



POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK TULAJDONOSI BIZOTTSÁGA

2024. szeptemberi azonnali soron kívüli ülésére

Napirend címe: Javaslát a Nagykánizsa, Fő u. 13. fsz. 7. szám alatti, 129 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 1214/1/A/7 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Fő u. 13. fsz. 7. szám alatt található, mindösszesen 129 m² alapterületű nem lakáscélú helyiséggel kapcsolatban megkeresést kapott az Axara Trading Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 8800 Nagykanizsa, Fő u. 13., cégjegyzékszám: 20-09-072024, adószám: 23547401-2-20) képviselőjétől Marton Tamás Csabától, mivel bérleti szerződése a rendelkezésre álló dokumentumok alapján 2021. szeptember 30-án lejárt. A korábbi bérlő 2021. 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 volt bérlő – a 2024. szeptember 24-én kelt nyilatkozata alapján – a helyiséget tovább kívánja használni bérleti jogviszony keretében. **(nyilatkozat, bérleti szerződés, alaprajz mellékelve)**

A hasznosítással kapcsolatos javaslat előkészítése során megállapításra került, hogy a korábban ténylegesen üzletként hasznosított és használt helyiség megjelölésének a társasháztulajdont alapító okirat - 2002. június 21. napján kelt - 1. számú módosításának megfelelő átvezetése elmaradt.

Az ingatlan-nyilvántartási hatóság az ingatlan megnevezését adatjavítással lakásról üzletre változtatta az Önkormányzat erre irányuló kérelmének megfelelően, így elhárult az akadály a jövőben üzletként történő hasznosítás elől, alábbiak szerint.

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. október 01. napjától 2029. szeptember 30. napjáig tartó időszakban 62 m² alapterület után (üzlet) 2400,- Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 3048,-Ft/m²/hó, valamint 67 m² alapterület után (galéria) 800,- Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 1016,- 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 1214/1/A/7 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Fő u. 13. szám alatt található, mindösszesen 129 m² alapterületű nem lakáscélú helyiség közvetlen bérbeadását 2024. október 01. napjától 2029. szeptember 30. napjáig, 62 m² alapterület után (üzlet) 2400,- Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 3048,-Ft/m²/hó, valamint 67 m² alapterület után (galéria) 800,- Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 1016,- 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.

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 1214/1/A/7 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Fő u. 13. szám alatti ingatlanban található, mindösszesen 129 m² alapterületű nem lakáscélú helyiség közvetlen bérbeadásához az Axara Trading Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 8800 Nagykanizsa, Fő u. 13., cégjegyzékszám: 20-09-072024, adószám: 23547401-2-20) részére 2024. október 01. napjától 2029. szeptember 30. napjáig tartó időtartamra, 62 m² alapterület után (üzlet) 2400,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 3048,-Ft/m²/hó, valamint 67 m² alapterület után (galéria) 800,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 1016,- 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. október 01.
Felelős: Horváth Jácint polgármester
(Operatív felelős: Zakó László vezérigazgató)

(A határozat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.)

Nagykanizsa, 2024. Szeptember 25.


Balogh László
polgármester

40345/24

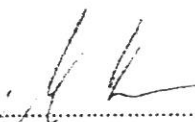
Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és
Szolgáltató Zrt. részére
Nagykanizsa
Garay u. 21.
8800

Tárgy: szándéknyilatkozat

Tisztelt Vagyongazdálkodási Zrt.!

Alulírott **Marton Tamás Csaba** mint az **AXARA Trading Kft** (székhely: **Nagykanizsa Fő út 13** cégjegyzékszám/nyilvántartási szám: **Cg 20-09-072024** adószám: **23547401-2-20**) képviselője nyilatkozom hogy a **8800 Nagykanizsa, Fő út 13.** szám alatti ingatlanban levő **62+67** össz **129 m2** alapterületű nem lakáscélú helyiséget bérbe kívánjuk venni **5 év +5 év opció** időtartamra

Kérem szíves további intézkedésüket!



.....
Tel.sz.+36705347600

Email-cím: marton.tamascsaba@gmail.com

Nagykanizsa, 2024. 09. 24.

Bérleti szerződés meghosszabbítás

Amely létrejött egyrészről a **Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.** Cégjegyzék száma: 20-10-040261 Adószáma: 14482270-2-20, 8800 Nagykanizsa, Garay u. 21. képviselője Bilicz Csaba vezérigazgató, mint **bérbeadó** (a továbbiakban: bérbeadó)

Másrészről **Axara Trading Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** 8800 Nagykanizsa, Fő u. 13., cégjegyzékszám: 20-09-072024, adószám: 23547401-2-20, képviselője Marton Tamás Csaba), mint bérlő (továbbiakban: bérlő) között a mai napon, az alábbi feltételekkel:

Szerződő felek a közöttük 2011. november 04. napján a Nagykanizsa, Fő u. 13.szám alatti **119 m²-es üzlet** bérleti szerződést az alábbiak szerint hosszabbítják.

1. A bérleti szerződés 2. pontja felek megállapodása alapján úgy módosul, hogy a bérleti jogviszony időtartama 2021. szeptember 30-ig meghosszabbodik az alábbiak szerint.

„A bérleti szerződés meghatározott időre szól:

2016. október 1-től 2021. szeptember 30-ig

2. A bérleti szerződés többi pontja változatlan marad.

A Felek a jelen bérleti szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Nagykanizsa, 2016. szeptember 26.



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

Másrészről az **Axara Trading Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** 8800 Nagykanizsa, Fő út 13. Cégjegyzék száma: 20-09-072024 Adószáma: 23547401-2-20 (Képviselő: Marton Tamás Csaba 8800 Nagykanizsa, Fő út 15.) mint bérlő (továbbiakban: bérlő) között a mai napon, az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó bérbe adja bérlőnek a Nagykanizsa, **Fő út 13.** szám alatti helyiséget **üzlet** céljára.

A helyiség alapterülete: **üzlet** **119 m²**

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

2011. november 01-től 2016. szeptember 30-ig.

3. A bérleti díj összege havonta: **116.752.-Ft+ÁFA.**

Ezen pontban meghatározott bérleti díj Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése 572/2010.(XII.16.) számú határozata értelmében a csökkentett bérleti díj, mely 2011. december 31-ig hatályos. A 2012. január 01-től érvényes bérleti díjakról a Közgyűlés határozattal dönt.

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

Megnevezés	Alapterület m ²	Ft/m ² /hó	Bérleti díj/hó
üzlet	62	1290,12	79988
galéria	57	644,98	36764
Összesen	119		116752

A fenti összegű bérleti díj **2011. október 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 **2012. 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 tárgyhoz 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.

Az üzleti tevékenység megkezdéséhez szükséges engedélyek beszerzése a bérlő kötelessége.

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 helyiséget 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 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, amennyiben a bérlo egyoldalú nyilatkozattal a 3. pontban megjelölt időpontig nem él a bérleti szerződés meghosszabbítási jogával.

13. A felek megállapodnak abban, hogy a bérbeadó az adott helyiségre vonatkozóan vagyónvédelmet 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.

Nagykanizsa, 2011. november 04.

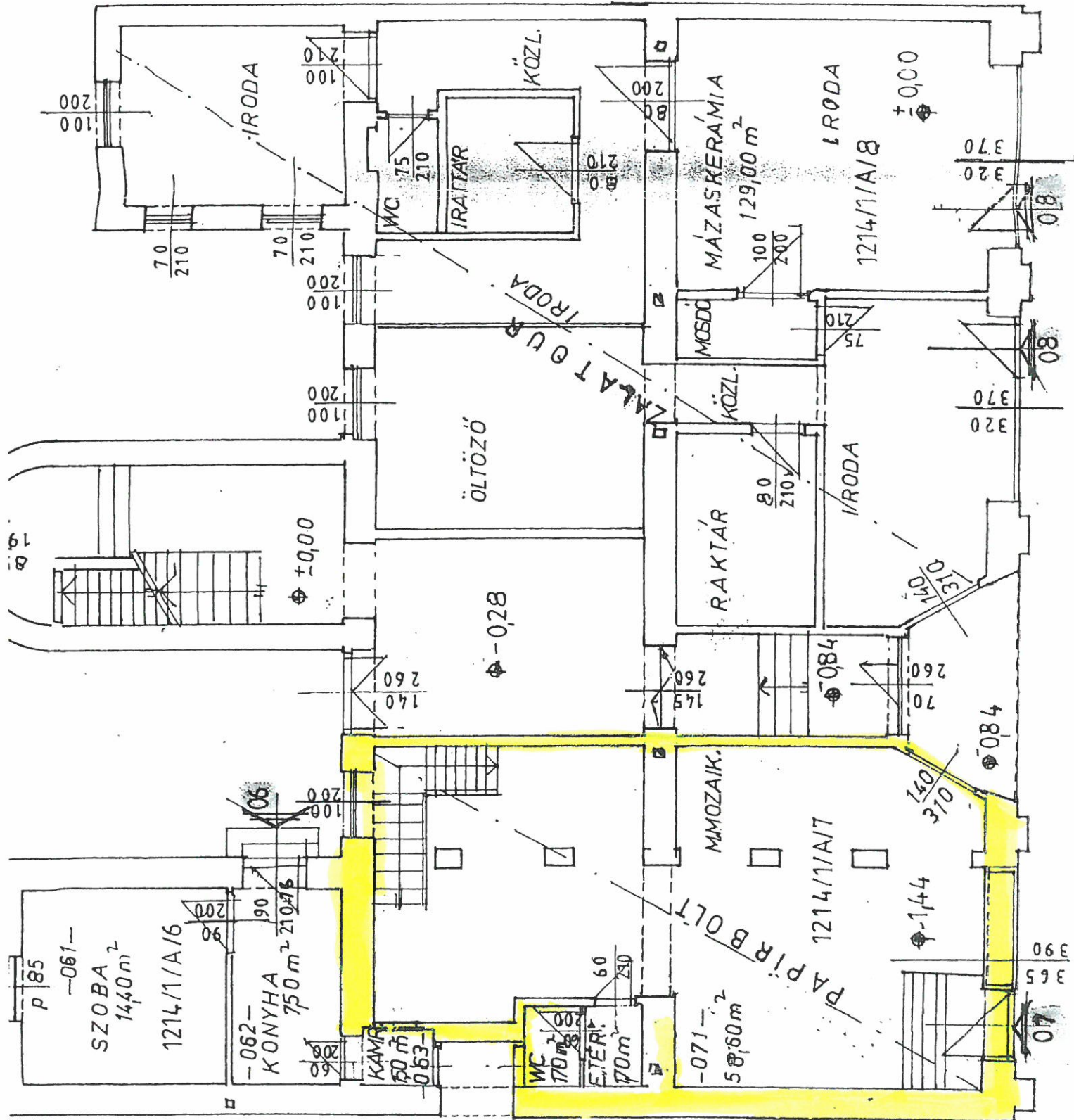


Bérbeadó

Bérlo

AXARA TRADING KFT.
 8800 Nagykanizsa, Fő út 13.
 Cg: 20-09-072024
 Adószám: 23647401-2-20
 EU adószám: HU 23647401

7B u. 13. FÖLDSZINT



HELYSÉG KIM	
HRSZ: 1214/1/A/6	
SOR ₇ SZAM.	HELYISÉG MEGNEVEZÉS
061	SZOBA
062	KONYHA
063	KAMRA
06 LAKÁS ÖSSZESEN	
FÖLDSZINT	

HRSZ: 1214/1/A/7	
071	PAPÍRBOLT, WC
072	GALÉRIA
07 PAPÍRBOLT ÖSSZESEN	
FÖLDSZINT	

HRSZ: 1214/1/A/8	
08	ZALATOUR
FÖLDSZINT	

Balogh László Polgármester Úr részére

Nagykanizsa Megyei Jogú Város

Önkormányzata

Nagykanizsa

Erzsébet tér 7.

8800

Ügyintéző: Porkoláb Tímea

Iktatószám: 10346/24

Tárgy: Nagykanizsa, Fő u. 13. szám alatti nem lakáscélú helyiség

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt., mint a Nagykanizsa belterület 1214/1/A/7 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Fő u. 13. Fsz. 7. szám alatti nem lakáscélú helyiség kezelője az alábbi kéressel fordul Önhöz:

A Nagykanizsa belterület 1214/1/A/7 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Fő u. 13. Fsz. 7. szám alatti mindösszesen 129 m² (üzlet 62 m² + galéria 67 m²) alapterületű helyiség, mint nem lakáscélú helyiség bérbevételét kezdeményezte a Zrt-nél az Axara Trading Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 2024. szeptember 24-én kelt kérelmében.

A hasznosítással kapcsolatos javaslat előkészítése során megállapításra került, hogy a korábban ténylegesen üzletként hasznosított és használt helyiség megjelölésének a társasháztulajdont alapító okirat - 2002. június 21. napján kelt - 1. számú módosításának megfelelő átvezetése elmaradt.

Az ingatlan-nyilvántartási hatóság az ingatlan megnevezését adatjavítással lakásról üzletre változtatta az Önkormányzat erre irányuló kérelmének megfelelően, így elhárult az akadály a jövőben üzletként történő hasznosítás elől, alábbiak szerint.

A rendelkezésre álló dokumentumok alapján megállapítható, hogy az Axara Trading Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 8800 Nagykanizsa, Fő u. 13., cégjegyzékszám: 20-09-072024, adószám: 23547401-2-20) bérleti szerződése 2021. szeptember 30-án lejárt. A bérlő 2021. 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.

A közvetlen bérbeadás a 2024. október 01. napjától 2029. szeptember 30. napjáig tartó időszakban, a bérlő részére egyszeri alkalomra szóló bérleti opció biztosításával javasolt. A bérbeadás a mindösszesen 129 m² alapterületre vonatkozóan 62 m² alapterület után 2400,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 3048,-Ft/m²/hó, valamint 67 m² alapterület után 800,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 1016,- Ft/m²/hó összegű (raktár) 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 ~~indítványozni~~ **döntéshozatalra**.

Nagykanizsa, 2024. szeptember 24.

Tisztelettel:

