

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

55.....számú napirend  
POT

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. június 3-i ülésére

**Tárgy: A Socotex Kft bérleti díj leszállítására és bérleti szerződés meghosszabbítására és módosítására vonatkozó kérelme a Budapest VIII. kerület, Scheiber S. 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 bérelője az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Scheiber S. 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 bérelő 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 a bérleti jogviszony fennállása alatt 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 pinceszintű helyiségének megközelíthetősége egy osztatlan közös tulajdonban álló kapu, udvaron és pincén keresztül történne, de a társasház nem biztosítja a bérelőnek az átjutást, így akadályoztatja a bérlet 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 pinceszinti helyiségrész kivételéhez a bérleti szerződésből. A kérelem tárgyalása óta azonban a társasháztól a birtokunkba került több olyan dokumentum, közgyűlési jegyzőkönyv, amelyből megállapítható, hogy a társasház már 2002-ben megtiltotta a pincehelyiségbe történő lejutást és használatot.

2012. június 28-án az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai helyszíni szemle során megállapították, hogy a bérlő a pincerészt nem tudja használatba venni, ahhoz 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 képviseletet ellátó Realteam Társasházkezelő Iroda a pince ajtaját lezáró lakatot levágatta, és azt egy új lakattal lezáratta, amelynek kulcsa a közös képviseleti 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 Scheiber S. 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 jogtalannak tartotta az Önkormányzat követelését, ezért a 2012 októberében megtartott közgyűlésen határozatot hozott arról, hogy nem járul hozzá a pincerész megközelítéséhez és a Scheiber S. 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 Képviseleti Iroda véleménye szerint a fenti határozat a Józsefvárosi Önkormányzat, mint kisebbség jogos érdekének lényeges sérelmével is jár.

A megbízott ügyvédi iroda tájékoztatása szerint erre tekintettel kérte a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását. A bíróság az Önkormányzat, mint kisebbség jogos érdeke lényeges sérelmének bővebb írásos kifejtését kérte, amelyet az eljáró ügyvédi iroda a 2013. május 13-i előkészítő iratában kifejtett. A következő tárgyalásra 2013. június 26-án kerül sor.

A közgyűlési határozat érvénytelenségének bírósági kimondása önmagában nem oldja meg a helyzetet. Önálló polgári perben kellene követelni a társasháztól a helyiség megközelíthetőségének biztosítását, és az eddig kiesett bevétel megtérítését. Erre a jelen per befejezését követően kerülhet sor. Várható azonban, hogy a társasház lakói pernyertességünk esetén is minden eszközzel akadályozni fogják a helyiségbe történő bejutást.

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 a 2010. augusztus 31-én történt bérleti szerződéskötéskor nem állt fenn hátraléka, ezt követően még jó ideig megfizette a mindkét helyiségre eső bérleti díjakat, majd ismét jelezte a pincével kapcsolatos problémát, és folyamatos hátralékba esett. Amennyiben a 2010. szeptember 01-től 2013. március 31-ig esedékes előírásokhoz viszonyítjuk a Socotex Kft összes befizetését, akkor 2011. augusztus hónapig mindkét helyiség tekintetében kiegyenlítette a bérleti díjakat. Azzal, hogy mindeddig fizette a bérleti díjakat, **álláspontunk szerint a cég elismerte fizetési kötelezettségét mind a földszinti, mind pedig a pinceszinti részre.**

Az ezt követő időszakra, 2011. szeptember hónaptól került lebontásra a 205 m<sup>2</sup> földszinti helyiség tekintetében a Socotex Kft-re, valamint a 144 m<sup>2</sup> pincehelyiségre eső fizetési kötelezettség.

A Socotex Kft aktuális használati díj előírása 185.825,- Ft + Áfa, amelyből a földszinti részre eső összeg arányosítva 109.151,-Ft + Áfa, míg a pincerészre eső összeg pedig 76.672,-Ft + Áfa összeg havonta.

Így nyilvántartásunk szerint a Socotex Kft fennálló tartozása a 205 m<sup>2</sup> földszinti helyiség vonatkozásában 2013. április 30. napján 2.037.136,- Ft + Áfa (összesen bruttó 2.587.163,- Ft), amelyre eső kamat 281.905,- Ft. A 144 m<sup>2</sup> pincehelyiségre eső hátralék összege 1.452.006,- Ft + Áfa (összesen bruttó 1.844.048,- Ft), amelynek kamata 98.229,- Ft.

A vízállás 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 pinceszinti 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 helyiségrész raktár céljára történő bérbeadása esetén a bérleti díj

éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 8 %-a azaz: 61.333,- Ft + Áfa.

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 Scheiber S. 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 bérbeadói 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 tulajdonjogát 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 vagyoniügyleti megbízott honlapján, és egyéb rendelkezésre álló internetes hirdetési portálon.

A Tisztelt Bizottság hatásköre és illetékessége a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2013. (V.27.) önkormányzati rendeletének 4. számú melléklet 1.3.6. pontján alapul.

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

### **Szakmai javaslat**

**Javasoljuk** a Socotex Kft fenti helyiség pinceszinti részére eső bérleti és használati díj előírásának törlését 2011. szeptember 01-től 2013. április 30. napjáig, amelynek összege 1.452.006,- Ft + Áfa, 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 különbözetből eredő 2.037.136,- Ft + Áfa és 281.905,- Ft kamat összeget a Socotex Kft köteles a Kisfalu Kft részére 30 napon belül megfizetni, tekintettel arra, hogy pályázatot csak nullás igazolás birtokában tud benyújtani az új bérleti jogviszonyra.

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 nem tudta használatba venni.

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 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, Scheiber S. 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.

**Javasoljuk** továbbá, hogy a Scheiber S. u. 3. szám alatti társasház tulajdonközössége részére az Önkormányzat járuljon hozzá a pincszinti rész bérbeadásához raktározás céljára határozatlan időtartamra 30 napos felmondási idővel 61.300,- Ft/hó + Áfa bérleti díj mellett.

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 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 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, Scheiber S. 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 pincerészre eső 1.452.006,- Ft + Áfa bérleti díj téves előírásként történő törléséhez 2011. szeptember 01-től 2013. április 30. napjáig, azzal a feltétellel, hogy a Socotex Kft a határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül a mellékelt megállapodást megkötí. A fennmaradó 2.037.136,- Ft + Áfa és 281.905,- Ft kamat tartozás összegét a Socotex Kft köteles a Kisfalu Kft részére a határozatról szóló értesítést követő 30 napon belül megfizetni.
- 2) felkéri a Kisfalu Kft-t a mellékelt megállapodás aláírására.
- 3) felkéri a Kisfalu Kft-t a Budapest VIII. kerület, Scheiber S. 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 összegben, fodrászat, kozmetika, szépségszalon 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.
- 6) hozzájárul a Budapest VIII., Scheiber S. u. 3. szám alatt található, 36476/0/A/19 hrsz-ú, 349 m<sup>2</sup> alapterületű (205 m<sup>2</sup> fsz. + 144 m<sup>2</sup> udvari pince) önkormányzati tulajdonú helyiségből, a 144 m<sup>2</sup> alapterületű udvari pinceszinti, önálló megközelítéssel rendelkező helyiség rész, Budapest VIII., Scheiber S. u. 3. számú társasház részére történő bérbeadásához határozatlan időtartamra, 30 napos felmondási idővel, 61.333,- Ft/hó + Áfa bérleti díj fizetési kötelezettség mellett.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. június 10.


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. május 23.

Tisztelettel:

  
**Kovács Ottó**  
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT.

LEÍRTA: MARKÓ TÍMEA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

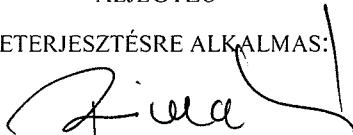
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ÉRIKA  
ALJEGYZŐ

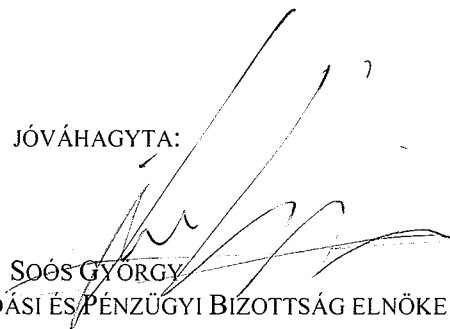
2013 MÁJ 28.

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, Scheiber S. 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 Scheiber S. 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 2011. szeptember 1. napjától 2013. április 30. napjáig felhalmozódott 1.452.006,- Ft + Áfa (összesen: 1.844.048,-Ft) összegű bérleti- és használati 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, Scheiber S. 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 bére 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 irányadóak.

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

Budapest, 2013. ....

.....  
Kisfalu Kft

.....  
Socotex Kft

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: .....

Név: .....

Lakcím: .....

Lakcím: .....