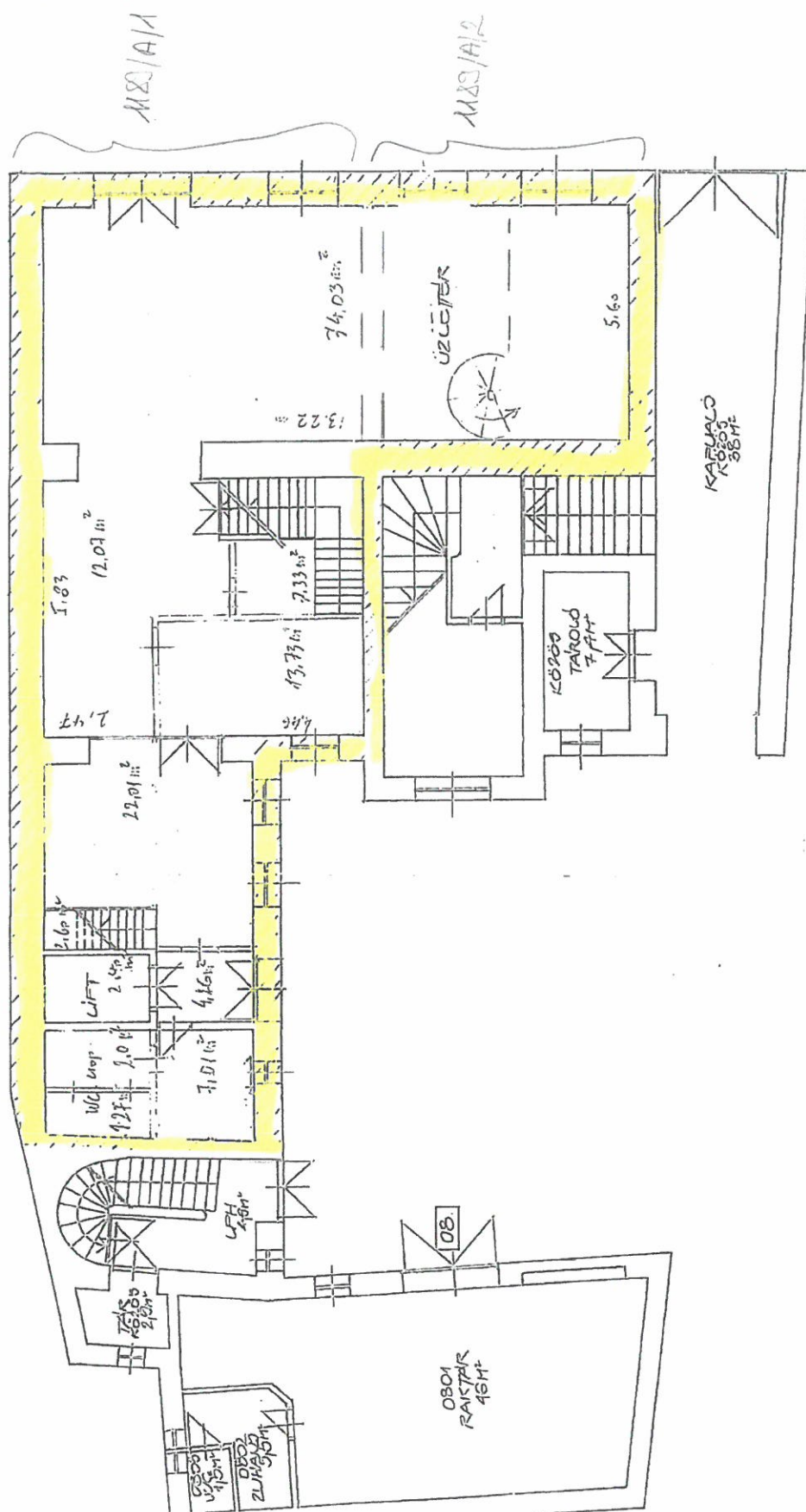
A helyiséget 2024. szeptember 1. naptól 5 éves időtartamra kívánjuk bérelni, bérleti opció biztosításával.

Munkájukat előre is köszönöm!

Nagykanizsa, 2024. július 22.

Tisztelettel:


Cseresnyés Péter
országgyűlési képviselő



Balogh László Polgármester Úr részére

Nagykanizsa Megyei Jogú Város

Önkormányzata

Nagykanizsa

Erzsébet tér 7.

8800

Ügyintéző: Kertészné M. Tímea

Iktatószám: 7689/2024

Tárgy: Nagykanizsa, Fő út 9. szám alatti nem lakáscélú helyiség bérbeadása

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt., mint a Nagykanizsa belterület 1189/A/1 és 1189/A/2 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Fő út 9. szám alatti ingatlanban található, nem lakáscélú helyiségek kezelője az alábbi kéressel fordul Önhöz:

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. megkeresést kapott a FIDESZ – Magyar Polgári Szövetségtől (nyilvántartási száma: 01-02-0001189, székhelye: 1062 Budapest, Lendvay utca 28., adószám: 19007225-1-42), miszerint a szervezet a Nagykanizsa belterület 1189/A/1 hrsz-ú és 1189/A/2 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Fő út 9. szám alatti ingatlanban található önkormányzati üzlethelyiségeket közvetlen bérbeadás útján bérbe kívánja venni.

A 1189/A/2 hrsz ingatlan a tulajdoni lap szerint 33 m² alapterületű. Az érintett két üzlethelyiség korábban összenyitásra került, egy helyiségként funkcionál. A 1189/A/1 hrsz-ú ingatlan a tulajdoni lapja szerint 310 m² alapterületű, mivel a társasházasítás során a földszinti üzlethelyiséghez csatolták az alatta levő pincét is, a gyakorlatban azonban a külön is megközelíthető pincerészt az üzlethelyiség eddigi bérlői nem használták és azt a FIDESZ MPSZ sem kívánja kibérelni. A korábbi bérlők egyike mindkét helyiségben galériát alakított ki, a nagyobb helyiségben egy cc. 79.5 m² alapterületű, míg a kisebb helyiségben egy cc. 15 m² alapterületű (csigalépcsővel megközelíthető) területtel. A nagyobb helyiségben található galéria gyenge műszaki állapotban van, a galéria deszka padlózatú, egyfajta szervizszintként lett kialakítva, elsősorban az ott található kazán elérhetőségét szolgálva, ezért a bérlemény hasznos alapterületébe a Vg Zrt. a bérbeadás során azt nem számolja bele, a kisebb galéria a bérbe adható alapterületbe beszámít.

A FIDESZ MPSZ jelenleg a 8800 Nagykanizsa, Csengery u. 1-3. szám alatti, 2433/2/A/7 hrsz-ú 73 m² alapterületű önkormányzati helyiséget bérl. Amennyiben a bérleti szerződést a szervezet megköti, úgy a jelenleg bérelt önkormányzati helyiségben a bérleti jogviszonyát egyidejűleg megszünteti. A megszüntetést a Vg Zrt. és a bérlő saját hatáskörben bonyolítja.

A korábbi bérlők egyike mindkét helyiségben galériát alakított ki, a nagyobb helyiségben egy cc. 79.5 m² alapterületű, míg a kisebb helyiségben egy cc. 15 m² alapterületű (csigalépcsővel megközelíthető) területtel. A nagyobb helyiségben található galéria gyenge műszaki állapotban van, a galéria deszka padlózatú, egyfajta szervizszintként lett kialakítva, elsősorban az ott található kazán elérhetőségét szolgálva, ezért a bérlemény hasznos alapterületébe azt nem javasoljuk beszámítani, a kisebb galéria viszont a bérbe adható alapterületbe beszámít. **Előbbiekből alapján a bérlemény 167 m² alapterülettel (a nagyobb galéria területet nem beszámítva) kerülhet bérbeadásra.**

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. (8800 Nagykanizsa, Garay u. 21.) a Nagykanizsa belterület 1189/A/1 és 1189/A/2 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Fő út 9. szám alatti ingatlanban található üzlethelyiségek összesen 167 m² alapterületű részeit az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek

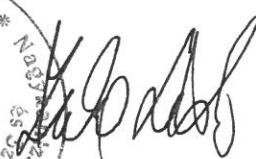
bérletéről és használatról szóló 3/2003 (I.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3.§ (4) bek. a) és e) pontjai alapján közvetlen bérbeadás útján kívánja hasznosítani a Rendelet 6.§ (1) bekezdésében és a 10.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek megfelelően, a 8. § (2) bekezdésnek megfelelően egyszeri egyszeri alkalomra, a bérleti jogviszonnyal megegyező időtartamra szóló bérleti opció biztosításával.

A közvetlen bérbeadás a 2024. szeptember 1. napjától 2029. augusztus 31. napjáig tartó időszakban, a bérlő részére egyszeri alkalomra szóló bérleti opció biztosításával javasolt. Javasoljuk, hogy a bérbeadás 2200,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 2794,-Ft/m²/hó összegű éves inflációkövető bérleti díj mellett történjen.

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. július 22.

Tisztelettel:



Zákó László
vezérigazgató