



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2022. június 21-i ülésére

a 1013 Budapest, Attila út 35. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása
tárgyában hozott 18/2021. (VIII. 5.) TB határozat módosításáról

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

Az előterjesztés készítéséért
felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya
irodavezető

dr. Németh Mónika
jegyző

dr. Kun János
elnök

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 7143/0/A/7 hrsz-ú, 1013 Budapest, Attila út 35. szám alatti, 107 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (Tabán gyógyszertár).

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 befizetett 590.550.- Ft – három havi 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. kérelmére a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága a 18/2021. (VIII.5.) TB határozatával hozzájárult, „*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 m² 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, ezt követően a bérleti díj első alkalommal a veszélyhelyzet megszűnésétől számított kilencvenedik naptól követő napon, majd minden évben a tárgyév január 1. napján a bérleti szerződés módosítása nélkül 10%-kal növekszik.....”

A Tabán Pharma Kft a bizottsági döntésről kiértékelésre, a helyiségbérleti szerződés előkészítésre került, azonban a Tabán Pharma Kft. képviselője a szerződést nem írta alá tekintettel arra, hogy a szerződést 1 év határozott időre kívánta megkötöni. Szóban kérését azzal indokolta, hogy a Budapest I. kerület, Csalogány utcai rendelő megszűnésével a gyógyszertár forgalma jelentősen csökkenni fog, így nem láttak biztosítottnak azt, hogy az üzlethelyiséget fenn tudja tartani. A Vagyonhasznosítási Iroda munkatársai több alkalommal kérték a Tabán Pharma Kft. képviselőjét, hogy kérelmét írásban, cégszerűen aláírva szíveskedjen benyújtani, melyre 2022. május 06. napján került sor. A Tabán Pharma Kft. képviselője 2022. május 23. napján kérelmét oly módon pontosította, hogy a bérleti szerződést 2021. július 1-től 2023. június 30-ig tartó időre szeretné megkötöni. Leveléhez csatolta a közüzemi igazolásokat arról, hogy a szolgáltatók a helyiségre lejárt esedékességű tartozást nem tartanak nyilván.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) nyilvántartása szerint a helyiségre 2022. május 31. nappal sem díj-, sem késedelmi kamat tartozás nem áll fenn.

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 (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 módosításáról szóló 11/2022. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 5. §-a módosította a Lakásrendelet 77. § (3) bekezdését oly módon, hogy 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 a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékét legfeljebb 20%-kal haladja meg. A rendelkezés a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény alábbiakban idézett, 152. § (2) bekezdésére figyelemmel 2023. január 01. napján lép hatályba.

A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdése értelmében a 2022. december 31. napjáig 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. A 152. § (6) bekezdése értelmében az e § rendelkezéseit a 2020. december 18-án vagy azt megelőzően kötött, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződésre, valamint az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiségekre vonatkozó bérleti szerződésre kell alkalmazni.

A helyiség bérleti díja a Budavári Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjára vonatkozó rendelkezésről szóló 45/2017. (III.23.) Kt. sz. határozat, valamint az azt módosító 103/2017.(V.25.) és 252/2017. (XII.14.) Kt. sz. határozatok alapján számítva:

az Attila út nagy forgalmú övezetbe tartozik, így az alap bérleti díj a 2022. évben – amely a koronavírus világvárvány miatti jogszabályi rendelkezések alapján megegyezik a 2020. és 2021. évre irányadó induló négyzetméter árral – 40.13.- Ft/m²/év + ÁFA. A GAMESZ adatszolgáltatása szerint a 107 m² alapterületből 40,7 m² a fő funkciót ellátó helyiség, így a helyiség alap bérleti díja 10%-kal csökken, mivel a tevékenység folytatásához szükséges helyiség alapterülete kisebb, mint a helyiséghez tartozó kiszolgáló helyiség részek alapterülete. A bérleti díj összege a csökkentő tényező figyelembe vételével (40.130.- Ft x 107 m² x 0,9+ÁFA, azaz 3.864.519.- Ft/év) 322.043.-Ft + ÁFA/hó összeg lenne.

A jelenleg fizetendő havi használati díj 164.513.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 208.931.- Ft/hó.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntésnek nincs költségvetési vonzata (a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár).

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a bizottsági ülés nyilvános. Az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Bizottság egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a T. Bizottságot az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága

.../2022. (...) TB határozata

a 1013 Budapest, Attila út 35. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítása tárgyában hozott 18/2021. (VIII. 5.) TB határozat módosításáról

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága a 18/2021. (VIII. 5.) TB határozatát az alábbiak szerint módosítja:

„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 Budavári Önkormányzat tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület 7143/0/A/7 hrsz-ú, 1013 Budapest, Attila út 35. szám alatti, 107 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre

2021. július 01. napjától 2023. június 30. napjáig

terjedő 2 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 veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésének rendelkezéseire 2022. december 31. napjáig 164.513.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 208.931.- Ft/hó. A Tabán Pharma Kft. elfogadja, hogy a helyiségbérleti díj összege a Lakásrendelet 11/2022. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 5. §-ával módosított 77. § (3) bekezdése szerint a felek megállapodása alapján 2023. március 1. napján a bérleti szerződés módosítása nélkül a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékéhez képest további 20%-kal emelkedik.

A közüzemi díjakat a Tabán Pharma Kft. közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni a szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A Tabán Pharma Kft.-nek a bérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben adótartozása, bérleti-, illetve használati díj tartozása, késedelmi kamat, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.”

Határidő: 2022. július 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. június „.....”