

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének  
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft

32.....számú napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. március 11-i ülésére

**Tárgy: A Socotex Kft téves előírás törlésére és bérleti szerződés meghosszabbítására és módosítására vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 3. szám alatti helyiség vonatkozásában**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató  
Készítette: Markó Tímea irodavezető  
A napirendet nyílt ülésen lehet tárgyalni  
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges  
Melléklet: 2 db

Tisztelt Bizottság!

A Socotex Kereskedelmi és Szolgáltató Kft (székhely: 1084 Budapest, Bérkocsis u. 3., képviselő: Honti László, cégjegyzékszám: 01-09-724480) a bérlője az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 3. szám** alatt található, 36476/0/A/19 hrsz-ú, 349 m<sup>2</sup> alapterületű (205 m<sup>2</sup> fszt. + 144 m<sup>2</sup> udvari pince) helyiségnek a 2005. július 18-án kötött és 2010. augusztus 31-én meghosszabbított határozott idejű, 2012. december 31-ig szóló bérleti szerződés alapján. A bérlő 604.879,- Ft óvadékot fizetett.

A Socotex Kft a helyiséget kereskedelmi üzlet és raktár céljára vette bérbe, a földszinti helyiséget jelenleg is a birtokában tartja. A társaság fodrászat, kozmetika, szépségszalon tevékenységet végez a helyiségben. A bérleti szerződés megkötésekor a tevékenységi kategóriák nem voltak még ilyen mértékben elkülönítve, ezért a társaság a helyiséget rendeltetésszerűen használta.

A Socotex Kft ügyvezetője, Honti László kérelemmel fordult a Kisfalu Kft-hez annak érdekében, hogy a bérleti szerződése módosításra kerüljön, mivel az üzlethelyiséghez tartozó pincét nem tudja birtokba venni és hasznosítani, ugyanis nem fér hozzá a társasház tulajdonközösségének beleegyezése hiányában. Tekintetbe véve, hogy a társaság bérleti jogviszonya december 31-én lejárt, kérelmezte új bérleti jogviszony létesítését a bérlemény pincerész nélküli területére. A pincehelyiséget a társaság nem tudta birtokba venni, mivel az önkormányzati tulajdonú albetét pincésintű helyiségének megközelíthetősége egy osztatlan közös tulajdonban álló pincén keresztül történne, de a társasház nem biztosítja a bérlőnek az átjutást, így akadályoztatja a bérlőt annak használatában. Raktározási tevékenységet így a pincében nem tudott végezni.

Az előzményekhez tartozik, hogy a Socotex Kft már több alkalommal is jelezte a bérleti jogviszony fennállása alatt, hogy nem tudja használni a pincét. A Tisztelt Bizottság 2012. május 9-én tárgyalta is a társaság hasonló tartalmú kérelmét, ahol az 533/2012. (V.09.) számú határozatában a fennálló tartozásra tekintettel nem járult hozzá a bérleti szerződés módosításához, és a pince helyiség kivételéhez a bérleti szerződésből. A kérelem tárgyalása óta azonban a társasháztól a birtokunkba került több olyan dokumentum, közgyűlési jegyzőkönyv, melyből megállapítható, hogy a társasház már 2002-ben megtiltotta a pince helyiségbe történő lejutást és használatot.

A 2012. június 28-án az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai helyszíni szemle során megállapították, hogy a bérlő a pincerészt nem tudja használatba venni, és kulccsal sem rendelkezik, tekintetbe véve, hogy az osztatlan közös tulajdonban álló pince kulcsát Németh András társasházi gondnok tartja birtokában, továbbá a társasház nem engedi a bérlőt a bérleménybe 2005. augusztusa óta.

A 2012. július 26-án készült ismételt bérleményellenőrzési jegyzőkönyv bizonyossága szerint Németh András gondnok az Önkormányzati Házkezelő Iroda számára sem biztosította a bejutást a pincébe, ezért 2012. augusztus 9-én a közös képviselőt ellátó Realteam Társasházkezelő Iroda a pince ajtaját lezáró lakatot levágatta, és azt egy új lakattal lezáratta, amelynek kulcsa a közös képviselői irodán található. A lakókon kívül a magántulajdonosok közössége senkit nem enged le a helyiségbe, még az Önkormányzatot, mint tulajdonost sem.

A Realteam Társasházkezelő Irodán keresztül a Kisfalu Kft fizetési felszólítást küldött a Bérkocsis u. 3. szám alatti társasháznak, amelyben öt évre visszamenőleg követelte a pincehelyiségre eső használati díjat, mivel a bérlőt akadályoztatta a helyiség birtokba vételében, és annak használatában, ezzel bevétel kiesést okozva és megkárosítva az Önkormányzatot.

A társasház tulajdonközössége jogtalanak tartotta az Önkormányzat követelését, ezért a 2012. októberében megtartott közgyűlésen határozatot hozott arról, hogy nem járul hozzá a pincerész megközelítéséhez és a Bérkocsis u. 3. szám alatti közös terület használatához, továbbá használati díjat sem hajlandó fizetni.

A 2012. október 1-jén kelt közgyűlési jegyzőkönyv határozatainak érvénytelenítése érdekében a megbízott ügyvédi iroda keresetet nyújtott be a Pesti Központi Kerületi Bíróság elé. A kifogásolt határozat 2. pontja szerint „a pincerész megközelítésére nem járulnak hozzá a Bérkocsis u. 3. sz. közös területének használatához.” A Társasházi Tulajdonosi Képviselői Iroda véleménye szerint a fenti határozat a Józsefvárosi Önkormányzat, mint kisebbség jogos érdekének lényeges sérelmével is jár. A társasház 2012. október 1. napján tartott közgyűlésén hozott határozatai az ügyvédi iroda álláspontja szerint sértik a 2003. évi CXXXIII. tv. (Tht.) 39. §-át, mivel sem formailag, sem tartalmilag nem felelnek meg a jogszabályban foglaltaknak.

A közgyűlési jegyzőkönyv alapján egyértelművé vált, hogy a rendeltetésszerű használatot a bérbeadó nem tudja szavatolni. A helyiség pinceszintű részét a bérlő nem tudja használni, mivel a társasház közössége a jogszerű használatból kizárta.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 8. § (1) és (2) bekezdése valamint a 36. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadó szavatol azért, hogy a nem lakás célú helyiség az átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas, továbbá a bérbeadó a bérlet fennállása alatt a nem lakás célú helyiséggel összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol.

A Lakástörvény 8. § (3) bekezdése alapján és a Polgári Törvénykönyv 306. § (1) bekezdésének rendelkezése szerint a bérlő a bérbeadótól, ha a helyiség nem használható, kérheti a bérleti díj leszállítását.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 77.§ (1) bekezdésének b) pontja értelmében termék értékesítése, szolgáltatás nyújtása, valamint termék Közösségen belüli beszerzése esetében az adó alapja a jogosultnak visszatérített vagy visszatérítendő ellenértékkel utólag csökken, ha a teljesítést követően az ügylet hibás teljesítése jogcímén a jogosult ár- vagy díj leszállítást kap.

A Socotex Kft-nek nyilvántartásunk szerint összességében a helyiségre 2013. február 28. napjával 3.959.216,- Ft hátraléka halmozódott fel, amely teljes egészében a pinceszintű részre eső összeg. A társaság által használt földszinti üzlethelyiség kapcsán nem áll fenn bérleti díj tartozása.

A 205 m<sup>2</sup> földszinti helyiség nettó **használati díj előírása 138.623,- Ft/hó**, a 144 m<sup>2</sup> pincehelyiség **használati díja 97.374,- Ft/hó**, összesen jelenleg 235.997,- Ft/hó.

A vízórás helyiségre eső **közös költség: 95.758,- Ft/hó**.

Tekintettel arra, hogy a helyiség forgalmi értéke meghaladja a 25 MFt-ot, új bérleti jogviszony létesítésére – a lejárt bérleti jogviszony miatt – csak pályázat útján kerülhet sor. A bérleti jogviszony meghosszabbítására, még annak lejárta előtt, a pincehelyiségre fennálló hátralék miatt nem volt lehetőség. A két földszinti és a pinceszintű helyiségrész külön-külön történő értékének megállapítására, értékbecslés elkészítése vált szükségessé, ami a döntés előkészítését hátráltatta.

A 36476/0/A/19 hrsz-ú, 205 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti nem lakás célú helyiség a Grifton Property Kft. 2013. február 15-én készített értékbecslést, amely szerint a helyiség forgalmi értéke: **41.000.000,- Ft**. A Képviselő-testület 224/2012. (VII. 05.) számú határozatának II. fejezet 7. pontja értelmében a pályázatra kerülő helyiség minimális bérleti díját a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető **forgalmi értékének 80 %-át, azaz 32.800.000,- Ft-ot** alapul véve kell meghatározni. A Képviselő-testület határozatának 9. pontja értelmében, amennyiben a pályázat kiírásakor a tevékenység meghatározásra kerül, alap bérleti díjként kell meghatározni a bérleti díjat. A fodrászat, kozmetika, szépségszalon tevékenységet végző ajánlattevő esetében az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 6 %-a azaz **164.000,- Ft/hó** összeg.

A 428/2012. (XII. 06.) számú Versenyeztetési Szabályzat III. Fejezet 29. pontja alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására meghirdetett pályázat esetében a minimális bérleti díjat első esetben a Képviselő-testület nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról szóló határozatában az adott kategóriára meghatározott bérleti díj 100%-a képezi.

A 36476/0/A/19 hrsz-ú, 144 m<sup>2</sup> alapterületű, pince szinti nem lakás célú helyiség a Grifton Property Kft. 2013. február 15-én készített értékbecslést, amely szerint a helyiség forgalmi értéke: **9.200.000,- Ft**.

A 2013. február 15-i értékbecslés időpontjában a földszinti üzlethelyiségről az alábbi megállapításokat tette az értékbecslő.

Az értékelt ingatlan a társasház földszintjén helyezkedik el, a Bérkocsis utca felől közelíthető meg. Az üzlethelyiség egy nagyobb utcafronti üzlettérből, közlekedőből, kisebb kezelő helyiségekből, irodából és vizesblokkból áll. A bejárati portálajtó fa szerkezetű, üvegezett, jó állapotú. A belső ajtók fa szerkezetűek, jó állapotúak. A falak vakoltak, festettek, díszítő tapétázottak, csempézettek, jó állapotúak. A társasház falainak a nem megfelelő szigetelés miatti vizesedése a felújított üzlet néhány helyiségének a falán már nyomokban mutatkozik. Az üzlettér járólapozott felületén keresztirányú hajszálrepedések láthatók. A meleg vizet villanybojler szolgáltatja. A fűtést cirkó és radiátorok adják. A belmagasság 2,8 és 3,7 m között változik. A keskeny utcai frontja és a társasház belső része felé elnyúló üzlettér benapozottsága rossz. Összességében az ingatlan jó állapotban van.

A 2013. február 15-i értékbecslés időpontjában a pince szinti helyiségről az alábbi megállapításokat tette az értékbecslő.

A vizsgált ingatlan a társasház közös pincelejáróján keresztül érhető el, több pincehelyiségből áll. A belmagassága 2,6 m. Nincs benne nyílászáró. A padozat betonozott, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, a vakolat több helyen hiányzik, közepes állapotúak. A pince falain vizesedés nyomai láthatóak. Csak villany közmű található benne. Összességében az ingatlan közepes állapotban van.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel, továbbá a bérbeadás módját a 7. § a) pontja határozza meg, amelynek értelmében a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha a beköltözhető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a 25 millió forintot. A versenyeztetési eljárások típusokról a 66/2012. (XII. 13.) számú a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet 7. § bekezdése rendelkezik. A Rendelet 7. § (2) bekezdése alapján, ha Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz, a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 428/2012. (XII. 06.) számú Versenyeztetési Szabályzata a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló vagyonelemek hasznosítása és tulajdonjogának átruházása esetén a hasznosító és a tulajdonjogot szerző kiválasztására kell alkalmazni, ha a versenytárgyalás tartása jogszabály alapján kötelező, vagy a tulajdonosi jogkörgyakorló előírta, hogy a vagyont versenyeztetési eljárással kell hasznosítani vagy a tulajdonjogot átruházni.

A pályázat megjelentetésével kapcsolatban kb. 160.000,- Ft hirdetési költség felmerülése lenne várható abban az esetben, ha az Önkormányzat a felhívást napilap, hirdetési újság útján is közzétenné, ezért nem javasoljuk a hirdetés napilapban történő megjelentetését. A pályázati felhívást közzé tesszük a Versenyeztetési szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdető tábláján, a vagyonügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyonügyleti megbízott honlapján, és egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon.

A pályázatot fodrászat, kozmetika, szépségszalon tevékenység céljára javasoljuk kiírni, amely tevékenységhez tartozó szorzó 6 %.

### **Szakmai javaslat**

**Javasoljuk** a Socotex Kft fenti pincehelyiségre eső bérleti/használati előírásának törlését 2007. augusztus 01-től 2013. február 28. napjáig, amelynek összege 3.959.216,- Ft, azzal a feltétellel, hogy a határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül a társaság ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratban (melléklet) nyilatkozik arról, hogy az Önkormányzattal, illetőleg a Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen – így különösen kártérítés vagy jogalap nélküli gazdagodás címén – igényt nem érvényesít, illetőleg arról a mellékelt megállapodás aláírásával kifejezetten lemond. A bérleti/használati díj előírásának törlése az Önkormányzat érdeke.

Tekintve, hogy a Lakástörvény értelmében a bérbeadónak szavatolnia kell a helyiség rendeltetésszerű használatát a bérlet fennállása alatt, ezért az önkormányzat a bérlőtől bérleti díjat a pince részre a Lakástörvény és Ptk. értelmében nem követelhet, mivel a Socotex Kft a pincerészt önhibáján kívül sosem tudta használatba venni.

A Bérkocsis u. 3. szám alatti társasház tulajdonközössége nem járul hozzá, hogy bérbeadás esetében a bérlő a társasház közös területén keresztül tudja a helyiséget megközelíteni és használni, ezért az elmaradt haszon, és a használati díj öt évre történő visszamenőleges követelése érdekében az ügy peres útra terelése elkerülhetetlen, melyhez szükséges a bérleti/használati díj törléséről szóló döntés.

Amennyiben nem járul hozzá a Tisztelt Bizottság a bérleti/használati díj törléséhez, és a bérlő a bírósághoz fordul, más ügyben már megszületett bírói döntés alapján feltételezhető, hogy a bíróság – a helyiség használhatatlansága miatt – a teljes bérleti díj követelés törlése mellett dönthet. Ezért az Önkormányzat érdeke, hogy a pincére eső bérleti díj törlése mellett elfogadja a bérlő ajánlatát, és hozzájáruljon az új bérleti szerződés megkötéséhez a földszinti részre. Továbbá azért is érdeke az Önkormányzatnak a bérlő ajánlatának az elfogadása, mivel ha a helyiséget leadná, akkor a további hasznosítás erősen kétséges, mivel a pincehelyiség használatát a társasház korlátozza, valamint az újbóli bérbeadás csak pályázat útján lehetséges.

A Bérkocsis u. 3. szám alatti társasháztól polgári peres úton követeljük az Önkormányzat elmaradt hasznát, a kártérítési igény számszerűsítése azonban csak a Socotex Kft bérleti/használati díj előírásának törlése után lehetséges.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel, tekintve, hogy az Áfa törvény 77.§ (1) bekezdésének b) pontja értelmében az adó alapja utólag csökken, ha a teljesítést követően az ügylet hibás teljesítése jogcímen a jogosult ár- vagy díj leszállítást kap.

Amennyiben a Tisztelt Bizottság hozzájárul a bérleti/használati + közüzemi díj törléséhez az Áfa törvény fent hivatkozott rendelkezése értelmében helyesbítő számla kiállításával a már kiállított bérleti díj számlák érvényteleníthetők.

**Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 3. szám alatt található, 36476/0/A/19 hrsz-ú ingatlanon belül elhelyezkedő, 205 m<sup>2</sup> alapterületű, földszinti üzlethelyiség bérbeadására nyílt pályázat kiírását fodrászat, kozmetika, szépségszalon céljára, 164.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegben.**

A pályázati kiírásnak a részét kell képeznie, hogy a Socotex Kft a helyiséget a birtokában tartja, azonban a helyiség megtekintését biztosítja az érdeklődők számára. A bérleti jogviszony, amennyiben

a pályázat nyertese nem a Socotex Kft lesz, a helyiség kiürítését követő birtokbaadás időpontjával kezdődik.

A Socotex Kft-nek vállalnia kell egyoldalú kötelezettség vállaló nyilatkozatban, hogy amennyiben nem nyújt be pályázatot, érvénytelen pályázatot nyújt be, vagy a benyújtott pályázatok értékelése alapján az Önkormányzat más szervezet pályázatát nyilvánít nyertesnek, a helyiséget kiürítve, az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül, a közüzemi díjak megfizetéséről szóló igazolásokkal együtt az Önkormányzat birtokába visszaadja. A Socotex Kft természetesen a helyiség megtekintésen jelen lehet, mivel a helyiség továbbra is az ő birtokában marad. Amennyiben a nyertes pályázat esetén a Socotex Kft nem adja vissza a helyiséget a megadott határidőn belül, az Önkormányzat minden ebből eredő kárát tovább hárítja a szervezetre, és peres eljárást kezdeményez a helyiség kiürítésének ügyében.

A felhívás közzétételére a Versenyeztetési szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdető tábláján, a vagyoniügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyoniügyleti megbízott honlapján, és egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon kerül sor.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemben foglaltakról döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1) hozzájárul a Socotex Kft által bérelt/használt Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 3. szám alatt található, 36476/0/A/19 hrsz-ú, 349 m<sup>2</sup> alapterületű (205 m<sup>2</sup> fszt. + 144 m<sup>2</sup> udvari pince) önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség tekintetében a pince részre eső 3.959.216,-Ft téves előírásként történő törléséhez 2007. augusztus 01-től 2013. február 28. napjáig, azzal a feltétellel, hogy a Socotex Kft a határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül a mellékelt megállapodást megkötí.
- 2) felkéri a Kisfalu Kft-t a mellékelt megállapodás aláírására.
- 3) felkéri a Kisfalu Kft-t a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 3. szám alatt található, 36476/0/A/19 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 205 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség bérbeadására vonatkozó nyílt egyfordulós pályázat kiírására **164.000,- Ft/hó + Áfa + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegén**, fodrászat, kozmetika, szépségszalonn tevékenység céljára.
- 4) felkéri a Kisfalu Kft-t a pályázat a Versenyeztetési szabályzatról szóló 428/2012. (XII. 06.) számú a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének határozatában foglaltak szerinti lebonyolítására.
- 5) a pályázati felhívást a Versenyeztetési Szabályzat 11. pontjában foglaltaknak megfelelően a Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. kerületi Hivatala Okmányirodáján, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hirdető tábláján, a vagyoniügyleti megbízott ügyfélfogadásra szolgáló helyiségében (Kisfalu Kft telephelyein), a Józsefváros című helyi lapban, az Önkormányzat és a vagyoniügyleti megbízott honlapján, továbbá a Polgármesteri Hivatal számára költségmentes hirdetési felületeken történő

megjelentetés szélesebb körű biztosítása érdekében az egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálokon kell közzétenni.

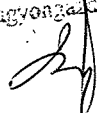
Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. március 18.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára (megfelelő aláhúzendó!):  
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. február 28.

**KISFALU**  
Tisztelt Városi Vagyongazdálkodó Kft.  
  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: MARKÓ TÍMEA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

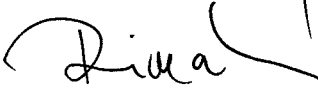
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

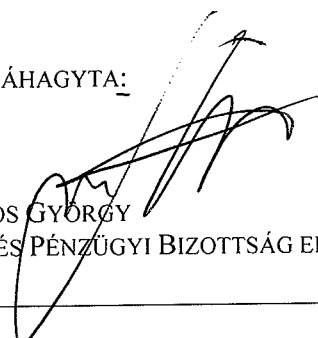
  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

2013 MÁRC 05.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

## MEGÁLLAPODÁS

Amely létrejött

egyrésről: a **Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) (a továbbiakban: Önkormányzat), mint a bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft (1083 Budapest, Losonci u. 2. cégszáma: 01-09-265463, képv: Kovács Ottó ügyvezető igazgató) (a továbbiakban: **Bérbeadó**);

másrésről:

Cégnév: **Socotex Kft.**  
Cégjegyzékszám: 01-09-724480  
Adószám: 13224202-2-42  
Székhely: 1084 Budapest, Bérkocsis u. 3.  
Képv. eljár.: Honti László üzletvezetésre jogosult tag

mint volt **Bérlő** (a továbbiakban: volt Bérlő, együtt: szerződő felek) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

- 1./ A szerződő felek rögzítik, hogy a Socotex Kft volt a bérlője az Önkormányzat tulajdonát képező Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 3. szám alatti 36476/0/A/19 hrsz-ú, 349 m<sup>2</sup> alapterületű (205 m<sup>2</sup> fszt. + 144 m<sup>2</sup> udvari pince) alapterületű helyiségnek a 2005. július 18-án kötött és 2010. augusztus 31-én meghosszabbított határozott idejű, 2012. december 31-ig szóló bérleti szerződés alapján. A helyiséget jelenleg is a volt Bérlő tartja birtokában.
- 2./ A volt Bérlő előadja, hogy bérleti- és használati díjhátraléka annak okán halmozódott fel, hogy a bérleményhez tartozó, a társasház osztatlan közös tulajdonán keresztül megközelíthető pincerészt önhibáján kívül sosem tudta használatba venni, mivel a Bérkocsis u. 3. szám alatti társasház tulajdonközössége nem járult hozzá, hogy a helyiséget megközelítse és használja.
- 3./ Az Önkormányzat a bérlő szavatossági igényének jogalapját elismeri és annak ellentételezéseként a Ptk. 424. § (1) bek. alapján alkalmazandó Ptk 306. § (1) bek. b.) pontja szerint *hibás teljesítés miatti árleszállítás* címén a volt bérlő 2007. augusztus 1. napjától 2013. február 28. napjáig felhalmozódott 3.959.216,-Ft összegű bérleti-, használati- és közüzemi díj tartozást törli, azzal a feltétellel, hogy a volt bérlő az 1./ pontban meghatározott bérleti jogviszonyból, illetőleg az azzal összefüggésbe hozható más ténybeli és jogi alapból eredően az Önkormányzattal, illetőleg a Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen – így különösen kártérítés vagy jogalap nélküli gazdagodás címén – igényt nem érvényesít, illetőleg arról a jelen okirat aláírásával kifejezetten lemond, tekintettel arra, hogy ezen esetleges igényeinek értékarányos és méltányos ellenértékeként tekint a jelen pontban részletezett árleszállításra.
- 4./ A jelen megállapodás aláírói kijelentik, hogy annak megkötésére jogosultak.
- 5./ A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2013.

.....  
**Bérbeadó képviselője**  
Kisfalu Kft

.....  
volt **Bérlő**  
Socotex Kft.  
/képv.: Honti László/

Ellenjegyezte:

Ügyvéd

## Megállapodás

amely

- a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) képviseletében eljáró Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft (1083 Budapest, Losonci u. 2., cégjegyzék szám: 01 09 265463, adószám: 10857119-2-42, képviseli: Kovács Ottó ügyvezető igazgató) (a továbbiakban: Kisfalu Kft) és
- a Socotex Kft (székhely: 1084 Budapest, Bérkocsis u. 3., cégjegyzékszám: 01-09-724480, képviseli: Honti László )

(együtt: szerződő felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

- 1.) A szerződő felek rögzítik, és akként nyilatkoznak, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában van a Budapest VIII. kerület, Bérkocsis u. 3. szám alatti 36476/0/A/19 hrsz-ú 205 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti üzlethelyiség, valamint a 144 m<sup>2</sup> alapterületű társasház osztatlan közös tulajdonán keresztül megközelíthető pincerész. A Socotex Kft bérlete a helyiséget a 2005. július 18-án kötött és 2010. augusztus 31-én meghosszabbított határozott idejű, 2012. december 31-ig szóló bérleti szerződés alapján. A Socotex Kft a helyiséget jelenleg bérleti jogcím nélkül használja, azonban a bérleti jogviszonyát meg kívánja hosszabbítani.
- 2.) A szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az Önkormányzat a helyiséget nyilvános versenyeztetés útján kívánja bérbe adni. A nyilvános versenyeztetésre pályázat kerül kiírásra.
- 3.) A Socotex Kft vállalja, hogy a pályázat kiírását követően a pályázóknak biztosítja a helyiségekbe történő bejutást és a megtekintést, továbbá vállalja, hogy amennyiben a pályázaton nem vesz részt, pályázata érvénytelen, vagy a pályázat nyertese más lesz, a helyiségeket a pályázat eredményének nyilvános kihirdetését követő 30 napon belül elhagyja, azokat az Önkormányzat képviseletében eljáró Kisfalu Kft-nek kiürítve, tisztán, a közműdíjak megfizetéséről szóló igazolásokkal együtt átadja. Vállalja továbbá a kiürítésig terjedő időre a korábbi bérleti díjnak megfelelő használati díj és a közművek díjának megfizetését.
- 4.) Amennyiben a Socotex Kft a 3.) pontban felsorolt vállalásainak nem tesz eleget, és az Önkormányzatnak ebből kára származik, a kár összegéért a Socotex Kft felel.
- 5.) A Socotex Kft vállalja, a jelen megállapodásban foglalt tartalommal közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot ír alá. Ennek költségei a Socotex Kft-t terhelik. Vállalja, hogy a nyilatkozat egy példányát a Kisfalu Kft-nek e megállapodás aláírásától számított 8 munkanapon belül átadja.
- 6.) A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen megállapodásban foglalt tényállításokat és nyilatkozatokat visszavonhatatlanul teszik, azoktól csak közös megegyezéssel állhatnak el.
- 7.) A jelen megállapodás aláírói kijelentik, hogy a megállapodás aláírására jogosultak.
- 8.) A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.



Alulírott szerződő felek a jelen megállapodást elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2012. ....

.....  
Kisfalu Kft

.....  
Socotex Kft

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: .....

Név: .....

Lakcím: .....

Lakcím: .....