

4/4



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2015. december 3. sz. napirend
Tárgy: Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló rendelet és a helyiségek bérleti díjáról szóló Képviselő-testületi határozat módosítására	
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a rendelet elfogadásához minősített, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT. <i>[Signature]</i>	
KÉSZÍTETTE: MARKÓ TÍMEA IRODAVEZETŐ <i>[Signature]</i>	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/ <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: <i>[Signature]</i>	
JOGI KONTROLL: <i>[Signature]</i>	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
<p>DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN</p> <p><i>[Signature]</i> DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ</p> <p><i>[Signature]</i> 2015 NOV 24.</p>	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	<input checked="" type="checkbox"/>
Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi	<input type="checkbox"/>
<u>Határozati javaslat a bizottság számára:</u>	
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Belső Ellenőrzési Irodája a Kisfalu Kft.-nél végzett vizsgálatáról szóló 18-4/2015. iktatószámú jelentésében a szabályszerű és hatékony működés érdekében javasolta az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013 (VI.20) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) kiegészítését arra vonatkozóan, hogy ha a bérbeszámítás útján érvényesíthető összegről a bérlő nem biztosítja a szabályos számviteli bizonylatokat, akkor mi az eljárási rend, mi a szankció, valamint a bérbeszámítás érvényesítésének hiánya miatt a hátralékkezelés hogyan történik.

ERKÖRTETT

2015 NOV 25 1840 69

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 36. § (2) bekezdése értelmében a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja, a 37. § pedig rögzíti, hogy a helyiség felújításával kapcsolatosan a bérbeadó és bérlő jogaira, kötelezettségeire vonatkozóan a felek megállapodása az irányadó. Tekintettel arra, hogy a bérbeszámítás a bérleti díjra és a felújításra vonatkozó rendelkezéseket szabályozza így – a Budapest Főváros Kormányhivatallal történ egyeztetésre is tekintettel – szükséges a Rendelet helyett a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiség), telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjáról szóló határozatában megállapítani a bérbeszámításra vonatkozó szabályokat, a belső ellenőri jelentésben javasolt módosításokkal kiegészítve. A bérbeszámításra vonatkozó szövegrészt a határozati javaslat, az előterjesztés mellékletét képező kéthasábos összehasonlító, továbbá az egységes szerkezetű változat tartalmazza.

A Versenyeztetési szabályzat módosításával szükségessé vált a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 7. pontjának módosítása is. Ily módon a versenyeztetési eljárás során jelenleg kötelező forgalmi érték csökkentést a továbbiakban a pályázat kiírójának lehetőségként biztosítaná a rendelkezés, így mérlegelhető, hogy a jobban hasznosítható, értékesebb helyiségek esetében alkalmazza-e a kiíró a forgalmi érték csökkentését, vagy csak azokban az esetekben, amelyekben olyan helyiség bérbeadására tesz kísérletet az Önkormányzat, amelyek bérbevételére kisebb az érdeklődés.

Fenti indokok alapján javasoljuk, hogy a határozat 7. pontjának szövegét a Képviselő-testület az alábbiak szerint módosítsa:

A helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására versenyeztetés vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át alapul véve lehet meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj alacsonyabb forgalmi értéken is meghatározható, mely nem lehet kevesebb 50 %-nál. Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének legalább a 8 %-a.

Az Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet részére történő bérbeadásnál több alkalommal merült fel a gyakorlatban az a kérdés, hogy a szervezetet a kedvezményes bérleti díj a raktározási tevékenységre történő bérbeadásnál megilleti-e és ha igen, akkor milyen feltételekkel, így ennek pontosítása szükségessé vált, továbbá a határozat 28. pontjában elírt hivatkozási számot is javasoljuk korrigálni.

Fenti indokok alapján javasoljuk, hogy a határozat 26. pontját a Képviselő-testület a d) ponttal egészítse ki:

d) az a), b) és c) pont alapján kedvezményes bérleti díj állapítható meg a helyiségben végzett tevékenység gyakoriságának figyelmen kívül hagyásával is, amennyiben az Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet egynél több önkormányzati bérlémmel rendelkezik, abban az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végez és az egyik helyiséget raktározási tevékenységre használja.

Fenti indokok alapján javasoljuk, hogy a határozat 28. pontjának szövegét a Képviselő-testület az alábbiak szerint módosítsa:

28. Új bérbeadás esetén az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 6 %-a. Amennyiben a szervezet a 27. pont szerinti első éves beszámolóját a szakmai bizottság részére benyújtotta, és azt a bizottság elfogadta, az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága kérelemre a bérleti díjat a helyiség Józsefváros, valamint a józsefvárosi lakosok érdekében folytatott tevékenység szerinti kihasználtsága függvényében a 26. pont a), b) vagy c) pontja szerinti mértékre módosíthatja, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.

II. A betérjesztés indoka

A rendelet és a Képviselő-testület határozatának módosítása a Képviselő-testület hatásköre.

III. Döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a Rendelet magasabb szintű jogszabályokkal való összhangjának megteremtése és az önkormányzati helyiséggazdálkodási feladatok hatékonyabb ellátása.

A döntésnek pénzügyi hatása nincs.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület hatásköre az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és (2) bekezdésén, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 13. § (1) bekezdés 9. pontján, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésén alapul. A minősített szavazattöbbség az Möt. 50. §-án alapul.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő önkormányzati rendeletet és határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

...../2015. (....) számú Képviselő-testületi határozat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) a 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 7. pontja 2015. december 4-i hatállyal a következők szerint módosul:

A helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására versenyeztetés vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át alapul véve lehet meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj alacsonyabb forgalmi értéken is meghatározható, mely nem lehet kevesebb 50%-nál. Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének legalább a 8 %-a.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. december 3.

- 2.) a 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 26. pontot a d) ponttal 2015. december 4-i hatállyal kiegészíti:

d) az a), b) és c) pont alapján kedvezményes bérleti díj állapítható meg a helyiségben végzett tevékenység gyakoriságának figyelmen kívül hagyásával is, amennyiben az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet egynél több önkormányzati bérleménnyel rendelkezik, abban az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végez és az egyik helyiséget raktározási tevékenységre használja.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. december 3.

- 3.) a 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 28. pontja 2015. december 4-i hatállyal a következők szerint módosul:

28. Új bérbeadás esetén az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 6 %-a. Amennyiben a szervezet a 27. pont szerinti első éves beszámolóját a szakmai bizottság részére benyújtotta, és azt a bizottság elfogadta, az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága kérelemre a bérleti díjat a helyiség Józsefváros, valamint a józsefvárosi lakosok érdekében folytatott tevékenység szerinti kihasználtsága függvényében a 26. pont a), b) vagy c) pontja szerinti mértékre módosíthatja, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. december 3.

4.) a 248/2013. (VI. 19.) számú határozat VIII. FEJEZET címe 2015. december 4-i hatállyal az alábbira módosul:

BÉRBESZÁMÍTÁS

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. december 3.

5.) a 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 34-36. pontja az alábbiak szerint módosul, valamint új 37-41. ponttal egészül ki 2015. december 4-i hatállyal:

34. A bérlő kérelme alapján a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához.

A jelent pont szerinti hozzájárulás esetén az írásbeli megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) abban az esetben köthető meg, ha:

- a) a bérlő az elvégezni kívánt bérbeadót terhelő munkálatok költségét előzetesen tételes költségvetés benyújtásával hitelt érdemlően igazolja,
- b) az épületen végzendő munkálatokhoz a társasházi alapító okirat vagy szervezeti és működési szabályzatának ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárult,
- c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatok esetén azok elvégzésére jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély birtokában kerüljön sor; továbbá a bérlő vállalja a használatbavételi engedély megszerzését,
- d) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben nem áll fenn lejárt bérleti díj és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő tartozása,
- e) a bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz a saját költségén, amennyiben erre a bérleti jogviszony alatt még nem került sor.

35. A bérbeszámításról szóló megállapodásban ki kell kötni a következőket:

- a) a bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét, be kell szereznie a szükséges hatósági engedélyeket (vagy legalább igazolnia kell az engedély iránti kérelem benyújtását),
- b) ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek csak akkor érvényesíthetők, ha erről a bérlő és a bérbeadó szervezet a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulása alapján előzetesen megállapodtak,
- c) ha valamelyik munka nem készül el, vagy hibás, késedelmes teljesítést rögzítenek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben, a bérbeszámítás összegét az el nem végzett, vagy hibás teljesítés értékével csökkenteni kell,
- d) ha a bérbeszámítás időtartama alatt a helyiség utáni bérleti díj tartozás mértéke eléri a három havi – ténylegesen (a bérbeszámítás hiányában) fizetendő – bérleti díjat, a bérbeszámításból még fennmaradó összegre a bérbeszámítás megszüntethető, és az arra igényelhető beszámítást vagy megtérítést a bérbeadói jogkör gyakorlója jogosult elbírálni,

- e) a költségek beszámításának és számlázásának 37. pontban rögzített feltételeit,
 - f) ha a bérlő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérleti díjába még be nem számított összegre a volt bérlő vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve, ha a bérleti jogviszonyt rendes felmondással a bérbeadó szünteti meg vagy a bérleti szerződés megszüntetésre közös megegyezéssel a bérbeadó kezdeményezésre került sor.
36. A bérbeszámítás útján érvényesíthető költségek tényleges ráfordítását, valamint a megállapodásban szereplő munkák elkészültének arányát, a munkák készre jelentését követően tartandó műszaki átadás-átvételen felvett jegyzőkönyvben a bérbeadó szervezet igazolja le. Bérbeszámításra csak a megállapodásban rögzített tételek esetében van lehetőség – amennyiben azok megfelelő minőségben, határidőre elkészültek – legfeljebb a megállapodásban rögzített keretösszeg erejéig.
37. A költségek beszámításának feltételei a következők:
- a) a bérbeadói jogkör gyakorlója jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő közötti írásbeli megállapodás megkötése a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről,
 - b) a bérbeadó szervezet az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
 - c) a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet igazolását követő 15 napon belül számlát nyújt be a bérbeadó szervezetnek,
 - d) a bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
 - e) számla kiállítására nem jogosult bérlő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról az Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
 - f) számla kiállítására jogosult bérlő esetén a bérlő továbbszámlázza az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget az Önkormányzat részére,
 - g) a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.
38. A megállapodásban ki kell kötni, hogy amennyiben a 37. pontban foglalt feltételeket a bérlő nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti.
39. A bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál:
- a) jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,
 - b) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.
40. Bérbeszámítási megállapodás úgy is megköthető, hogy a bérlő által végzett munkálatok ellenértéke nem a bérleti díjban, hanem a helyiség megvásárlása során a vételárból kerül levonásra úgy, hogy a beruházások értékét az avulással csökkenteni kell. Az ilyen módon kötött megállapodással az Önkormányzat nem vállal kötelezettséget a helyiség eladására.
41. Ha a bérleti jogviszony azért szűnik meg, mert a bérlő a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendelet szerint kell eljárni.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. december 3.

6.) a 248/2013. (VI. 19.) számú határozat új IX. FEJEZETTEL egészül ki 2015. december 4-i hatállyal:

IX. FEJEZET
VEGYES RENDELKEZÉSEK

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. december 3.

7.) a 248/2013. (VI. 19.) számú határozat 2015. december 4 i hatállyal:

- a.) 34. számozása 42.-re módosul
- b.) 35. számozása 43.-ra módosul
- c.) 36. számozása 44.-re módosul
- d.) 37. számozása 45.-re módosul

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. december 3.

8) a 248/2013. (VI. 19.) számú határozat új 46. ponttal egészül ki:


46. A VIII. fejezet rendelkezéseit minden el nem bírált kérelemre is alkalmazni kell.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. december 3.

A végrehajtást végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2015. november 23.


dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:


Dr. Mészár Erika

aljegyző

2015 NOV 24.

Melléklet:

- 1. számú melléklet: Rendeletmódosítás
- 2. számú melléklet: Indokolás
- 3. számú melléklet: Hatástanulmány
- 4. számú melléklet: Kéthasábos összehasonlító nézet
- 5. számú melléklet: 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat-módosítás kéthasábos összehasonlító nézet
- 6. számú melléklet: Egységes szerkezetű 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2015. december 4.

Danada-Rimán Edina
jegyző
tartós távollétében
dr. Mészár Erika
aljegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2015. (.....) önkormányzati rendelete**

**a 35/2013. (VI. 15.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló
helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1.§ A rendelet VIII. fejezet 41. § és 42. §-ai hatályukat veszítik.

2.§ Jelen rendelet 2015. december 4-én lép hatályba.

Budapest, 2015. december 3.

Danada-Rimán Edina
jegyző
tartós távollétében

Dr. Kocsis Máté
polgármester

dr. Mészár Erika
aljegyző

INDOKOLÁS

Részletes indokolás

A döntés célja, hogy az Önkormányzat rendelete megfeleljen az Alaptörvény, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseinek.

1. §-hoz

A rendelet megalkotásával az Önkormányzat az Alaptörvénynek, a jogalkotási követelményeknek és a Lakástörvény rendelkezéseinek tesz eleget.

2. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Hatásvizsgálat

A jogszabály előkészítése során figyelembe kell venni, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX törvény 17. § (1) bekezdése előírja, hogy rendeletalkotásnál előzetes hatásvizsgálatot kell lefolytatni

- társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás;
- környezeti és egészségi következmények;
- adminisztratív terheket befolyásoló hatás;
- jogalkotás szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei;
- a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

tekintetében.

A hatásvizsgálatot a rendelettervezet 1. §-a tekintetében kell lefolytatni.

- 1.) **Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás:** a rendeletnek nincs hatása, mivel a rendelkezések átkerülnek a helyiségek bérleti díjáról szóló 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozatba.
- 2.) **Környezeti és egészségi következményei:** A rendelet szempontjából nem releváns kérdések.
- 3.) **Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** A rendelet szempontjából nem releváns kérdés.
- 4.) **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A rendelet megalkotása szükségszerű, mivel a Lakástörvény szerint a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.
- 5.) **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A rendelet megalkotása nem igényeli többlet személyi, szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítását.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat Képviselő-testületének
35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló nem
lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről**

VIII. FEJEZET

A BÉRBEZÁMÍTÁS

41. § (1) Ha bérlő elfogadja az e fejezetben foglalt feltételeket és a hatáskörrel rendelkező bizottság hozzájárul, a rendelet hatályba lépése után elvégzett munkálatok esetén a bérbeadót terhelő munkálatok költségét a bérlő beszámíthatja a helyiség bérleti díjába a bérbeadó szervezettel kötött megállapodás alapján.

(2) A bérbeszámítás feltételei a következők:

- a) a hatáskörrel rendelkező bizottság jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő közötti írásbeli megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről,
- b) az épületen végzendő munkálatokhoz a közös képviselő vagy a társasházi alapító okirat ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárulása,
- c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatok esetén jogerős és végrehajtható építési(létesítési) engedély alapján kerüljön sor, és a használatbavételi engedély megszerzése, ha engedélyköteles munkáról van szó,
- d) a bérbeadó és a bérlő megállapodásában rögzített munkálatok a megállapodásban meghatározott határidőben teljes egészében és szakszerűen elkészüljenek,
- e) a bérlő a bérbeszámításnál figyelembe vehető költségeinek indokolt felmerülését hitelt érdemlően igazolja,
- f) a bérlőnek a munkálatokról való

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat Képviselő-testületének
35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló nem
lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről**

VIII. FEJEZET törlendő

A BÉRBEZÁMÍTÁS törlendő

41. § hatályát veszti

megállapodáskor az Önkormányzattal, vagyongazdálkodó, bérbeadó szervezettel szemben semmilyen jogcímen nem áll fenn lejárt bérleti díj vagy közüzemi díj hátraléka,

- g) a bérlő költségére sor került a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjat is tartalmazó bérleti szerződés végrehajtási záradékkal ellátható közjegyzői okiratba foglalása, ha a bérleti szerződés egyébként nem került a 17. § (4) bekezdés szerinti közjegyzői okirattal kiegészítésre,
- h) a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatokat továbbszámlázza a bérbeadó részére. A bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges.
- i) amennyiben a bérlő jogszabály erejénél fogva nem állíthat ki számlát, abban az esetben a teljesítést az általa készített, és a vagyongazdálkodó által leigazolt teljesítési igazolás helyettesíti a számlát.

(3) A bérbeszámításról szóló megállapodásban ki kell kötni a következőket:

- a) a megállapodásban rögzített feltételek megszegése esetén a bérlő a bérbeszámítási igényét nem érvényesítheti,
- b) a bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított igazolt költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét, be kell szereznie a szükséges hatósági engedélyeket (vagy legalább igazolnia kell az engedély iránti kérelem benyújtását),
- c) ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek csak akkor érvényesíthetők, ha erről a bérlő és – a hatáskörrel rendelkező bizottság előzetes jóváhagyásával – a bérbeadó szervezet előzetesen megállapodtak,
- d) ha a bérbeszámítás útján érvényesíthető bérlői ráfordítások mértékének megállapítását követően a helyiség utáni bérleti díj tartozás mértéke eléri a három

havi – ténylegesen (a bérbeszámítás hiányában) fizetendő – bérleti díjat, a még fennmaradt beszámítandó összegre a bérbeszámítás lehetősége megszüntethető, s a bérlő által a még fennmaradt összegre igényelhető beszámítást vagy a bármilyen jogcímen való megtérítést a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult elbírálni.

(4) Bérbeszámítási megállapodás nem köthető a bérleti jogviszonyt meghaladó időtartamra. A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek megállapítását, valamint a megállapodásban szereplő munkák elkészültének arányát, a munkák készre jelentését követően tartandó műszaki átadás-átvételen felvett jegyzőkönyvben a bérbeadó szervezet határozza meg. Bérbeszámításra csak a megállapodásban rögzített tételek esetében van lehetőség – amennyiben azok megfelelő minőségben, határidőre elkészültek – legfeljebb a megállapodásban rögzített keretösszeg erejéig. Amennyiben valamelyik munka nem készül el, vagy hibás, késedelmes teljesítést rögzítenek az átvételi jegyzőkönyvben, a bérbeszámítás összegét az el nem végzett, vagy hibás teljesítés értékével csökkenteni kell.

42. § (1) A bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek a munkálatok befejezésétől számítva – ha a hatáskörrel rendelkező bizottság másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejárataánál:

- a) gazdasági társaság és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,
- b) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.

(2) Bérbeszámítási megállapodás úgy is megköthető, hogy a bérlő által végzett munkálatok ellenértéke nem a bérleti díjban, hanem a helyiség megvásárlása során a vételárból kerül levonásra úgy, hogy a beruházások értékét az avulással csökkenteni

42. § hatályát veszti

kell. Az ilyen módon kötött megállapodással az Önkormányzat nem vállal kötelezettséget a helyiség eladására.

(3) A bérbeszámítást a számviteli és adójogszabályok betartásával kell végrehajtani.

(4) Ha a bérlő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérébe még be nem számított összegre a volt bérlő vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve ha a bérleti jogviszonyt rendes felmondással a bérbeadó szünteti meg vagy a bérleti szerződés megszüntetésre közös megegyezéssel a bérbeadó kezdeményezésre került sor.

(5) Ha a bérleti jogviszony azért szűnik meg, mert a bérlő a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásáról szóló önkormányzati rendelet szerint kell eljárni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozata	A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozata
<p>7.</p> <p>A helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására, versenyeztetés vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át alapul véve kell meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj a beköltözhető forgalmi érték 80 %-nál kisebb értékben is meghatározható azzal, hogy ez az érték nem lehet kevesebb a beköltözhető forgalmi érték 50 %-nál. Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 8 %-a.</p> <p>26. Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet részére történő bérbeadásnál az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az illetékes szakmai bizottság javaslata alapján kedvezményes bérleti díjat határozhat meg, az alábbi kategóriák szerint:</p> <p>a) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 4 %-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 2 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet,</p> <p>b) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 2 %-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 4 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet,</p> <p>c) a bérleti díj mértéke a mindenkori közös költséggel vagy üzemeltetési költséggel megegyező összeg, amennyiben a szervezet havonta legalább 8 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet.</p>	<p>7.</p> <p>A helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására versenyeztetés eljárás útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át alapul véve lehet meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj alacsonyabb forgalmi értéken is meghatározható, mely nem lehet kevesebb 50 %-nál. Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének legalább a 8 %-a.</p> <p>26. Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet részére történő bérbeadásnál az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az illetékes szakmai bizottság javaslata alapján kedvezményes bérleti díjat határozhat meg, az alábbi kategóriák szerint:</p> <p>a) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 4 %-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 2 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet,</p> <p>b) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 2 %-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 4 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet,</p> <p>c) a bérleti díj mértéke a mindenkori közös költséggel vagy üzemeltetési költséggel megegyező összeg, amennyiben a szervezet havonta legalább 8 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet,</p> <p>d) az a), b) és c) pont alapján kedvezményes bérleti díj állapítható meg a helyiségben végzett tevékenység gyakoriságának figyelmen kívül hagyásával is, amennyiben az Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet egynél több önkormányzati bérlménnyel rendelkezik, abban az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz</p>

<p>28. Új bérbeadás esetén az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 6 %-a. Amennyiben a szervezet a 27. pont szerinti első éves beszámolóját a szakmai bizottság részére benyújtotta, és azt a bizottság elfogadta, az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága kérelemre a bérleti díjat a helyiség Józsefváros, valamint a józsefvárosi lakosok érdekében folytatott tevékenység szerinti kihasználtsága függvényében a 27. pont a.), b.) vagy c.) pontja szerinti mértékre módosíthatja, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.</p>	<p>kapcsolódó tevékenységet végez és az egyik helyiséget raktározási tevékenységre használja.</p> <p>28. Új bérbeadás esetén az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 6 %-a. Amennyiben a szervezet a 27. pont szerinti első éves beszámolóját a szakmai bizottság részére benyújtotta, és azt a bizottság elfogadta, az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága kérelemre a bérleti díjat a helyiség Józsefváros, valamint a józsefvárosi lakosok érdekében folytatott tevékenység szerinti kihasználtsága függvényében a 26. pont a), b) vagy c) pontja szerinti mértékre módosíthatja, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.</p> <p>34. A bérlő kérelme alapján a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához.</p> <p>A jelent pont szerinti hozzájárulás esetén az írásbeli megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) abban az esetben köthető meg, ha:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) a bérlő az elvégezni kívánt bérbeadót terhelő munkálatok költségét előzetesen tételes költségvetés benyújtásával hitelt érdemlően igazolja, b) az épületen végzendő munkálatokhoz a társasházi alapító okirat vagy szervezeti és működési szabályzatának ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárult; c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatok esetén azok elvégzésére jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély birtokában kerüljön sor; továbbá a bérlő vállalja a használatbavételi engedély megszerzését, d) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben nem áll fenn lejárt bérleti díj és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő tartozása; e) a bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz a saját költségén, amennyiben erre a bérleti jogviszony alatt még nem került sor.
---	--

35. A bérbeszámításról szóló megállapodásban ki kell kötni a következőket:

- a) a bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét, be kell szereznie a szükséges hatósági engedélyeket (vagy legalább igazolnia kell az engedély iránti kérelem benyújtását),
- b) ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek csak akkor érvényesíthetők, ha erről a bérlő és a bérbeadó szervezet a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulása alapján előzetesen megállapodtak,
- c) **ha valamelyik munka nem készül el, vagy hibás, késedelmes teljesítést rögzítenek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben, a bérbeszámítás összegét az el nem végzett, vagy hibás teljesítés értékével csökkenteni kell,**
- d) ha a bérbeszámítás időtartama alatt a helyiség utáni bérleti díj tartozás mértéke eléri a három havi – ténylegesen (a bérbeszámítás hiányában) fizetendő – bérleti díjat, a bérbeszámításból még fennmaradó összegre a bérbeszámítás megszüntethető, és az arra igényelhető beszámítást vagy megtérítést a bérbeadói jogkör gyakorlója jogosult elbírálni,
- e) **a költségek beszámításának és számlázásának a 37. pontban rögzített feltételeit,**
- f) **ha a bérlő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérleti díjába még be nem számított összegre a volt bérlő vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve, ha a bérleti jogviszonyt rendes felmondással a bérbeadó szünteti meg vagy a bérleti szerződés megszüntetésre közös megegyezéssel a bérbeadó kezdeményezésre került sor.**

36. A bérbeszámítás útján érvényesíthető költségek **tényleges ráfordítását**, valamint a megállapodásban szereplő munkák elkészültének arányát, a munkák készre jelentését követően tartandó műszaki átadás-átvételen felvett jegyzőkönyvben a bérbeadó szervezet **igazolja** le. Bérbeszámításra csak a megállapodásban

rögzített tételek esetében van lehetőség – amennyiben azok megfelelő minőségben, határidőre elkészültek – legfeljebb a megállapodásban rögzített keretösszeg erejéig.

37. A költségek beszámításának feltételei a következők:

- a) a bérbeadói jogkör gyakorlója jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő közötti írásbeli megállapodás megkötése a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről,
- b) a bérbeadó szervezet az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
- c) a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet igazolását követő 15 napon belül számlát nyújt be a bérbeadó szervezethez.
- d) a bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
- e) számla kiállítására nem jogosult bérlő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról az Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
- f) számla kiállítására jogosult bérlő estén a bérlő továbbszámlázza az elvégzett és leigazolt munkáról az összeget az Önkormányzat részére,
- g) a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.

38. A megállapodásban ki kell kötni, hogy amennyiben a 37. pontban foglalt feltételeket a bérlő nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti.

39. A bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint kerüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál:

- a) **jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet** és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,

34. A bérleti díjról (vagy módosításáról) való megállapodás során – függetlenül attól, hogy az milyen okból történik – minden esetben ki kell kötni és a bérlőnek vállalnia kell, hogy az új bérleti díjat – vagy ha a bérleti díj nem módosul a jövőben a fizetett bérleti díjat – a következő évtől, évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelten fizeti. Amennyiben a bérló a közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegét a Bérbeadónak fizeti meg, évente január 1-től a Fővárosi Közgyűlés által a tárgyévre meghatározott áron számított díjakat fizeti meg. A bérlőnek írásban nyilatkozatot kell adni arról, hogy ezen bérleti-, közüzemi- és különszolgáltatási díj emelést ellenvetés nélkül elfogadja.

35. Az új bérleti szerződésben és a szerződés módosítása során minden esetben ki kell kötni, hogy a bérbeadó a helyiség bérleti díját 10 %-kal megemeli, ha a helyiséget magában foglaló épület előtti közterületen díszburkolat létesül vagy jelentős beruházás valósult meg, és a bérleti díj összege nem éri el a 7. és 8. pont szerint számított bérleti díj 20 %-kal emelt összegét.

Egyéb szabályok

36. Pályázat esetében azt a díjmértéket, amelynek az emelésére ajánlatot lehet tenni, a pályázati kiírásról való döntés során kell meghatározni. Pályázat esetében a nyertes által ajánlott bérleti díjat kell a bérleti szerződésben rögzíteni.

37. Ha a bérleti szerződés időtartamhoz köti a bérleti díj módosítását, a jelen határozat szerinti bérleti díj módosítása előzetes értesítés nélkül

b) magánszemély bérlok esetében legfeljebb 3 év alatt.

40. Bérbeszámítási megállapodás úgy is megkötethető, hogy a bérló által végzett munkálatok ellenértéke nem a bérleti díjban, hanem a helyiség megvásárlása során a vételárból kerül levonásra úgy, hogy a beruházások értékét az avulással csökkenteni kell. Az ilyen módon kötött megállapodással az Önkormányzat nem vállal kötelezettséget a helyiség eladására.

41. Ha a bérleti jogviszony azért szűnik meg, mert a bérló a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendelet szerint kell eljárni.

IX. FEJEZET

42. A bérleti díjról (vagy módosításáról) való megállapodás során – függetlenül attól, hogy az milyen okból történik – minden esetben ki kell kötni és a bérlőnek vállalnia kell, hogy az új bérleti díjat – vagy ha a bérleti díj nem módosul a jövőben a fizetett bérleti díjat – a következő évtől, évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelten fizeti. Amennyiben a bérló a közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegét a Bérbeadónak fizeti meg, évente január 1-től a Fővárosi Közgyűlés által a tárgyévre meghatározott áron számított díjakat fizeti meg. A bérlőnek írásban nyilatkozatot kell adni arról, hogy ezen bérleti-, közüzemi- és különszolgáltatási díj emelést ellenvetés nélkül elfogadja.

43. Az új bérleti szerződésben és a szerződés módosítása során minden esetben ki kell kötni, hogy a bérbeadó a helyiség bérleti díját 10 %-kal megemeli, ha a helyiséget magában foglaló épület előtti közterületen díszburkolat létesül vagy jelentős beruházás valósult meg, és a bérleti díj összege nem éri el a 7. és 8. pont szerint számított bérleti díj 20 %-kal emelt összegét.

Egyéb szabályok

44. Pályázat esetében azt a díjmértéket, amelynek az emelésére ajánlatot lehet tenni, a pályázati kiírásról való döntés során kell meghatározni. Pályázat esetében a nyertes által ajánlott bérleti díjat kell a bérleti szerződésben rögzíteni.

<p>végrehajtható.</p>	<p>45. Ha a bérleti szerződés időtartamhoz köti a bérleti díj módosítását, a jelen határozat szerinti bérleti díj módosítása előzetes értesítés nélkül végrehajtható.</p> <p>46. A VIII. fejezet rendelkezéseit minden el nem bírált kérelemre is alkalmazni kell.</p>
-----------------------	--

247/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 224/2012. (VII. 05.) számú képviselő-testületi határozatot 2013. június 20. napjával visszavonja.

248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Józsefváros Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kt.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiség), telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjáról a következő határozatot (a továbbiakban: határozat) hozza:

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A határozat rendelkezései a bérbeadóra kötelezőek. A bérleti díj mértékét a bérbeadó és a bérlő megállapodása határozza meg. A határozatot 2013. június 20. napjától kell alkalmazni, azzal, hogy a folyamatban lévő, még el nem bírált kérelmek esetében is alkalmazni kell.
2. A határozat hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló minden, bérbeadás útján hasznosított helyiségre, telekre, gépkocsi-beállóra, egyéb dolog bérletre kiterjed, kivéve a HVT területen lévő és az Önkormányzat költségvetési szervei által bérbe adott bérleményeket.
3. A határozatot – az abban meghatározott kivételekkel – a meghozatala előtt és azt követően kötött vagy módosított bérleti szerződések esetén egyaránt alkalmazni kell, ideértve a határozat meghozatala után elbírált bérbeadói hozzájárulás iránti kérelmeket is. Ennek megfelelően a határozat alapján kell megállapítani a helyiség bérleti díját:
 - a) új bérleti szerződés esetén,
 - b) ha a helyiségek bérbeadásának feltételeit szabályozó rendelet szerint a bérbeadói hozzájárulásának vagy más önkormányzati döntésnek az a feltétele, hogy a bérlő a bérbeadó által meghatározott bérleti díjat elfogadja,
 - c) határozatlan idejű bérleti szerződés határozott időre szóló szerződésre való módosítására irányuló bérlői kezdeményezés esetén.
4. A jelen határozatban szabályozott esetekben a határozat alapján kell kezdeményezni a bérleti szerződésben rögzített bérleti díj megállapítását és módosítását.

Fogalom meghatározások

5. A határozat alkalmazásában:
 - a) a helyiség bérleti díj alapja: a helyiség beköltözhető forgalmi értéke alapján meghatározott teljes, egy évre vonatkozó bérleti díj ÁFA nélkül számított (nettó) összege,
 - b) a telek bérleti díj alapja: a negyed besorolása alapján meghatározott összeg,
 - c) gépkocsi-beálló bérleti díj alapja: a negyed besorolása alapján meghatározott összeg,
 - d) az egyéb dologbérlet bérleti díj alapja: a dologbérlet funkciója alapján meghatározott összeg,
 - e) forgalmi érték megállapításának időpontja:
 - ea) új bérleti szerződés esetén a bérbeadásról való döntés időpontjában érvényes aktuális beköltözhető forgalmi érték,
 - eb) ha a helyiségek bérbe adásának feltételeit szabályozó rendelet szerint a bérbeadói hozzájárulásának vagy a bérleti jogviszony keretében más bérbeadói döntésnek az a feltétele,

hogy a bérlő a bérbeadó által meghatározott bérleti díjat elfogadja, az ezzel kapcsolatos önkormányzati jognyilatkozat kiadásáról való döntés iránti kérelem előterjesztésekor érvényes aktuális beköltözhető forgalmi érték,

- ec) határozatlan idejű bérleti szerződés határozott időre szóló szerződésre való módosítására irányuló bérlői kezdeményezés esetén, az ezzel kapcsolatos önkormányzati jognyilatkozat kiadásáról való döntés iránti kérelem előterjesztésekor érvényes beköltözhető forgalmi érték.
- f) aktuális beköltözhető forgalmi érték: a helyiség tulajdonjogának bérleti vagy más a használati joggal nem terhelt – illetve az ilyen jogokat figyelmen kívül hagyva – és helyiség üres (kiürített) állapotában – illetve üres (kiürített) állapotát feltételezve – megállapított forgalmi értéke.
A forgalmi érték az Önkormányzat által megállapított, évente aktualizált, becsült érték, amely értéken a helyiségek az Önkormányzat vagyongatászerében szerepelnek. Kétség esetén – amennyiben a bérbeadó a nyilvántartott forgalmi értéket a valóstól eltérőnek ítéli meg – soron kívüli értékbecslés elvégzése szükséges.
A forgalmi értéket az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásának feltételeiről szóló rendeletben foglaltak szerint kell meghatározni. Az értékbecslés költségeit az Önkormányzat, illetve az általa a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet viseli.
- g) rendeltetés: az a használati cél, amelyre a bérbeadás történt, vagy amelyre kéri,
- h) kereskedelmi alapellátás: az élelmiszerárúszítás és az élelmiszer jellegű vegyes üzlet, ha a bérlemény hetvenöt százalékát meghaladó hányadát ilyen tevékenység céljára használják,
- i) egészségügyi tevékenység: a gyógyszer, gyógynövény árusítás, illetve a gyógyászati segédeszköz kiskereskedelem,
- j) a lakossági kisipari szolgáltatás: a kizárólag lakossági fogyasztók számára történő szolgáltatás,
- k) raktár: az a helyiség, amely a határozat 8. pontjában felsorolt tevékenység céljára szolgáló helyiségen (helyiségcsoporton) kívül található és kizárólag raktározás céljára alkalmas,
- l) telek: felépítménnyel nem rendelkező, az ingatlan-nyilvántartásba önálló helyrajzi számmal bejegyzett, körülhatárolt ingatlan,
- m) gépkocsi-beálló: telken vagy lakóház udvarán kialakított, kizárólag gépjármű tárolására alkalmas beálló hely,
- n) egyéb dologbérlet: óriásplakát, falraserelt kirakat, neontábla, reklámtábla,
- o) a helyiségben végzett tevékenységet annak alapján kell megállapítani, hogy a helyiséget milyen célra adták bérbe, illetve a helyiségben az elhelyező hatóság, illetve a bérbeadó milyen tevékenységet engedélyezett,
- p) ha a helyiségben (helyiségcsoportban) többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj megállapítható,
- q) HVT terület: az Önkormányzat helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendeletben meghatározott város-rehabilitációs terület,
- r) önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet: az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény hatálya alá tartozó civil szervezet vagy a lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról 2011. évi CCVI. törvény hatálya alá tartozó egyház vagy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal közszolgáltatási szerződéses kapcsolatban álló szervezet,
- s) helyiség műszaki állapotának kategóriái: kiváló (5), jó (4), közepes (3), rossz (2), nagyon rossz (1), amelynek részletes feltételeit a jelen határozat melléklete tartalmazza,
- t) szociális felzárkóztatást, oktatást, foglalkoztatást végző szervezet: józsefvárosi bejelentett lakcímmel rendelkező személyeket foglalkoztató, Józsefváros területén legalább telephellyel rendelkező gazdasági vállalkozás.

u) ¹Városrehabilitációs Beavatkozási Terület: a Képviselő-testület 274/2013. (VII.17.) számú határozatának 2a) pontjában elfogadott Szakmai megalapozó tanulmányban meghatározott terület.

v) ²kortárs galéria az alábbi együttes kritériumoknak felel meg:

- többségében kortárs művészeti profilú (a képviselt művészek nagyobb része kortárs művész),
- saját, állandó művészkörrel rendelkezik,
- minimum 6-8 művészt képvisel (menedzsel), ideális esetben inkább 12-15 művészt,
- állandó kiállítóhellyel rendelkezik, ahol kizárólag kortárs művészetet mutat be (tehát nem kombinálja antikvitással, gasztronómiával, ajándéktárgyakkal stb. a kínálatát),
- egy évben minimum 4 kiállítást rendez (nyilvános megnyitó eseményekkel),
- a hét minimum 3 napján nyitva tart (ideális esetben 5 napon egy héten pl. kedd-szombat),
- ingyenes látogatható a kiállítótere,
- szakalkalmazottat foglalkoztat (vagy a tulajdonos/igazgató művészettörténész vagy esztéta végzettségű).

6. A bérlemény fizikai, építészeti jellemzőivel és funkcióival kapcsolatos fogalmakra egyebekben az OTÉK meghatározásait kell figyelembe venni.

II. FEJEZET

A BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁSÁRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

7. ³A helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására versenyeztetés vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át alapul véve lehet meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj alacsonyabb forgalmi értéken is meghatározható, mely nem lehet kevesebb 50 %-nál. Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének legalább a 8 %-a.

8. a) A helyiségben végzett alábbi tevékenységeket figyelembe véve az alap bérleti díj a következők szerint változtatható:

Bérleményben végzett tevékenység	Bérleti díj a nettó forgalmi érték arányában:
Italbolt, dohányárusítás, játékterem, szexshop	25 %
Vendéglátás, ipari tevékenység	12 %
Élelmiszer kiskereskedelem szeszárusítással	10 %
Kereskedelem (üzlet, internetes kereskedelem)	8 %
Egészségügyi magánpraxis, egyéb egészségügyi tevékenység, masszázs és fogyasztószalon	8 %
Kölcsönző, nyilvános internet-szolgáltatás	8 %
Iroda, bemutatóterem, raktározás utcai földszinti helyiségben	8 %
Szeszmentes vendéglátás	6 %
Kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárusítás	

¹ módosította a 91/2015. (IV. 16.) számú Képviselő-testületi határozat 2. pontja

² módosította a 91/2015. (IV. 16.) számú Képviselő-testületi határozat 2. pontja

³ módosította a .../2015. (XII. 03.) számú Képviselő-testületi határozat

nélkül	6 %
Népi iparművészeti-, képzőművészeti-, kultúrcikk kiskereskedelem, könyvadásítás	6 %
Raktározás utcai és udvari pincszinti, udvari földszinti, emeleti helyiségben, garázs, műhely	6%
⁴ A parkolási zónában elhelyezkedő garázs céljára hasznosított helyiség esetében a havi bérleti díj mértéke a helyiségben elhelyezhető gépkocsinként minimum az adott parkolási zóna 50 óra parkolási díjának megfelelő összeg.	
Közművelődési, oktatási, szociális és sport tevékenység, műterem, kiállító terem, múzeum, színház, próba-, torna- és táncterem, klubhelyiség,	6%
Lakossági kisipari szolgáltatás (pl.: fodrászat, kozmetika, műkörömépítés, varroda)	6 %
Ruházati és egyéb konfekcionált termékek; bőr, konfekcionált termékek és lábbeli, villamos és híradástechnikai, számítástechnikai, közszükségleti cikkek <u>javítása</u> ;	6%
látszerészeti és optikai eszközök javítása; fogtechnika; óra- és ékszerjavítás; mosás, vegytisztítás, textílfestés;	
Trafóház, vízóra-és gázfogadó, valamint WC helyiség	2 %
Jelen pontban nem nevesített, szeszárusítást nem tartalmazó tevékenységi körök esetén	8 %

Üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető.

Üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

⁵A kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

b) Telek bérleti díja:

- Palotanegyed, Népszínház negyed, Csarnok negyed és Corvin negyed: nettó 200,- Ft/m²/hó,
- Magdolna negyed, Orczy negyed, Losonci negyed: nettó 150,- Ft/m²/hó,
- Tisztviselőtelep, Ganz-negyed, Kerepesdűlő, Százados negyed: nettó 125,- Ft/m²/hó.

c) ⁶Gépkocsi-beálló bérleti díja: 2015. évben nettó 10.000,- Ft/hó, majd ezt követően 2016. évtől évente az infláció mértékével növelni kell.

d) Egyéb dologbérlet bérleti díja:

- óriás plakát 2013. évben 17.328,- Ft/hó, majd ezt követően 2014. évtől évente az infláció mértékével növelni kell,
- falrészre szerelt kirakat, reklámtábla, neon reklám: nettó 2.000,- Ft/m²/hó (min. 1 m²).

9. Új bérbeadás esetén a fentiek szerint meghatározott alap bérleti díj mértékét kell felajánlani, illetve versenyeztetés esetén amennyiben a pályázat kiírásakor a versenyeztetett helyiségben végezhető tevékenység meghatározásra kerül, alap bérleti díjként meghatározni. A jelzett értékek irányadóként

⁴ módosította a 281/2013. (VII. 17.) számú képviselő-testületi határozat

⁵ módosította a 45/2014. (III. 05.) számú képviselő-testületi határozat

⁶ módosította a 143/2015. (VI. 04.) számú Képviselőtestületi határozat 1. pontja

funkcionálnak, a bérleti díj mindig az a mérték, amelyről a bérlővel megállapodás köthető. A bérlő által fizetendő bérleti díj legkisebb mértékét jelen határozat V. Fejezete szabályozza.

10. Ugyanannak a kérelmezőnek ugyanannak a helyiségre vonatkozó több eltérő időpontban benyújtott kérelme esetén a legkorábban benyújtott kérelem időpontjában irányadó számított bérleti díjat kell részére a későbbiekben is felajánlani.

11. Új bérbeadásnál, amennyiben a bérlő a területfejlesztési célok között meghatározott tevékenységet kíván a helyiségben folytatni, és határozott idejű, minimum 48 hónapra szóló bérleti szerződést köt, a fizetendő bérleti díj mértéke a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján évente növekvő mértékben is meghatározható. A bérleti díj mértéke az első 12 hónapban a 7. és 8. pont alapján számított bérleti díj 50 %-a, a második 12 hónapban 75%-a, majd a 24. hónapot követően a számított bérleti díj összegére emelkedik. Erről a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága hoz döntést. Az erre vonatkozó megállapodást a bérleti szerződésnek tartalmaznia kell.

12. ⁷Új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú pincszinti, vagy udvarról megközelíthető helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon volt nem lehetséges a bérleti szerződés megkötésének elmaradása miatt, továbbá az 5. s) pontban megállapított, 4-es vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén lehet megállapítani a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján.

13. ⁸Új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú földszinti helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon volt nem lehetséges a bérleti szerződés megkötésének elmaradása miatt, továbbá az 5. s) pontban megállapított, 3-as vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén lehet megállapítani a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján.

14. A 12. és 13. pontok alapján történő bérbeadáskor a bérlőnek vállalnia kell a helyiség felújítását saját költségen, továbbá a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.

15. ^{9 10}a) Új bérbeadás esetén, a 12. és 13. pont szerinti bérbeadást kivéve, amennyiben a kérelmező nyilvános, bárki számára elérhető Önkormányzat által indított vállalkozói programban vett részt, székhelye a Józsefvárosban található és határozott idejű, 60 hónapra szóló bérleti szerződést köt, a fizetendő bérleti díj mértékét

- i. az első 24 hónapban a mindenkori közös költség 10 %-kal növelt értékének
- ii. a 25-36. hónapok közötti időszakban az ingatlan beköltözhető forgalmi értékének 3 %-ának
- iii. a 37-48. hónapok közötti időszakban az ingatlan beköltözhető forgalmi értékének 4,5 %-ának
- iv. a 49-60. hónapok közötti időszakban az ingatlan beköltözhető forgalmi értékének 6 %-ának

megfelelő összegben kell meghatározni.

⁷ módosította a 45/2014. (III. 05.) számú képviselő-testületi határozat

⁸ módosította a 45/2014. (III. 05.) számú képviselő-testületi határozat

⁹ módosította a 91/2015. (IV. 16.) számú Képviselő-testületi határozat 2. pontja

¹⁰ módosította a 143/2015. (VI. 04.) számú Képviselőtestületi határozat 2. pontja

a.a.) Amennyiben a közös költség 10 %-kal növelt összege magasabb, mint jelen pont ii.)-iv.) pontja szerinti bérleti díj, úgy a bérleti díjat a jelen pont i.) pontja szerint kell megállapítani.

a.b.) Amennyiben a bérlő bérleti szerződése a 60. hónapot követően meghosszabbításra kerül, a bérleti díjat a további időszakokra a jelen határozat 7. és 8. pont alapján számított összegben kell meghatározni.

b) Új bérbeadás esetén, amennyiben a kérelmező nyilvános, bárki számára elérhető Önkormányzat által a Városrehabilitációs Beavatkozási Területen kortárs galéria működtetésére kiírt pályázaton nyert, és 60 hónapra szóló bérleti szerződést köt, a fizetendő bérleti díj mértékét az első 36 hónapban a helyiség beköltözhető forgalmi értékének a 3%-án, a 37. hónaptól a 60. hónapig a helyiség beköltözhető forgalmi értékének a 4%-án kell meghatározni. Ebben az esetben a bérbeadáskor a bérlőnek vállalnia kell, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően nem élhet bérbeszámítással, és az esetleges felújítási költségeit semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.

16.

a) Amennyiben olyan gazdasági társaság vagy egyéni vállalkozó részére történik a bérbeadás, amely józsefvárosi lakosok oktatását, foglalkoztatását, szociális felzárkóztatását elősegítő oktatási tevékenységet végez minimum 12-19 fő részére, a bérleti díját a 7. és 8. pont alapján számított bérleti díj 75 %-án, 20 fő felett pedig a 7. és 8. pont alapján számított bérleti díj 65 %-án kell megállapítani.

b) A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy a bérlő negyedévente köteles a bérbeadó felé megküldeni az oktatottak, foglalkoztatottak nevét és lakcímét, amelyet bérbeadó a lakcím-nyilvántartón keresztül a Polgármesteri Hivatal ellenőriz.

c) Amennyiben a bérlő jogosultsága a foglalkoztatottak, oktatottak számának növekedése, csökkenése miatt változik, úgy a kedvezmény mértéke az a) pontban foglaltaknak megfelelően változik a bérleti jogviszony fennállása alatt.

d) Amennyiben a bérlő a b) pont szerinti beszámolási kötelezettségének egymást követő két alkalommal felszólításra sem tesz eleget, úgy a kedvezményt elveszti.

III. FEJEZET

A HELYISÉG BÉRLETI DÍJÁNAK MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ MEGÁLLAPODÁS

17. Ha helyiségek bérbeadásának feltételeit szabályozó önkormányzati rendelet szerint a bérbeadói hozzájárulásnak vagy más – a bérlő által kezdeményezett – önkormányzati döntésnek az a feltétele, hogy a bérlő a bérbeadó által igényelt bérleti díjat elfogadja, a bérbeadó akkor kezdeményezi a bérleti szerződésben (módosításában) rögzített bérleti díj módosítását, ha a bérlői kérelem előterjesztésekor fizetett bérleti díj nem éri el a 7. illetve a 8. pont alapján számított bérleti díjat.

18. Ha a jelen pont alkalmazásával megállapított bérleti díj a bérbeadói hozzájárulás vagy más – bérlő által kezdeményezett – önkormányzati döntésre tekintettel már korábban elérte a 7. illetve a 8. pont alapján számított bérleti díjat, az újabb bérbeadói hozzájárulás vagy – más bérlő által kezdeményezett – önkormányzati döntés esetén, a bérbeadó a bérleti díj módosítását nem kezdeményezi. Az ilyen mértéket elérő bérleti díj csak valorizáció útján kerül emelésre.

19. A bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján a bérbeadói hozzájárulásra vagy a szerződés módosítására – beleértve a bérleti díj felülvizsgálatát is – irányuló bérlői kérelem esetén, különösen, ha a kérelem a kérelem indokaként előadja, hogy a bérleti díj összege nagy terhet ró a vállalkozásra, a 7-17. pontban foglalt szabályoktól el lehet térni, és az egyébként igényelendő bérleti

díjnál legfeljebb 50 %-kal alacsonyabb összegű bérleti díjról is meg lehet állapodni – vagy a bérleti díj emelésétől el lehet tekinteni – az alábbi körülmények fennállása esetén:

- a) a bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj összege legalább 15 %-kal meghaladja a 7. és 8. alapján számított bérleti díj mértékét, és
- b) a bérleti jogviszony több mint 36 hónapja fennáll, ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot, és
- c) a bérlő fizetési fegyelme megfelelő a bérbeadó irányába.

IV. FEJEZET

A HELYISÉGBÉR ÁTMENETI IDŐSZAKRA VALÓ CSÖKKENTÉSE

20. A helyiségbér átmeneti időszakra, amíg az akadály fennáll, a bérbeadóval megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján különösen az alábbi jogcímenek legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, amennyiben azok nem az Önkormányzat felelősségi körében merülnek fel:

- a) az épületen vagy a közterületen végzett építési, szerelési munka miatt,
- b) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt,
- c) a helyiség (helyiségcsoport) egy részének használhatatlan állapota miatt.

21.

- a) A gazdálkodó szervezet vagy egyéni vállalkozó gazdálkodásában beállt negatív változás miatt – különösen: igazolható árbevétel csökkenés, veszteség, káresemény, betegség – a helyiségbér mértéke határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés esetében legfeljebb 36, határozott idejű bérleti szerződés esetében legfeljebb 24 hónapra, vagy a bérleti jogviszony végéig a bérbeadóval megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A kérelem megalapozottságát az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága vizsgálja.
- b) A bérleti jogviszony az a) pontban meghatározott esetben nem hosszabbítható meg a lejárt bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendelet alapján, hanem a bérleti díj mértékéről a Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönt.

22. Ha vendéglátás, kereskedelmi, lakossági kisipari szolgáltatás, raktározás, garázs, gépkocsi-tárolás céljára szolgáló bérlemény, telek bejárata előtt az épületen, vagy a közterületen nem az Önkormányzat megbízásából végzett építési, szerelési munka vagy az épületen végzett munka a bérlemény megközelítését gátolja, a bérleti díj a bérlő kérelmére legfeljebb a bérleti díj 50 %-ig mérsékelhető arra az időtartamra, ameddig az említett akadály fennáll. Ha a munkálatok a helyiség megközelítését úgy gátolják, hogy a helyiségben végzett üzleti tevékenység bizonyíthatóan hátrányt szenved, a megállapított bérleti díj ötven százaléknál nagyobb mértékben is mérsékelhető. Ebben az esetben a kieső bérleti díj bevételt a kivitelezőtől/a kivitelező megbízójától kell kérni. E rendelkezést lehet alkalmazni akkor is, ha a bérlő a helyiséget a bérbeadó hozzájárulásával átalakítja, vagy felújítja.

23. Ha új bérbeadás esetén a helyiségbérleményben a korábbi használattól eltérő tevékenységet kívánnak folytatni, a bérlő által fizetendő bérleti díj összege átmeneti időszakra legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, ennek mértékéről bérbeadóval megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönt.

V. FEJEZET

A FIZETENDŐ BÉRLETI DÍJ LEGKISEBB MÉRTÉKE

24. A fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg, ideértve a IV. és VI. FEJEZET alkalmazásának esetét, továbbá bármilyen, a bérleti díjat érintő kedvezmény esetét.

25. Ha a helyiség nem társasházban van, a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által a bérbeadói feladatok keretében a helyiségre fordított költségek két éves átlaga, ideértve az épületre fordított költségeknek a helyiségre jutó részét és a IV. és VI. FEJEZET alkalmazásának esetét is, továbbá bármilyen, a bérleti díjat érintő kedvezmény esetét.

VI. FEJEZET ÖNKORMÁNYZATI FELADATOKHOZ ÉS CÉLOKHOZ KAPCSOLÓDÓ TEVÉKENYSÉGET VÉGZŐ SZERVEZETEK KEDVEZMÉNYES BÉRLETI DÍJA

26. Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet részére történő bérbeadásnál az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az illetékes szakmai bizottság javaslata alapján kedvezményes bérleti díjat határozhat meg, az alábbi kategóriák szerint:

- a) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 4 %-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 2 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet,
- b) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 2 %-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 4 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet,
- c) a bérleti díj mértéke a mindenkor közös költséggel vagy üzemeltetési költséggel megegyező összeg, amennyiben a szervezet havonta legalább 8 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet.
- d.) ¹¹az a), b) és c) pont alapján kedvezményes bérleti díj állapítható meg a helyiségben végzett tevékenység gyakoriságának figyelmen kívül hagyásával is, amennyiben az Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet egynél több önkormányzati bérleménnyel rendelkezik, abban az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végez és az egyik helyiséget raktározási tevékenységre használja.

27.

- a) A kedvezményes bérleti díj megadásának előzetes feltétele, hogy az Önkormányzat illetékes bizottsága igazolja, hogy a legalább 1 éve bejegyzett és működő önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet Józsefváros lakossága érdekében látja el a tevékenységét, amelyhez a civil tevékenységet végző szervezetnek be kell csatolnia a b.) pontban körülírt szakmai beszámolót, valamint szakmai tervet.
- b) A kedvezményes bérleti díj engedélyezésének a feltétele továbbá, hogy az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet a következő feltételeknek eleget tegyen:
 - ba) honlapján, sajtómegjelenéseiben szerepeltesse támogatóként az Önkormányzatot,
 - bb) a legalább havi rendszerességű helyiséghasználatot igénylő eseményekről (fogadó óra, gyűlés, rendezvény, tanácskozás, stb.) küldjön értesítést, meghívót az Önkormányzatnak. Az események népszerűsítésére az Önkormányzat a honlapján, közösségi portál profilján „civil eseménynaptárt” hoz létre és működtet.
 - bc) minden év március 15. napjáig nyújtsa be az adott évre vonatkozó szakmai tervét, amelyből megállapítható, hogy milyen eseményeket tervez az év során megrendezni, illetve a bérleményben milyen állandó tevékenységet végez, az mennyiben szolgálja Józsefváros és a józsefvárosi lakosok érdekeit.
 - bd) az előző évi tevékenységéről nyújtson be beszámolót tárgyév május 31. napjáig.
 - be) a helyiségben az alapszabályában megjelölt céloknak megfelelően a bérbeadáskor engedélyezett tevékenységet folyamatosan folytassa.

¹¹ módosította a .../2015. (XII. 03.) számú Képviselő-testületi határozat

- c.) A kedvezményes bérleti díj megállapításánál az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az alábbi kritériumoknak megfelelő, Józsefváros és a józsefvárosi polgárok érdekében kifejtett tevékenységeket veszi figyelembe:
- ca) közérdek mentén, a Józsefvárosban működő önszerveződő közösségek, továbbá művészek és sportolók pályázati támogatásáról szóló 22/2011 (IV.12.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdésében meghatározott közcélok elérése érdekében történik,
 - cb) önmagában is életképes, valós teljesítményt produkál,
 - cc) közszolgáltatási kapacitást vált ki, vagy erősít meg.

28. ¹²Új bérbeadás esetén az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 6 %-a. Amennyiben a szervezet a 27. pont szerinti első éves beszámolóját a szakmai bizottság részére benyújtotta, és azt a bizottság elfogadta, az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága kérelemre a bérleti díjat a helyiség Józsefváros, valamint a józsefvárosi lakosok érdekében folytatott tevékenység szerinti kihasználtsága függvényében a 26. pont a), b) vagy c) pontja szerinti mértékre módosíthatja, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.

29. A szakmai terv és a szakmai beszámoló értékelésére és elfogadására az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező szakmai bizottsága jogosult. Amennyiben a szakmai bizottság a szakmai tervet és beszámolót elfogadta, úgy az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységhez kapcsolódó bérleti díjat az adott évre is engedélyezi. Amennyiben a szervezet a kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy a bérleti díj az érintett év január 1. napjától visszamenőlegesen az aktuális forgalmi értéket alapul véve a 7. és 8. pont szerint kiszámított a nem civil szervezetekre meghatározott bérleti díjnak megfelelő összegre emelkedik. Amennyiben a szakmai terve, beszámolója alapján bizonyított, hogy tevékenységét csak részben végezte Józsefváros érdekében, úgy a bérleti díj a 26. pontban szabályozott magasabb kategóriába sorolt bérleti díjra emelkedik.

30. Az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönthet úgy új bérbeadás esetén, hogy az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet részére a bérbeadást, illetve a kedvezményes bérleti díjon történő bérbeadást nem engedélyezi, amennyiben a szervezet célja, profilja az Önkormányzat által ellátandó feladatokhoz nem kapcsolható, vagy azt már más civil szervezet kielégítően ellátja.

VII. FEJEZET HATÁSKÖRI RENDELKEZÉSEK

31. Ha a bérleti díj mértékéről és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága jogosult dönteni.

32. Ha a bérlő és a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet között a bérleti díj mértékéről és megfizetésének ütemezéséről, illetve bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben vita alakulna ki, a bérbeadó érvényesítendő álláspontjáról az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönt.

33. A Képviselő-testület dönt az első bérleti díj mértékéről és megfizetésének ütemezéséről, ha a bérlő személyét a Képviselő-testület jelölte ki.

¹² módosította a .../2015. (XII. 03.) számú Képviselő-testületi határozat

¹³VIII. FEJEZET BÉRBE SZÁMÍTÁS

34. A bérlő kérelme alapján a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához.

A jelent pont szerinti hozzájárulás esetén az írásbeli megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) abban az esetben köthető meg, ha:

- a) a bérlő az elvégezni kívánt bérbeadót terhelő munkálatok költségét előzetesen tételes költségvetés benyújtásával hitelt érdemlően igazolja
- b) az épületen végzendő munkálatokhoz a társasházi alapító okirat vagy szervezeti és működési szabályzatának ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárult;
- c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatok esetén azok elvégzésére jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély birtokában kerüljön sor; továbbá a bérlő vállalja a használatbavételi engedély megszerzését,
- d) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben nem áll fenn lejárt bérleti díj és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő tartozása;
- e) a bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz a saját költségén, amennyiben erre a bérleti jogviszony alatt még nem került sor.

35. A bérbeszámításról szóló megállapodásban ki kell kötni a következőket:

- a) a bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét, be kell szereznie a szükséges hatósági engedélyeket (vagy legalább igazolnia kell az engedély iránti kérelem benyújtását),
- b) ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek csak akkor érvényesíthetők, ha erről a bérlő és a bérbeadó szervezet a bérbeadói jogkör gyakorlója hozzájárulása alapján előzetesen megállapodtak,
- c) ha valamelyik munka nem készül el, vagy hibás, késedelmes teljesítést rögzítenek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben, a bérbeszámítás összegét az el nem végzett, vagy hibás teljesítés értékével csökkenteni kell,
- d) ha a bérbeszámítás időtartama alatt a helyiség utáni bérleti díj tartozás mértéke eléri a három havi – ténylegesen (a bérbeszámítás hiányában) fizetendő – bérleti díjat, a bérbeszámításból még fennmaradó összegre a bérbeszámítás megszüntethető, és az arra igényelhető beszámítást vagy megtérítést a bérbeadói jogkör gyakorlója jogosult elbírálni,
- e) a költségek beszámításának és számlázásának a 37. pontban rögzített feltételeit,
- f) ha a bérlő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérleti díjába még be nem számított összegre a volt bérlő vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve, ha a bérleti jogviszonyt rendes felmondással a bérbeadó szünteti meg vagy a bérleti szerződés megszüntetésre közös megegyezéssel a bérbeadó kezdeményezésre került sor.

36. A bérbeszámítás útján érvényesíthető költségek tényleges ráfordítását, valamint a megállapodásban szereplő munkák elkészültének arányát, a munkák készre jelentését követően tartandó műszaki átadás-átvételen felvett jegyzőkönyvben a bérbeadó szervezet igazolja le. Bérbeszámításra csak a megállapodásban rögzített tételek esetében van lehetőség – amennyiben azok megfelelő minőségben, határidőre elkészültek – legfeljebb a megállapodásban rögzített keretösszeg erejéig.

37. A költségek beszámításának feltételei a következők:

¹³ módosította a .../2015. (XII. 03.) számú Képviselő-testületi határozat

- a) a bérbeadói jogkör gyakorlója jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő közötti írásbeli megállapodás megkötése a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről,
- b) a bérbeadó szervezet az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
- c) a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet igazolását követő 15 napon belül számlát nyújt be a bérbeadó szervezetéhez.
- d) a bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
- e) számla kiállítására nem jogosult bérlő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról az Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
- f) számla kiállítására jogosult bérlő esetén a bérlő továbbszámlázza az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget az Önkormányzat részére,
- g) a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.

38. A megállapodásban ki kell kötni, hogy amennyiben a 37. pontban foglalt feltételeket a bérlő nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti.

39. A bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál:

- a) jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,
- b) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.

40. Bérbeszámítási megállapodás úgy is megköthető, hogy a bérlő által végzett munkálatok ellenértéke nem a bérleti díjban, hanem a helyiség megvásárlása során a vételárból kerül levonásra úgy, hogy a beruházások értékét az avulással csökkenteni kell. Az ilyen módon kötött megállapodással az Önkormányzat nem vállal kötelezettséget a helyiség eladására.

41. Ha a bérleti jogviszony azért szűnik meg, mert a bérlő a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendelet szerint kell eljárni.

¹⁴IX. FEJEZET VEGYES RENDELKEZÉSEK

A valorizáció

42. A bérleti díjról (vagy módosításáról) való megállapodás során – függetlenül attól, hogy az milyen okból történik – minden esetben ki kell kötni és a bérlőnek vállalnia kell, hogy az új bérleti díjat – vagy ha a bérleti díj nem módosul a jövőben a fizetett bérleti díjat – a következő évtől, évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelten fizeti. Amennyiben a bérlő a közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegét a Bérbeadónak fizeti meg, évente január 1-től a Fővárosi Közgyűlés által a tárgyévre meghatározott áron számított díjakat fizeti meg. A bérlőnek írásban nyilatkozatot kell adni arról, hogy ezen bérleti-, közüzemi- és különszolgáltatási díj emelést ellenvetés nélkül elfogadja.

43. Az új bérleti szerződésben és a szerződés módosítása során minden esetben ki kell kötni, hogy a bérbeadó a helyiség bérleti díját 10 %-kal megemeli, ha a helyiséget magában foglaló épület előtti

¹⁴ módosította a .../2015. (XII. 03.) számú Képviselő-testületi határozat

közterületen díszburkolat létesül vagy jelentős beruházás valósult meg, és a bérleti díj összege nem éri el a 7. és 8. pont szerint számított bérleti díj 20 %-kal emelt összegét.

Egyéb szabályok

44. Pályázat esetében azt a díjmértéket, amelynek az emelésére ajánlatot lehet tenni, a pályázati kiírásról való döntés során kell meghatározni. Pályázat esetében a nyertes által ajánlott bérleti díjat kell a bérleti szerződésben rögzíteni.

45. Ha a bérleti szerződés időtartamhoz köti a bérleti díj módosítását, a jelen határozat szerinti bérleti díj módosítása előzetes értesítés nélkül végrehajtható.

46. A VIII. fejezet rendelkezéseit minden el nem bírált kérelemre is alkalmazni kell.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek műszaki értékelésének szempontjai:

(5) kiváló műszaki állapotú legfeljebb 5 éven belül felújított.

Kisebb javítást igényel, a költség nem haladja meg az 1m² eső bruttó 10 000,- Ft fajlagos költséget illetve a helyiség értékének 10 %-át.

- felszereltsége; gépészeti berendezési tárgyak és szerelvényei, elektronos hálózat és szerelvényei víz-gáz, csatorna, fűtés, műszaki állapota megfelelő illetve 5 éven belül felújítása megtörtént átvizsgálás, beüzemelés,
- közmű mérőórák szabványosak (vízóra, gázóra villanyóra),
- aljzatbeton, lépcső, vakolat javítást nem igényel,
- nyílászárók felújítva,
- burkolatok javítása,
- fűtés jó,

Tisztasági festést igényel.

(4) jó műszaki állapotú

Javítást igényel, a költség nem haladja meg az 1m² eső bruttó 20 000,- Ft fajlagos költséget illetve a helyiség értékének 20 %-át.

- felszereltsége; gépészeti berendezési tárgyak és szerelvényei, elektronos hálózat és szerelvényei víz-gáz, csatorna, fűtés hálózat felülvizsgálata javítása, beüzemelése szükséges.
- közmű mérőórák szabványosak (vízóra, gázóra villanyóra),
- vakolatjavítás, aljzatbeton vagy lépcső javítása,
- nyílászárók javítása,
- burkolatok javítása,
- festés, mázolás,
- fűtés átvizsgálás, beüzemelés.

Kisebb felújítást igényel.

(3) közepes műszaki állapotú

Felújítást igényel, a költség nem haladja meg az 1m² eső bruttó 40 000,- Ft fajlagos költséget illetve a helyiség értékének 40 %-át.

- felszereltsége; gépészeti berendezési tárgyak és szerelvényei, elektronos hálózat és szerelvényei cseréje, víz-gáz, csatorna, fűtés hálózat felújítása szükséges,
- közmű mérőórák szabványosítása, mérőhely kialakítása (vízóra, gázóra villanyóra),
- vakolat javítás, aljzatbeton vagy lépcső javítása,
- szigetelés javítás,
- nyílászárók javítása,
- burkolatok javítása vagy részleges cseréje,
- festés-mázolás,
- fűtés javítás, üzembe helyezés.

Nagyobb felújítást igényel.

(2) rossz műszaki állapotú

Jelentős felújítást igényel, a költség nem haladja meg az 1m² eső bruttó 60 000,- Ft fajlagos költséget, illetve a helyiség értékének 60 %-át.

- felszereltsége; gépészeti berendezési tárgyak és szerelvényei, elektronos hálózat és szerelvényei cseréje, víz-gáz, csatorna, fűtés hálózat cseréje szükséges.
- közmű mérőórák szabványosítása, mérőhely kialakítása (vízóra, gázóra villanyóra),
- vakolat csere, aljzatbeton- vagy lépcsőjavítása,
- nyílászárók cseréje,
- burkolatok cseréje,
- festés, mázolás,
- szigetelés,
- fűtés felújítandó.

Jelentős felújítást igényel.

(1) nagyon rossz műszaki állapotú

Teljes felújítást igényel, a költség meg haladja az 1m² eső bruttó 60 000,- Ft fajlagos költséget illetve a helyiség értékének 60 %-át.

- felszereltsége; gépészeti berendezési tárgyak és szerelvényei, elektronos hálózat és szerelvényei cseréje, víz-gáz, csatorna, fűtés hálózat cseréje szükséges.
- közmű mérőórák szabványosítása, mérőhely kialakítása (vízóra, gázóra villanyóra),
- vakolat csere, aljzatbeton vagy lépcső csere,
- nyílászárók cseréje,
- burkolatok cseréje,
- festés, mázolás,
- szigetelés,
- nincs fűtés.

Teljes felújítást igényel.