

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt.

Városüzemeltetési Igazgatóság

Bérleménykezelési Osztály

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága

Céggjegyzékszám: 18-10-100680

Telefon:(94) 314-040, Fax: (94) 314-743

E-mail: titkarsag@szova.hu

Internet: www.szova.hu

11-1260-8/2017

Ea: Varga Zoltán

Dr. Puskás Tivadar

Szombathely Megyei Jogú Város

Polgármestere részére

SZOMBATHELY

Kossuth L. u. 1-3.

9700

Tisztelt Polgármester Úr!

Az alábbiakban tájékoztatjuk Önt a Szombathely, Király u. 17. fszt. 3. szám alatti üzlethelyiség bérleti jogviszonyával kapcsolatban. A bérbe adott terület 485 négyzetméter üzlet és 25 négyzetméter pince részből áll.

A fent körülírt nem lakás célú helyiség bérleti szerződését eredetileg a SZOVA Zrt. a Pécsi Direkt Kft-vel kötötte meg a 2004. november 1. és 2014. augusztus 31. közötti határozott időtartamra. 2014. augusztus hó 28-án aláírásra került az a megállapodás, amelyben a nem lakás célú helyiség bérleti jogát a bérlő átruházta a Rainbow Üzletlánc Kft-re (székhelye: 1075 Budapest, Károly krt. 3/C).

Az új bérlő szerződése 2014. szeptember 1. napjától 2014. november 1. napjáig tartott. A bérleti jog átruházásból adódóan a helyiség nem került birtokunkba. Az átadás a bérleti szerződés átruházásában érintett felek között történt. A határozott bérleti idő eltelte miatt Szombathely Megyei Jogú Város Polgármestere által 80.002-14/2014. iktató szám alatt kiadott, 2014. szeptember 29. napján kelt kijelölése alapján a kezelő megkötötte a Rainbow Üzletlánc Kft-vel az újabb szerződést. A bérbeadás időtartama 2019. október 31. napjáig szólt. A helyiség ekkor is végig a Rainbow Üzletlánc Kft. birtokában volt.

2017. február 28. napján Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Irodájától azt az információt kaptuk, hogy a Rainbow képviselőjében kérelmezték az ingatlan bérleti jogának átruházással történő átadását, de kérelmüket a kérelmezők később visszavonták. Ezzel kapcsolatban 2017. március 1. napján arról tájékoztattuk a Vagyongazdálkodási Irodát, hogy a bérlőnek 1.132.033,- Ft bérleti díjtartozása áll fenn a tájékoztatás időpontjában.

Tekintettel arra, hogy a Rainbow Üzletlánc Kft. 2017. február hónaptól a kiszámlázott bérleti díjakat nem fizette meg, ezért társaságunk a 2017. április 24. napján kelt levelében a bérleti jogviszonyt 2017. május 31. napjára felmondta. A felmondásban felszólítottuk a bérlőt, hogy a helyiségeket 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 fent hivatkozott székhelyén átvették. Az utolsó ügyvezető jogviszonya – aki önállóan képviselte a gazdasági társaságot – már ezt megelőzően, 2017. február 28-án lejárt. Utolsó munkanapján kiadott céges közleményében két munkatársát nevezte meg az adminisztratív jellegű teendők állátására. A felmondott bérleti szerződés alapján a helyiség visszaadására azonban egyikük sem rendelkezett meghatalmazással.

A Gazdasági és Városstratégiai Bizottság a 2017. május 11. napján kelt 172/2017. (V.15.) GVB. számú határozatában javasolta – Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának a helyiségbérllet szabályairól szóló 17/2006. (V. 25.) számú rendelete 2. § (2) bekezdése alapján – a Közgyűlésnek, hogy 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) jelölje ki 2027. május 30. napjáig. A határozati javaslat előkészítése előtt az Önkormányzat megkérte a helyiségre vonatkozó aktualizált bérleti díjat a SZOVA Zrt. szakértőjétől. A SZOVA Zrt. ingatlanbecslő szakértője a bérleti díjat nettó 1.650,- Ft/m²/hó összegben állapította meg. A határozati javaslat ezzel az összeggel került elfogadásra a Bizottsági ülésen.

A bizottság előterjesztésében szerepel, hogy a Bookangel Kft. bérbevételi kérelemmel fordult az Önkormányzathoz az üzlethelyiség tekintetében. A kérelemben a Bookangel Kft. ügyvezetője azt is előterjesztette, hogy szeretnék az „Alexandra” márkanév használatának jogát is megszerezni, a Kft. jogszerűen eljárva folyamatosan vesz át és működteti a korábban a Rainbow Kft. által működtetett könyvesboltokat.

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 – bejárati számozás, 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 Bizottság felkérte a polgármestert, hogy a Közgyűlés döntéséig tárgyaljon a Bookangel Kft-vel az előző bérlő által felhalmozott hátralék átvállalásáról. A Bookangel Kft. a tárgyalások során nyilatkozott, hogy nem vállalja a Rainbow Üzletlánc Kft. által felhalmozott hátralék megfizetését.

A Gazdasági és Városstratégiai Bizottság előterjesztését Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 2017. június 15. napján tárgyalta. A Közgyűlés 205/2017. (VI.25.) Kgy. sz. határozata és Szombathely Megyei Jogú Város Polgármestere által 80.131-8/2017. iktatószám alatt kiadott kijelölése alapján a tárgyi ingatlan kijelölésre 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 megszűnéskor a helyiséget köteles tisztán, kiürítve, átadáskori állapotban és felszereltséggel visszaadni, és ráfordításainak, illetve azok időarányos részének megtérítésére nem tarthat igényt.

A kijelölés kézhezvétele után a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. Bérleménykezelési Osztálya felvette a kapcsolatot a Rainbow Üzletlánc Kft. alkalmazásában állt üzletvezetővel aki a helyiség kulcsait őrzi és a kijelölt bérlő, a Bookangel Kft. képviselőjével. A velük előre egyeztetett időpontban – 2017. július 19. napján 10:00 órakor – megkísérelte az üzlethelyiség birtokba vételét illetve birtokba adását.

A birtokbavétel és birtokbaadás 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 részéről megjelent a boltvezető, a helyiség birtokbavételére mégsem került sor, tekintettel arra, hogy a helyiséget az előző bérlő nem ürítette ki. Az üzlethelyiségben megközelítően 80 tonna összsúlyú, a Könyvbazár Kft. által beszállított könyv található, valamint a Mathias Borászat Kft. tulajdonában álló bútorok.

A helyszínen telefonon keresztül a SZOVA Zrt. a kijelölt bérlő képviselőjével, Kálmán Péterrel felvette a kapcsolatot. Kálmán Péter elmondta, hogy a kijelölésből értesült a Bookangel Kft. 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. Telefonon arról is tájékoztatást adtak, hogy ezt szóban is jelezték a Vagyongazdálkodási Iroda vezetőjének. Az előző bérleti szerződés a bérlő részére nettó 1.400,- Ft/m²/hónap bérleti díjat határozott meg, a kijelölésben számukra meghatározott díj viszont nettó 1.650,- Ft/m²/hónap.

Tekintettel Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a helyiségbérlet szabályairól szóló 17/2006. (V.25.) számú önkormányzati rendeleté 17. § (1) pontjára a SZOVA Zrt. tájékoztatta a kijelölt bérlő képviselőjét, hogy a bérleti szerződést a házkezelőség az értesítésben megjelölt bérlővel és az értesítésnek megfelelő tartalommal köteles megkötni. Emiatt a SZOVA Zrt. mint kezelő nem jogosult a kijelölésben megadott bérleti díjtól eltérő bérleti díjjal megkötni a helyiségbérleti szerződést.

A Bookangel Kft. képviselője kérte, hogy a helyiséget a SZOVA Zrt. vegye vissza, a kijelölt bérlő pedig kezdeményezi az önkormányzatnál a bérleti díj csökkentését. A SZOVA Zrt. tájékoztatta a Bookangel Kft-t, hogy az üzlethelyiség SZOVA Zrt. által történő birtokbavételére nem kerülhet sor, tekintettel arra, hogy az üzlethelyiség nem üres, abban a bérlemény kezelője szempontjából nem tisztázott tulajdonú könyvek és bútorok találhatóak.

2017. július 24. napján a Bookangel Kft. képviselője telefonon kereste meg a SZOVA Zrt-t. A megbeszélés során Bookangel Kft. képviselője előadta, hogy hajlandóak az üzlethelyiséget birtokba venni, a szerződést aláírni, de csak abban az esetben, ha a szerződést záradékkal láthatják el, amely azt tartalmazza, hogy a Bookangel Kft. nem tartja

elfogadhatónak a bérleti díj mértékét. A Bookangel Kft. által véleményezett és a fentiekben megjelölt záradékkal történő kiegészítéssel ellátott szerződéstervezetet a jelzett napon megküldték a SZOVA Zrt. részére.

A SZOVA Zrt. a Bookangel Kft. képviselőjét arról tájékoztatta, hogy a szerződés záradékkal történő ellátását nem tartja elfogadhatónak, tekintettel a Ptk. 6:331. § Bérleti szerződésre vonatkozó kitételére:

„(1) Bérleti szerződés alapján a bérbeadó meghatározott dolog időleges használatának átengedésére, a bérlő a dolog átvételére és bérleti díj fizetésére köteles.”

A törvényi szabályozás szerint nem jön létre a bérleti szerződés, ha a három lényeges elemében nincs megállapodás. A bérleti díj összegében a felek között ez hiányzott.

A SZOVA Zrt. arról is tájékoztatta a kijelölt bérlő képviselőjét, hogy a szerződéstervezetet megküldi az önkormányzat Vagyongazdálkodási Irodája részére tájékoztatásul. Amennyiben az önkormányzat, mint a bérlés tulajdonosa úgy dönt, hogy részére a záradékolt szerződéstervezet elfogadható, a SZOVA Zrt., mint kezelő azt tudomásul veszi, és a záradékolt szerződésnek megfelelően elvégzi az üzlethelyiség birtokbaadását.

A SZOVA Zrt. 2017. június 26. napján a fentiekről tájékoztatta a Vagyongazdálkodási Irodát, egyben kérte a kijelölt bérlő kérelmének felülvizsgálatát.

A helyiség volt bérlőjét, jelenleg jogcím nélküli használóját a hivatkozott rendelet 28. § (3) pontja értelmében a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a helyiségre megállapított helyiségbér kétszeresének megfelelő használati díj terheli.

A Rainbow Üzletlánc Kft. 2017. október 09. napjáig 10.018.477,- Ft bérleti díj tartozást halmozott fel. A késedelmi kamat a mai napig 237.501,-Ft. A díjbevétel elmaradása ellenére jelenleg is megfizetjük az ÁFÁ-t.

A fentiekben felül a jogcím nélküli használó valószínűleg az üzlethelyiség használatával összefüggésben közműhátalékkal is rendelkezik. Mivel azonban a bérlő közvetlenül a közműszolgáltatókkal kötötte meg szerződéseit, adatvédelmi szempontok miatt a SZOVA Zrt. nem kaphat információt ezen hátralékokról.

Időközben a Rainbow Üzletlánc Kft-t felügyelőbiztos képviseli 2017. július 13. napjától 2017. október 11. napjáig a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény szerint annak érdekében, hogy a törvényességi felügyeleti eljárás alatt a törvényes állapot, illetve a cég törvényes működése helyreálljon.

A Jogi és Közbeszerzési Osztály ugyan levélben megkereste a felügyelőbiztost, de a törvényességi felügyelet nem terjed ki a cég gazdálkodásának és döntéseinek gazdasági-célszerűségi szempontból való felülvizsgálatára. Továbbá a média gazdasági híreiben régóta terjedő könyvpiaci változások valószínűsítik, hogy a Rainbow Üzletlánc Kft. törvényes működése a bíróság által hozott intézkedések ellenére sem következik be. Ha így lenne, akkor a cégbíróság a céget eltiltja a további működéstől, egyben megszüntnek nyilvánítja és kezdeményezi a cég felszámolását. Eszerint a helyiség visszaadásáról majd a cégnyilvántartás nyújtotta információk alapján tudunk a megfelelő személlyel tárgyalni.

A Rainbow Üzletlánc Kft. fentiekben jelzett működési ellehetetlenülése a cég képviseletére is kiterjed és meghatározza, hogy az ingóságokkal teli Szombathely, Király u. 17. fszt. 3. sz. alatti üzlethelyiség rendelet szerinti birtokbavétele belátható időn belül nem lehetséges. Mindezek okán javasoljuk, hogy 80.131-8/2017. sz. bérbeadói nyilatkozatra tekintettel

annak 2017. június 29-én kelt dátumától a Rainbow Üzletlánc Kft. helyiséghasználati díja kerüljön elengedésre.

A kijelölt bérlő, a Bookangel Kft. bérleti díj mérséklésével kapcsolatban a Vagyongazdálkodási Irodának megküldött kérelmét a SZOVA Zrt. mint kezelő támogatja, tekintettel arra, hogy társaságunk és az önkormányzat érdeke, hogy az üzlethelyiséget mielőbb birtokba tudjuk adni a kijelölt bérlő részére, mivel a jelenlegi jogi körülmények között a volt bérlő részére a használati díj számlázásából eredően ÁFA-fizetési kötelezettség terheli társaságunk.

Ezen felül amennyiben a helyiség a volt bérlő részéről visszaadásra kerül, és a kijelölt bérlő a kijelölésben szereplő bérleti díjat nem fogadja el, azaz a helyiségbérleti szerződés nem kerül megkötésre, kérdéses az üzlet belátható időn belüli hasznosítása, a nagy alapterületre való tekintettel.

Az üresen állás során a SZOVA Zrt-t a szolgáltatóktól kapott információk alapján a fűtési időszakoktól függően havi 90 – 250 ezer forint fenntartási költség terhelné.

A fentiek miatt a SZOVA Zrt., mint kezelő a bérleti díj összegét javasolja az előző bérlő szerződésében szereplő nettó 1.400,- Ft/m²/hó összegben meghatározni.

Szombathely, 2017. október 16.

Tisztelettel:

SZOVA Szombathelyi Vagyongazdálkodási és
Városgazdálkodási Zrt. ①
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Adószám: 13980335-2-18
OTP 11747006-20130161

.....
Dr. Németh Gábor
vezérigazgató

