



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés  
a Tulajdonosi Bizottság  
2021. augusztus 5-i ülésére  
a Budapest I. kerület, Attila út 35. szám alatti helyiség  
bérleti jogviszonyának meghosszabbításáról

A bizottsági ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó  
Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

Az előterjesztés  
készítéséért felelős:

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a bizottság  
ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya  
irodavezető

jegyző helyett  
dr. Németh Mónika  
aljegyző

dr. Kun János  
elnök

## 1. ELŐTERJESZTÉS

---

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest I. kerület, 7143/0/A/7 hrsz-ú, 1013 Budapest, Attila út 35. szám alatti, 107 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiséget a **Tabán Pharma Kft.** (Cg.01-09-176535, székhely: 1013 Budapest, Attila út 35., adószám: 24671110-2-41, képviseli: dr. Ternák Éva Mária ügyvezető) a 2016. június 7-én megtartott versenytárgyalás nyerteseként, a 2016. augusztus 18. napján megkötött, közjegyzői okiratba foglalt 2021. június 30. napjáig szóló bérleti szerződés alapján kereskedelmi és szolgáltató tevékenység (gyógyszertár) céljára bérlti. A BDV/15933-2/2016. ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás szerint a bérlet időtartama 5 év + 5 év előbérleti jog, továbbá a bérlőnek saját költségén – megtérítési, bérbeszámítási igény nélkül – vállalnia kell a helyiség felújítását.

A bérlő által a bérleti jogviszony létrejöttékor befizett 590.550.- Ft – háromhavi bruttó bérleti díjnak megfelelő – összegű óvadék az Önkormányzat rendelkezésére áll, felhasználására nem került sor.

A bérlő a 2017. március 7. napján kelt nyilatkozattal bérbeadói hozzájárulást kapott ahhoz, hogy a helyiségbe székhelyét bejelentse.

A Tabán Pharma Kft. képviselője 2021. június 22-én érkezett levelében kérelemmel fordult a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzathoz a helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása iránt.

A bérlő által jelenleg fizetendő bérleti díj 160.657.- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 204.034.- Ft/hó. A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) 2021. július 27-én kelt igazolása szerint a helyiségre 2021. július 31. napjával sem bérleti díj-, sem késedelmi kamattartozás nem áll fenn.

A GAMESZ által megküldött, a 2018. március 22-én, 2019. március 6-án és 2020. július 28-án tartott bérleményellenőrzése során felvett helyiség felmérő adatlapok alapján megállapítható, hogy a bérlő a helyiséget teljeskörűen felújította, átalakította, abban jelenleg is a Tabán Gyógyszertár működik, a bérlő a helyiséget rendeltetésszerűen használja.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 66. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a helyiség bérbeadására azzal köthető bérleti szerződés, aki a helyiségre előbérleti joggal rendelkezik és a bérleti jogviszony ideje alatt a szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.

A Lakásrendelet 76. § (1)-(2) bekezdése alapján a helyiségbérleti jogviszony a bérbeadó és a bérlő írásbeli szerződése alapján határozott időre jön létre. A határozott idejű helyiségbérleti jogviszony időtartama – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – legfeljebb öt év lehet.

A Lakásrendelet 77. § (3) bekezdése szerint, ha a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítására kerül sor, a helyiség bérleti díját a szerződés meghosszabbításakor hatályos bérleti díj mértékének és a helyiség alapterületének alapul vételével úgy kell meghatározni, hogy a bérleti díj növekedése az évi 10%-ot ne haladja meg.

A veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése értelmében a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze. Jelenleg a veszélyhelyzet megszűnésének napját megállapítani nem lehet, fennáll annak a lehetősége is, hogy a veszélyhelyzet 2021. december 31. napját követően is fenn fog állni, így a bérleti díj a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a jelenleg fizetendő bérleti díjjal megegyező összegben kerül megállapításra, a veszélyhelyzet megszűnésétől számított kilencvenedik naptól pedig a bérleti díj – figyelemmel a Lakásrendelet 77. § (3) bekezdésére – a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napon fennálló bérleti díj 10%-kal növelt összege.

## 2. DÖNTÉSI JAVASLAT

---

### **Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága**

**.../2021. (...) TB határozata**

**a Budapest I. kerület, Attila út 35. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbításáról**

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban:

Lakásrendelet) 63.§ (2) bekezdésében biztosított bérbeadói jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 66. § (1) bekezdésének b) pontja alapján

**hozzájárul,**

hogy a **Tabán Pharma Kft.** (Cg.01-09-176535, székhely: 1013 Budapest, Attila út 35., adószám: 24671110-2-41, képviseli: dr. Ternák Éva Mária ügyvezető) a Budapest I. kerület, 7143/0/A/7 hrsz-ú, 1013 Budapest, Attila út 35. szám alatti, 107 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre

**2021. július 1-től 2026. június 30-ig,**

5 év határozott időtartamra bérleti szerződést kössön a jelen határozatban foglalt feltételekkel. A helyiségben folytatott tevékenység: kereskedelmi és szolgáltató tevékenység (gyógyszertár).

A helyiségbérleti díj összege figyelemmel a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet rendelkezéseire,

- a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig 160.657.- Ft + ÁFA/hó,
- a veszélyhelyzet megszűnésétől számított kilencvenedik napot követő naptól a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napon fennálló bérleti díj 10%-kal növelt összege, azzal, hogy

az alap bérleti díj mértéke minden évben a tárgyév január 1-jén érvényes jegybanki alapkamat mértékével emelkedik.

A közüzemi díjakat a bérlő közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A bérlő köteles a helyiségbérleti szerződés megkötéséig benyújtani a közüzemi szolgáltatók igazolásait arról, hogy a helyiségre közüzemi díjtartozása nem áll fenn, továbbá a bérlőnek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, bérleti-, illetve használati díj tartozása, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2021. augusztus 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki iroda

Budapest, 2021. július 30.