



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK TULAJDONOSI BIZOTTSÁGA

2024. augusztusi soros ülésére

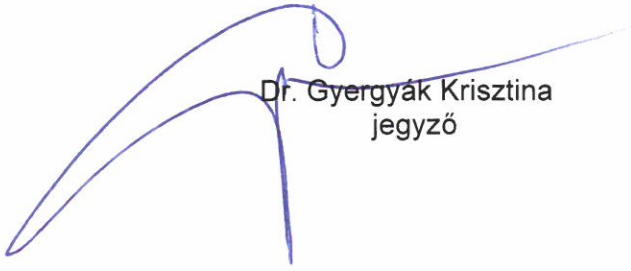
Napirend címe: Javaslat a Nagykánizsa, Erzsébet tér 20. szám alatti ingatlanban található 100 m² alapterületű nem lakáscélú helyiség és a Nagykánizsa, Erzsébet tér 21. szám alatti ingatlanban található mindösszesen 146 m² alapterületű nem lakáscélú helyiségek közvetlen bérbeadásához szükséges döntés meghozatalára

Készítette: Nagykánizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.

Ellenőrizte: Vagyongazdálkodási és Városüzemeltetési Csoport -
dr. Hegedüs-Juhász Bernadett jogtanácsos
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 1170/1/A/3 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 20. szám alatt a földszinten található, 100 m² alapterületű nem lakáscélú helyiséggel, valamint a Nagykanizsa belterület 1173/A/2, 1173/A/3, 1173/A/4 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 21. szám alatt, földszinten található mindösszesen 146 m² alapterületű nem lakáscélú helyiségekkel kapcsolatban megkeresést kapott a Kóbor Pince Kereskedelmi, Mezőgazdasági és Szolgáltató Kft-től (székhely: 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 21., cégjegyzékszám: 20-09-071052, adószám: 22996424-2-20) mivel bérleti szerződése a rendelkezésre álló dokumentumok alapján 2024. augusztus 31-én lejárnak. A bérlő a helyiségeket a szerződésekben foglaltak szerint rendeltetésszerűen használja, a fent megjelölt ingatlanra vonatkozóan bérleti díj, rezsiköltség tartozása nincs.

A bérlő – a 2024. július 01-én kelt nyilatkozatai alapján – a helyiségeket tovább kívánja használni bérleti jogviszony keretében. A Kóbor Pince Kft. a lejáró bérleti szerződésekben számára biztosított 1 éves bérleti opcióval nem kíván élni, mivel a bérleményeket hosszabb, 5 éves időtartamra szeretné bérelni, ezért új kérelmet nyújtott be a közvetlen bérbeadásra hatáskörrel rendelkező szervhez döntéshozatal végett. **(nyilatkozatok, bérleti szerződések, alaprajzok 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 helyiségek mielőbbi bérbeadását, a bérleti jogviszony létesítésével a cég bevételeit növelik.

A cég javaslatában rögzítette, hogy a közvetlen bérbeadás a 2024. szeptember 01. napjától 2029. augusztus 31. napjáig tartó időszakban a Nagykanizsa, Erzsébet tér 20. szám alatti, földszinten található 100 m² alapterületű helyiség esetében éves inflációkövető nettó 2478,- Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 3147,- Ft/m²/hó összegű bérleti díj, a Nagykanizsa, Erzsébet tér

21. szám alatti, földszinten található mindösszesen 146 m² alapterületű helyiségek esetében éves inflációkövető nettó 2354,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 2990,-Ft/m²/hó összegű bérleti díj mellett történne a bérlő részére egyszeri alkalomra, a bérleti jogviszonnyal megegyező időtartamra szóló bérleti opció biztosításával. **(VG ZRt. javaslatát 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 1170/1/A/3 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 20. szám alatti, földszinten található, 100 m² alapterületű helyiség és a Nagykanizsa belterület 1173/A/2, 1173/A/3, 1173/A/4 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 21. szám alatt, a földszinten található, összesen 146 m² alapterületű helyiségek közvetlen bérbeadását 2024. szeptember 01. napjától 2029. augusztus 31. napjáig, a Nagykanizsa, Erzsébet tér 20. szám alatti helyiséget éves inflációkövető nettó 2478,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 3147,-Ft/m²/hó összegű bérleti díj, a Nagykanizsa, Erzsébet tér 21. szám alatti helyiségek esetében éves inflációkövető nettó 2354,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 2990,-Ft/m²/hó összegű 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 1170/1/A/3 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 20. szám alatti, földszinten található, összesen 100 m² alapterületű helyiség, illetve a Nagykanizsa belterület 1173/A/2, 1173/A/3, 1173/A/4 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 21. szám alatti, földszinten található, mindösszesen 146 m² alapterületű helyiségek közvetlen bérbeadásához a Kóbor Pince Kereskedelmi, Mezőgazdasági és Szolgáltató Kft. (székhely: 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 21., cégjegyzékszám: 20-09-071052, adószám: 22996424-2-20) részére 2024. szeptember 01. napjától 2029. augusztus 31. napjáig tartó időtartamra, a Nagykanizsa, Erzsébet tér 20. szám alatti, földszinten található helyiség éves inflációkövető nettó 2478,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 3147,-Ft/m²/hó összegű bérleti díj, a Nagykanizsa, Erzsébet tér 21. szám alatti, földszinti helyiségek esetében éves inflációkövető nettó 2354,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 2990,-Ft/m²/hó összegű 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. augusztus 30.
Felelős: Balogh László polgármester
(Operatív felelős: Zakó László vezérigazgató)

(A határozat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.)

Nagykanizsa, 2024. AUG. 22.



Balogh László
polgármester

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

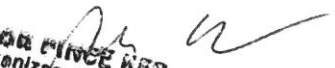
Tárgy: szándéknyilatkozat

Tisztelt Vagyongazdálkodási Zrt.!

Alulírott, Kóbor Béla, mint a Kóbor Pince Kereskedelmi, Mezőgazdasági, és Szolgáltató Kft (székhely: 8800 Nagykanizsa Erzsébet tér 21., cégjegyzékszám/nyilvántartási szám: 20-09-071052, adószám: 22996424-2-20) képviselője nyilatkozom, hogy a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 21. szám alatti ingatlanban levő, 146 m² alapterületű nem lakáscélú helyiséget bérbe kívánjuk venni 5 év időtartamra.

Kérem szíves további intézkedésüket!

Nagykanizsa, 2024.07.01.


Kóbor Pince Kft.
8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 21.
Adószám: 22996424-2-20
Cgj: 20-09-071052
Száll: 11749016-21006757
Telefon: +36-30/747-6678
E-mail: koberbela72@gmail.com

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 **Kóbor Pince Kereskedelmi, Mezőgazdasági és Szolgáltató Kft.** (székhely: 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 21., cégjegyzékszám: 20-09-071052, adószám: 22996424-2-20) képviselőjében **Kóbor Béla**, mint bérlő között a mai napon, az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó bérbe adja bérlőnek a Nagykanizsa belterület **1173/A/2, 1173/A/3, 1173/A/4** hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, **Erzsébet tér 21.** földszinten található összesen 146 m² alapterületű nem lakáscélú helyiségeket üzlet céljára.

A helyiség alapterülete:	hrsz. 1173/A/2	41 m ²
	hrsz. 1173/A/3	57 m ²
	hrsz. <u>1173/A/4</u>	<u>48 m²</u>
	összesen	146 m²

2. A bérleti szerződés időtartama határozott időre szól:

2023. szeptember 01-től 2024. augusztus 31-ig.

3. A bérleti díj összege havonta: 292.200.-Ft+ÁFA/hó

A bérleti díj az alábbiak szerint került megállapításra: 2000.-Ft/m²/hó+ÁFA.

A fenti összegű bérleti díj 2023. szeptember 01. napjától fizetendő.

Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a Bérlő részére egyszeri alkalomra szóló bérleti opciót biztosít további **1 (egy)** év időtartamra, melyet Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú helyiségek bérletéről és használatáról szóló 3/2003. (I. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 8. § (2) bekezdésének megfelelően Nagykanizsa Megyei Jogú Város Pénzügyi és Gazdasági Bizottság a bérleti szerződés megkötését megelőzően engedélyezett.

A fent megjelölt, Bérlő részére biztosított bérleti opcióra tekintettel a szerződés időtartamának meghosszabbítása úgy történhet, hogy amennyiben Bérlő a jelen bérleti szerződésben foglaltakat maradéktalanul betartotta, a szerződés lejáratát megelőzően **2024. június 30.** napjáig írásban bejelenti a Bérbeadónak a szerződés meghosszabbítása iránti igényét.

Bérbeadó, a Bérlő részéről a bérleti opció gyakorlásával kapcsolatos bejelentésének hozzá történő beérkezését követően megvizsgálja, hogy Bérlő a bérleti opció gyakorlásához előírt feltételeknek eleget tett-e, azaz Bérlő a jelen bérleti szerződésben foglaltakat maradéktalanul betartotta és a fent megjelölt határidőig megtette a bejelentést.

Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérlő a bérleti opció gyakorlásához előírt, jelen szerződésben rögzített feltételeknek eleget tett, úgy Bérbeadó írásban tájékoztatja Bérlőt a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbításáról.

4. Felek megállapodása értelmében a bérbeadó **2024. 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 bérletet. A bérleti díj minden tárgyhóban fizetendő, a bérbeadó által kiadott számla alapján. A Bérlet 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. Bérlet vállalja, hogy a bérleti jogviszony létesítésekor csatolja a társasági szerződését és 30 napnál nem régebbi cégkivonatát, melyből a bérlet számlaszáma megállapítható. Bérlet 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 bérlet 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 bérlet a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles megfizetni.

5. A bérlet a bérleménnyel kapcsolatos közüzemi díjakat (áramdíj, gázdíj, vízdíj) a szolgáltatóknak fizeti meg a mérőórákon mért fogyasztás alapján. Bérlet a szolgáltatási szerződéseket a 2012. január 27. napján kelt bérleti szerződés alapján megkötötte a közüzemi szolgáltatókkal. Bérlet a vonatkozó 34/2013. (VI. 28.) számú önkormányzati rendelet alapján köteles külön hulladékszállítási szerződést kötni a szolgáltató céggel.

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

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

9. Bérlet a bérleményben végzett jelentős és különösen indokolt értéknövelő beruházásokat csak a bérbeadó előzetes hozzájárulása alapján végezhet. Bérlet 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 bérlményen 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, 2023. augusztus 31.

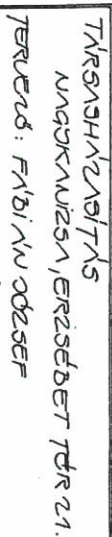


Bérbeadó



KOBOR PÉNCÉ RT.
8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 21.
Adószám: 22836426-2-20
Cég: 20-08-071082
Szám: 11740016-21008757
Telefon: +36 93 311 241
E-mail: koborbela72@gmail.com

1.	HRSZ: 1173/A/1.	iroda	129 m ²	tul.hányad	157/1000
2.	HRSZ: 1173/A/2.	fordárástér	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



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

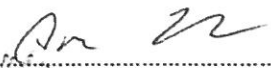
Tárgy: szándéknyilatkozat

Tisztelt Vagyongazdálkodási Zrt.!

Alulírott, Kóbor Béla, mint a Kóbor Pince Kereskedelmi, Mezőgazdasági, és Szolgáltató Kft (székhely: 8800 Nagykanizsa Erzsébet tér 21., cégjegyzékszám/nyilvántartási szám: 20-09-071052, adószám: 22996424-2-20) képviselője nyilatkozom, hogy a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 20. szám alatti ingatlanban levő, 100 m² alapterületű nem lakáscélú helyiséget bérbe kívánjuk venni 5 év időtartamra.

Kérem szíves további intézkedésüket!

Nagykanizsa, 2024.07.01.


KÓBOR PINCE KFT.
8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 21.
Adószám: 22996424-2-20
Cgj: 20-09-071052
Száll: 11748016-21008757
Telefon: +36-80-747-8678
E-mail: koberbela72@gmail.com

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 **Kóbor Pince Kereskedelmi, Mezőgazdasági és Szolgáltató Kft.** (székhely: 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 21., cégjegyzékszám: 20-09-071052, adószám: 22996424-2-20, képviselőre jogosult: **Kóbor Béla**), mint bérlő között a mai napon, az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó bérbe adja bérlőnek a Nagykanizsa belterület **1170/1/A/3** hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, **Erzsébet tér 20.** mindösszesen 100 m² alapterületű helyiséget üzlet céljára.

A helyiség alapterülete: **üzlet** **100 m²**

2. A bérleti szerződés időtartama határozott időre szól:

2023. szeptember 01-től 2024. augusztus 31-ig

3. A bérleti díj összege az alábbiak szerint:

Megnevezés	Alapterület (m ²)	Ft/m ² /hó	Bérleti díj/hó+Áfa
üzlet	60	2290	137400
raktár	40	1832	73280
Összesen	100		210680

A fenti összegű bérleti díj 2023. szeptember 01. napjától fizetendő.

Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a Bérlő részére egyszeri alkalomra szóló bérleti opciót biztosít további 1 (egy) év időtartamra, melyet Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú helyiségek bérletéről és használatáról szóló 3/2003. (I. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 8. § (2) bekezdésének megfelelően Nagykanizsa Megyei Jogú Tulajdonosi Bizottság a bérleti szerződés megkötését megelőzően engedélyezett.

A fent megjelölt, Bérlő részére biztosított bérleti opcióra tekintettel a szerződés időtartamának meghosszabbítása úgy történhet, hogy amennyiben Bérlő a jelen bérleti szerződésben foglaltakat maradéktalanul betartotta, a szerződés lejáratát megelőzően 2024. június 30. napjáig írásban bejelenti a Bérbeadónak a szerződés meghosszabbítása iránti igényét.

Bérbeadó, a Bérlő részéről a bérleti opció gyakorlásával kapcsolatos bejelentésének hozzá történő beérkezését követően megvizsgálja, hogy Bérlő a bérleti opció gyakorlásához előírt feltételeknek

eleget tett-e, azaz Bérő a jelen bérleti szerződésben foglaltakat maradéktalanul betartotta és a fent megjelölt határidőig megtette a bejelentést.

Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérő a bérleti opció gyakorlásához előírt, jelen szerződésben rögzített feltételeknek eleget tett, úgy Bérbeadó írásban tájékoztatja Bérőt a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbításáról.

4. Felek megállapodása értelmében a bérbeadó 2024. 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 bérőt. A bérleti díj minden tárgyhóban fizetendő, a bérbeadó által kiadott számla alapján. Bérő vállalja, hogy a bérleti jogviszony létesítésekor csatolja a társasági szerződését és 30 napnál nem régebbi cégkivonatát, melyből a bérő számlaszáma megállapítható. A Bérő 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, vagy bérő nyilatkozik arról, hogy legkésőbb a bérleti szerződés aláírásától számított 15 napon belül 3 havi bérleti díj összegével megegyező óvadékot vagy bankgaranciát nyújt a bérleti jogviszony időtartamára a bérbeadó részére és gondoskodik annak bérleti jogviszony időtartama alatti folyamatos rendelkezésre állásáról azzal, hogy a bérbeadó a határidőben nem nyújtott óvadék vagy bankgarancia esetén jogosult a szerződést azonnal hatállyal felmondani. Amennyiben bérő díjfizetési kötelezettségét nem teljesíti 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 bérő a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles megfizetni.

5. A bérő a bérleménnyel kapcsolatos közüzemi díjakat (áramdíj, gázdíj, vízdíj) a szolgáltatónak fizeti meg a mérőórákon mért fogyasztás alapján. Bérő a szolgáltatási szerződéseket a 2012. február 08. napján kelt bérleti szerződés alapján megkötötte a közüzemi szolgáltatókkal. 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 bérlo a jogviszony fennállása során és annak megszűnését követően sem tarthat igényt sem jogalap nélküli gazdagodás, sem ráépítés vagy hozzáépítés sem egyéb jogcím alapján. A bérlo által a bérleményben a bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül végzett, átalakítással, műszaki állapot változással járó tevékenység esetén a bérlo rosszhiszeműnek minősül, az engedély nélküli átalakítással, műszaki állapot változással járó tevékenysége folytán a bérelt ingatlanban bekövetkezett értéknövekedés bérbeadó vagy tulajdonos általi megtérítésére a bérlo a jogviszony fennállása során és annak megszűnését követően sem tarthat igényt sem jogalap nélküli gazdagodás, sem ráépítés vagy hozzáépítés sem egyéb jogcím alapján.

9. Bérlo a bérleményben végzett jelentős és különösen indokolt értéknövelő beruházásokat csak a bérbeadó előzetes hozzájárulása alapján végezhet. Bérlo 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 Tulajdonosi Bizottság hatásköre.

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

11. Bérlo 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.

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.

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 a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 183/A § rendelkezései alkalmazhatóak.

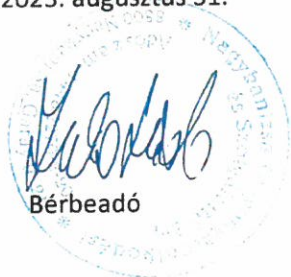
13. A felek megállapodnak abban, hogy a bérbeadó az adott helyiségre vonatkozóan vagyónvédelmet nem biztosít, külön biztosítási szerződést nem köt.

14. Bérlo jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul, hogy a Bérbeadó a személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

Bérlo 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.

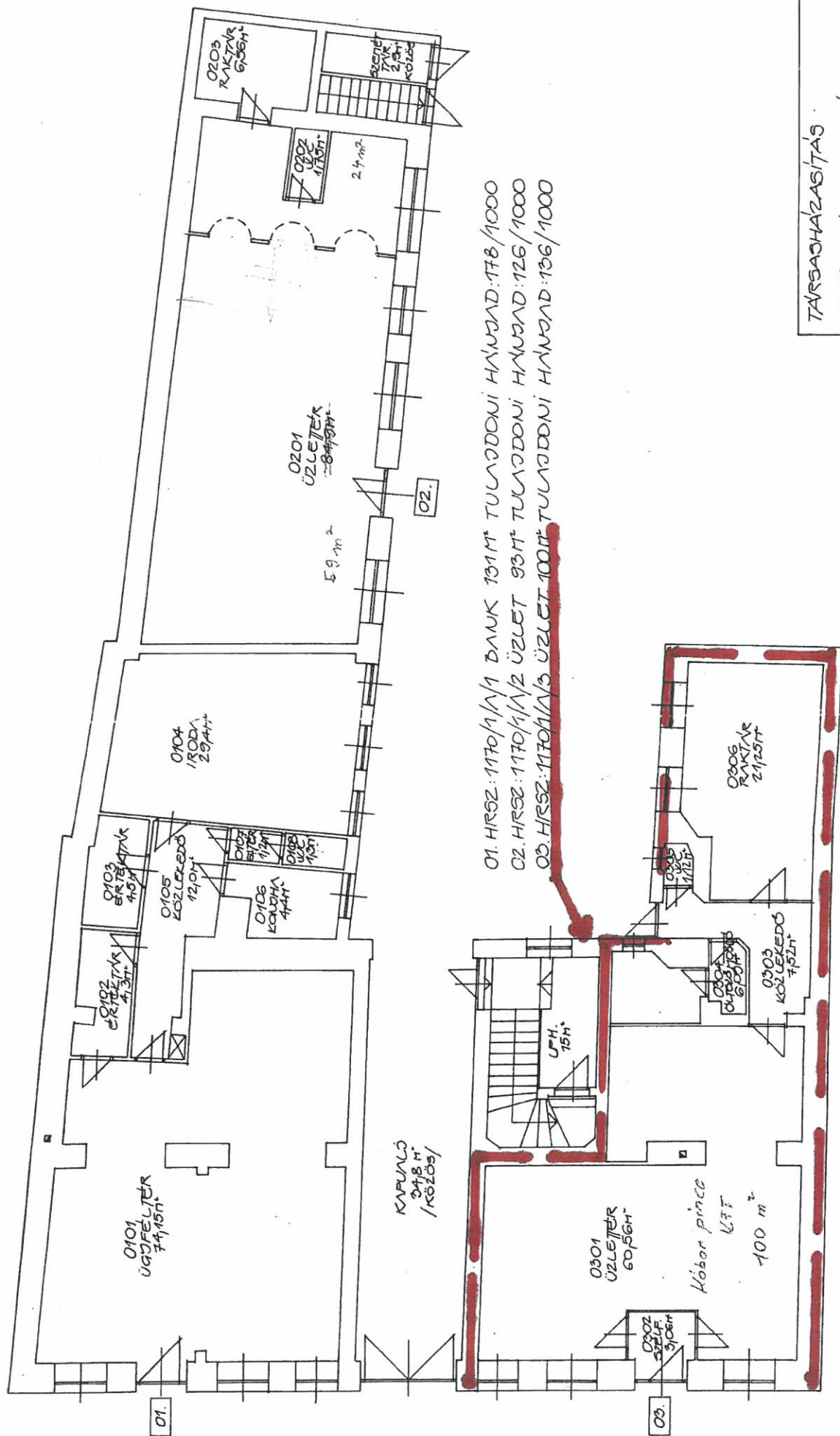
15. A szerződésben nem részletezett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései, továbbá a hivatkozott, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt mindenkor hatályos 3/2003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

Nagykanizsa, 2023. augusztus 31.



NKVG Zrt.
8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 21.
Adószám: 22993424-2-20
Cg: 20-08-071082
Szám: 11749016-91008757
Bérlő: +36 30 747-6678
E-mail: kborbota72@gmail.com

F32. FELVÉTELI ALAPRAJZ



01. HRSZ: 1170/1/1/1 BUK 131M² TULAJDONI HÁNYAD: 178/1000
 02. HRSZ: 1170/1/1/2 ÜZLET 93M² TULAJDONI HÁNYAD: 126/1000
 03. HRSZ: 1170/1/1/3 ÜZLET 100M² TULAJDONI HÁNYAD: 136/1000

TÁRSASÁGAZASÍTÁS

NAGYKANIZSA, ERŐSÉDET T.20.

TERVEZŐ: FÁBIÁN JÓZSEF

NAGYKANIZSA, SZÉCHÉNYI U.23.

OK 20-51

Balogh László Polgármester Úr részére

Nagykanizsa Megyei Jogú Város

Önkormányzata

Nagykanizsa

Erzsébet tér 7.

8800

Ügyintéző: Porkoláb Tímea

Iktatószám: 9025/24

Tárgy: Nagykanizsa, Erzsébet tér 20-21. szám alatti nem lakáscélú helyiségek

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt., mint a Nagykanizsa belterület **1170/1/A/3** hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 20. szám alatti, földszinten található nem lakáscélú helyiség, valamint a Nagykanizsa belterület **1173/A/2, 1173/A/3, 1173/A/4** hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 21. szám alatti, földszinten található nem lakáscélú helyiségek kezelője az alábbi kéréssel fordul Önhöz:

A Nagykanizsa belterület 1170/1/A/3 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 20. szám alatt található, mindösszesen 100 m² alapterületű helyiség, illetve a Nagykanizsa belterület 1173/A/2, 1173/A/3, 1173/A/4 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 21. szám alatt található, mindösszesen 146 m² alapterületű helyiségek, mint nem lakáscélú helyiségek bérbevételét kezdeményezte a Zrt.-nél a Kóbor Pince Kereskedelmi, Mezőgazdasági és Szolgáltató Kft. 2024. július 01-én kelt kérelmében.

A rendelkezésre álló dokumentumok alapján megállapítható, hogy **Kóbor Pince Kereskedelmi, Mezőgazdasági és Szolgáltató Kft.** (székhely: 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 21., cégjegyzékszám: 20-09-071052, adószám: 22996424-2-20) bérleti szerződése 2024. augusztus 31-én lejárnak. A bérlő a helyiségeket a korábbi szerződésekben foglaltak szerint rendeltetésszerűen használja, a fent megjelölt ingatlanokra vonatkozóan bérleti díj, rezsiköltség tartozása nincs. A Kóbor Pince Kft. a lejáró bérleti szerződésekben számára biztosított 1 éves bérleti opcióval nem kíván élni, mivel a bérleményeket hosszabb, 5 éves időtartamra szeretné bérelni, ezért új kérelmet nyújtott be a közvetlen bérbeadásra hatáskörrel rendelkező szervhez döntéshozatal végett.

A nem lakáscélú helyiségek mielőbbi bérbeadása indokolt, mivel a bérleti jogviszony létesítésével a cég bevételeit növelik. A közvetlen bérbeadás a 2024. szeptember 01. napjától 2029. augusztus 31. napjáig tartó időszakban a Nagykanizsa, Erzsébet tér 20. szám alatti, földszinten található 100 m² alapterületű helyiség esetében éves inflációkövető nettó 2478.-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 3147.- Ft/m²/hó összegű bérleti díj, a Nagykanizsa, Erzsébet tér 21. szám alatti, földszinten található mindösszesen 146 m² alapterületű helyiségek esetében éves inflációkövető nettó 2354.-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 2990.-Ft/m²/hó összegű bérleti díj mellett történne a bérlő részére egyszeri alkalomra, a bérleti jogviszonnyal megegyező időtartamra szóló bérleti opció biztosításával.

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. augusztus

Tisztelettel:

