**ELŐTERJESZTÉS**

**A Gazdasági és Városstratégiai Bizottság 2017. október 25-i ülésére**

**Javaslat a Szombathely, Király utca 17. fszt. 3. szám alatti ingatlan**

**bérleti díjának csökkentésére**

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a Bookangel Kft. (Cg. 06-09-019722) ügyvezetője, Dr. Lele József bérleti díj csökkentési kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz.

Előzményként az alábbiakról tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot:

A Szombathely, Király utca 17. fszt. 3. szám alatti ingatlan bérlője a Rainbow Üzletlánc Kft. (Cg. 01-09-937976; székhelye: 1075 Budapest, Károly körút 3. C. ép.) az Alexandra könyvesboltot működtette ezen a helyen. A Kft. 2017. május 5. napjáig 3.036.271,- Ft bérleti díj, 58.109.-Ft kamat hátralékot halmozott fel. A SZOVA Zrt. felszólította, hogy bérleti díjhátralékát legkésőbb 2017. április 19. napig egyenlítse ki, ellenkező esetben a helyiségbérleti szerződésük felmondásra kerül. A Kft. a tartozást nem fizette meg, emiatt az 1993. LXXVIII. tv. 25. § (1) és 36. § (1) bekezdések alapján a helyiségbérleti jogviszonyt 2017. május 31. napjára felmondta.

A felmondásban felszólította a bérlőt, hogy a helyiséget a jelzett időre ürítse ki és tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át a SZOVA Zrt. Bérleménykezelési Osztályának. A felmondást megelőző felszólítót és a felmondást is a cég székhelyén átvették. Az addigi ügyvezető jogviszonya 2017. február 28-án lejárt, aki önállóan képviselte a gazdasági társaságot. Utolsó munkanapján kiadott céges közleményében két munkatársát nevezte meg az adminisztratív jellegű teendők ellátására. A felmondott bérleti szerződés alapján a helyiség visszaadására azonban egyikük sem rendelkezett meghatalmazással.

A Bookangel Kft. (Cg. 06-09-019722; székhelye: 6725 Szeged, Dobó utca 12. B. ép) ügyvezetője, Aratóné Katona Ildikó 2017. április 25. napján bérbevételi kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz a fenti üzlethelyiség tekintetében. Levelében leírta, hogy a Kft. megszerezi az „Alexandra” márkanév használatának jogát, amelynek birtokában célja, hogy hosszú távon könyvesboltként – változatlanul Alexandra néven – működtesse a korábbival azonos profillal, megjelenéssel és könyvkínálattal az üzletet. A Kft. jogszerűen eljárva folyamatosan vesz át korábban a Rainbow Kft. által működtetett könyvesboltokat. Már átvette a Kft. a Budapest, Nyugati tér 7. szám alatti, a Szekszárd, Garay tér 10. szám alatti üzleteket, amelyek a leltár elvégzése és az árukészlet feltöltése után meg is nyitottak.

Kérelméhez csatolt egyik hozzájárulás szerint Matyi Dezső a Könyvbazár Kft. ügyvezetője hozzájárul ahhoz, hogy a Bookangel Kft. a 9700 Szombathely, Mártírok tere 1. szám alatti, Rainbow Üzletlánc Kft. üzemeltetésében lévő üzletben a Könyvbazár Kft. által beszállított árukészletet leltárívek alapján átvegye.

A kérelméhez csatolt másik hozzájárulás szerint Matyi Bianka a Matias Borászat Kft. ügyvezetője hozzájárul ahhoz, hogy a Bookangel Kft. a 9700 Szombathely, Mártírok tere 1. szám alatti, Rainbow Üzletlánc Kft. üzemeltetésében lévő üzletben, a Matias Borászat Kft. tulajdonában lévő bútorokat átvegye és használja.

A nyilatkozatot adók egyben tulajdonosai az üzlethelyiség bérlőjének, azaz a Rainbow Kft-nek is.

A Közgyűlés 205/2017. (VI. 25.) Kgy. sz. határozata a tárgyi ingatlan kijelölésére került a Bookangel Kft. részére az alábbi feltételekkel:

* a bérleti díj nettó 1.650,- Ft/m2/hónap,
* a bérlő köteles 3 havi bérleti díj összegének megfelelő óvadék megfizetésére a bérleti szerződés megkötésekor,
* a bérleti díj késedelmes teljesítése esetén a bérlő a Ptk. rendelkezései szerint megállapított késedelmi kamatot köteles megfizetni,
* a helyiséget a bérlő – az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon – a saját költségén köteles kialakítani, felszerelni és berendezni,
* a bérlő a helyiség használatát másnak nem engedheti át,
* a bérlő a bérlet megszűnésekor a helyiséget köteles tisztán, kiürítve, átadáskori állapotban és felszereltséggel visszaadni, és ráfordításainak, illetve azok időarányos részének megtérítésére nem tarthat igényt.

A SZOVA Zrt. egyeztetett időpontban megkísérelte az üzlethelyiség birtokba vételét, illetve birtokba adását. Ez több okból is meghiúsult: a kijelölt bérlő a kijelölésben szereplő óvadék összegét a birtokbaadás tervezett napjáig nem fizette meg, valamint a birtokbaadás tervezett időpontjában nem jelent meg a helyszínen.

Ugyan a volt bérlő megjelent, a helyiség birtokvételére mégsem került sor, tekintettel arra, hogy a helyiséget nem ürítette ki.

Kálmán Péter, a Bookangel Kft. képviselője elmondta a Zrt.-nek, hogy a kijelölésből értesült a bérleti díj összegéről, amely számukra nem elfogadható, mivel az üzlethelyiség bérletével kapcsolatban beadott szándéknyilatkozatukban rögzítették, hogy az előző bérleti jogviszonnyal megegyező feltételekkel szeretnék igénybe venni az üzlethelyiséget.

A Szombathely, Király utca 17. fszt. 3. szám alatti üzlethelyiségre vonatkozó bérleti díj 2012. július 1. napjától 714.000,- Ft + áfa/hónap, azaz 906.780,- Ft/hónap volt. Az önkormányzat megrendelte a SZOVA Zrt. szakértőjétől a bérleti díj aktualizálását. A szakértő 1.650,- Ft/m2/hónap + áfa, vagyis 841.500,- Ft/hónap + áfa, azaz 1.068.705,- Ft. A négyzetméter ár 250,- Ft-tal növekedett, ami bruttó havi bérleti díjként 161.925,- Ft növekedést eredményezett.

A Rainbow Üzletlánc Kft.-t, a helyiség volt bérlőjét, jelenleg jogcím nélküli használóját a helyiségbérleti szabályairól szóló 17/2006. (V. 25.) önkormányzati rendelet 28. § (3) pontja értelmében a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a helyiségre megállapított helyiségbér kétszeresének megfelelő használat díj terheli. A Kft. 2017. október 9. napjáig 10.018.477,- Ft bérleti díj tartozást halmozott fel. A késedelmi kamat a mai napig 237.501,- Ft. A díjbevétel elmaradása ellenére a SZOVA Zrt. jelenleg is megfizeti az ÁFA-t.

A SZOVA Zrt. tájékoztatójában – előterjesztés melléklete – részletesen leírja a Rainbow Üzletlánc Kft. jogi helyzetét, amely ellehetetleníti a cég működését. A cég képviselője tájékoztatta a kezelőt, hogy az ingóságokkal teli üzlethelyiség birtokbaadása belátható időn belül nem lehetséges. Mindezek okán a SZOVA Zrt. javasolja, hogy a bérbeadói nyilatkozatra – amely kijelöli a Bookangel Kft.-t bérlőnek – tekintettel annak 2017. június 29-én kelt dátumától a Rainbow Üzletlánc Kft. helyiséghasználati díja kerüljön elengedésre.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a Rainbow Üzletlánc Kft.-val szemben 2017. június 29. napjától 2017. október 31. napig 7.048.703,- Ft bérleti díj tartozás és 31.952,- Ft kamattartozás áll fenn, azonban a tartozás elengedése a jogcím nélküli használat megszűnéséig – az új bérlővel történő szerződés aláírás napig – szólna.

Az önkormányzat 2017. évi költségvetéséről szóló 4/2017. (III. 7.) önkormányzati rendelet 11. § (19) bekezdése alapján az egyenként 500 eFt-ot meghaladó követelés csak a Közgyűlés egyedi engedélye alapján törölhető.

A helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006. (V. 25.) önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdése alapján a helyiség kedvezményes bérbeadásáról a bizottság a kérelem polgármester részére történő benyújtását követő bizottsági ülésén a házkezelőség 8. § (2) bekezdés b) pontja szerint tett javaslat, a bérlő kérelmében megjelölt indokok, a bérlemény hasznosíthatósága alapján dönt.

A Bookangel Kft. kérelmében leírja, hogy az üzlet jövedelmezősége ennek a bérleti díjnak a kigazdálkodását nem teszi lehetővé. Cégük az üzlet hosszútávú működtetésében érdekelt és minden egyéb feltételt meg is teremtett annak érdekében, hogy az üzlet megnyitásra kerüljön: a dolgozókat alkalmazásba vette, a berendezésre vonatkozó bérleti szerződést annak tulajdonosával megkötötte. Kérelméhez csatolt egy nyilatkozatot, amely szerint Fritch Margit, a Green Wheel Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. ügyvezetője igazolja, hogy a Bookangel Kft.-val bérleti szerződés alapján jogosult arra, hogy a Szombathely, Király utca 17. fszt. 3. szám alatti üzlethelyiségben található bútorokat és berendezéseket birtokában tartsa és használja. A fenti üzlethelyiségben lévő bútorok és berendezési tárgyak a Green Wheel Kft. kizárólagos tulajdonát képezik.

A SZOVA Zrt., mint az ingatlan kezelője támogatja a bérleti díj csökkentését, tekintettel arra, hogy a jelenlegi jogi körülmények között a volt bérlő részére a használati díj számlázásából eredően ÁFA- fizetési kötelezettség terheli a kezelőt.

Ezen felül amennyiben a helyiség a volt bérlő részéről visszaadásra kerül, az üzlet hasznosítására a nagy alapterület miatt – kereslethiány miatt – valószínűleg hosszú ideig nem kerülne sor. Az ingatlan esetleges üresen állása során a SZOVA Zrt.-t a szolgáltatóktól kapott információk alapján a fűtési időszakoktól függően havi 90-250 ezer forint fenntartási költség terhelné.

A SZOVA Zrt., mint az ingatlan kezelője a bérleti díjra 1.400,- Ft/m2/hónap, vagyis 714.000,- Ft + áfa/hónap, azaz 906.780,- Ft/hónap összeget javasol.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek.

Szombathely, 2017. október 19.

**/: Dr. Puskás Tivadar :/**

**I.**

**Határozati javaslat**

**…./2017. (X. 25.) GVB. számú határozat**

A Gazdasági és Városstratégiai Bizottság javasolja – a helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006. (V. 25.) önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdése alapján – a Közgyűlésnek, hogy a 205/2017. (VI. 25.) Kgy. sz. határozatát az alábbiak szerint módosítsa:

„A Közgyűlés - Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának a helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006. (V. 25.) számú rendeletének 2. § (2) és (4) bekezdése alapján - a Szombathely, Király utca 17. fszt. 3. szám alatti üzlethelyiség bérlőjévé, a Rainbow Kft. bérleti jogviszonyának megszűnését követően a Bookangel Kft.-t (Cg. 06-09-019722, székhely: 6725 Szeged, Dobó utca 12. B. ép) jelöli ki 2027. május 30. napjáig az alábbi feltételekkel:

* **a bérleti díj 1.400,- Ft/m2/hónap + áfa,**
* a bérlő köteles 3 havi bérleti díj összegének megfelelő óvadék megfizetésére a bérleti szerződés megkötésekor,
* a bérleti díj késedelmes teljesítése esetén a bérlő a Ptk. rendelkezései szerint megállapított késedelmi kamatot köteles megfizetni,
* a helyiséget a bérlő – az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon – a saját költségén köteles kialakítani, felszerelni és berendezni,
* a bérlő a helyiség használatát másnak nem engedheti át,
* a bérlő a bérlet megszűnésekor a helyiséget köteles tisztán, kiürítve, átadáskori állapotban és felszereltséggel visszaadni, és ráfordításainak, illetve azok időarányos részének megtérítésére nem tarthat igényt.

A Közgyűlés felhatalmazza a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Vagyongazdálkodó Zrt.-t, mint az ingatlan vagyonkezelőjét, hogy a bérleti szerződést a fent megjelölt feltételek mellett a Bookangel Kft.-val kösse meg.”

**Felelős:** Dr. Puskás Tivadar, polgármester

Lendvai Ferenc, a Gazdasági és Városstratégiai Bizottság elnöke

(végrehajtásért: Dr. Németh Gábor, a SZOVA Zrt. vezérigazgatója

Lakézi Gábor, a Városüzemeltetési Osztály vezetője)

**Határidő:** azonnal

**II.**

**Határozati javaslat**

**…./2017. (X. 25.) GVB. számú határozat**

A Gazdasági és Városstratégiai Bizottság javasolja – az önkormányzat 2017. évi költségvetéséről szóló 4/2017. (III. 7.) önkormányzati rendelet 11. § (19) bekezdése alapján - a Közgyűlésnek, hogy a Rainbow Üzletlánc Kft.-val szemben 2017. június 29. napjától fennálló tartozás törlésre kerüljön, amíg az új szerződés megkötése vagy a helyiség visszaadása meg nem történik.

**Felelős:** Dr. Puskás Tivadar, polgármester

Lendvai Ferenc, a Gazdasági és Városstratégiai Bizottság elnöke

(végrehajtásért: Dr. Németh Gábor, a SZOVA Zrt. vezérigazgatója

Lakézi Gábor, a Városüzemeltetési Osztály vezetője)

**Határidő:** azonnal