

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.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

248/2013. (VI. 19.) számú határozata *

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. ¹ A határozat hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló minden, bérbeadás útján hasznosított helyiségre, telkekre, gépkocsi-beállóra, egyéb dolog bérletre kiterjed. ²A helyiségekre vonatkozó szabályokat a felépítményes ingatlanokra is megfelelően alkalmazni kell.

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

* Egységes szerkezetben a Képviselő-testület a 45/2014. (III. 05.) számú határozatával, a Képviselő-testület 91/2015. (IV. 16.) számú Képviselő-testületi határozatával, a Képviselő-testület 143/2015. (VI. 04.) számú határozatával, a Képviselő-testület 255/2015. (XII. 03.) számú határozatával, a Képviselő-testület 37/2017. (II. 02.) számú határozatával, a Képviselő-testület 67/2018. (X. 04.) számú határozatával, a Képviselő-testület 108/2019. (VII.04.) számú határozatával, a Képviselő-testület 3/2020. (I. 30.) számú határozatával, a 264/2021. (V. 20.) számú Polgármesteri döntéssel.

¹ Módosította a Képviselő-testület 37/2017. (II. 02.) számú határozata, hatályos 2017. február 2-től

² Beiktatta a 264/2021. (V.20) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021.május 20. napjától.

5. A határozat alkalmazásában:

- a) ³a helyiség bérleti díja: 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 élelmiszerárúsitás 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, falrészelt 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,

³ Módosította a Képviselő-testület 108/2019. (VII.04.) számú határozat 1. pontja, hatályos 2019. július 4-től

- 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) ⁴
- 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) ⁵ Városrehabilitációs Beavatkozási Terület: a Képviselő-testület 274/2013. (VII.17.) számú határozatának 2a) pontjában elfogadott Szakmai megalapozó tanulmányban meghatározott terület.
- v) ⁶ galéria az alábbi együttes kritériumoknak felel meg:
- saját, állandó művészkörrrel rendelkezik,
 - a kiállítóhelyet egyéb vendéglátói vagy kereskedelmi jellegű tevékenység nélkül üzemelteti,
 - egy évben minimum 4 kiállítást rendez nyilvános megnyitó eseményekkel,
 - a hét minimum 3 napján nyitva tart,
 - ingyenesen látogatható a kiállítótere.

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. ⁷A 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 6 %-a.

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

Bérleményben végzett tevékenység	⁹ Nettó bérleti díj a nettó forgalmi érték arányában:
Italbolt, dohányárusítás, játékterem, szexshop, nyilvános internet-szolgáltatás	25 %
Kölcsönző, nyilvános internet-szolgáltatás	25 %
Vendéglátás, ipari tevékenység	12 %

⁴ Hatályon kívül helyezte a 264/2021. (V.20.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. május 20. napjától

⁵ Módosította a 91/2015. (IV. 16.) számú Képviselő-testületi határozat 2. pontja, hatályos 2015. április 16-tól

⁶ Módosította a 264/2021. (V.20.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. május 20. napjától

⁷ Módosította a 255/2015. (XII. 03.) számú Képviselő-testületi határozat 1. pontja, hatályos 2015. december 3-tól

⁸ Módosította a 255/2015. (XII. 03.) számú Képviselő-testületi határozat 1. pontja, hatályos, 2015. december 3-tól

⁹ Módosította a 108/2019. (IVII.04.) számú Képviselő-testületi határozat 2. pontja, hatályos 2019. július 4-től

Élelmiszer kiskereskedelem szeszárusítással	10 %
Kereskedelem (üzlet, internetes kereskedelem), kölcsönző	6 %
Egészségügyi magánpraxis, egyéb egészségügyi tevékenység, masszázs és fogyasztószalon	6%
Iroda, bemutatóterem, raktározás utcai földszinti helyiségben	6%
Szeszmentes vendéglátás	6 %
Kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárusítás nélkül	6 %
Népi iparművészeti-, képzőművészeti-, kultúrcikk kiskereskedelem, könyvárusítás	6 %
Raktározás utcai és udvari pinceszinti, udvari földszinti, emeleti helyiségben, garázs, műhely	6%
¹⁰ A parkolási zónában elhelyezkedő garázs céljára hasznosított helyiség esetében a havi bérleti díj mértéke a helyiségben elhelyezhető gépkocsinként minimum az adott parkolási zóna bruttó parkolási díj 50 órának megfelelő összeg.	
Közművelődési, oktatási, szociális és sport tevékenység, műterem, kiállító terem, múzeum, színház, próba-, torna- és táncterem, klubhelyiség.	4%
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 javítása; látszerészeti és optikai eszközök javítása; fogtechnika; óra- és ékszerjavítás; mosás, vegytisztítás, textílfestés;	6%
Trafóház, vízóra-és gázfogadó, valamint WC helyiség	2 %
Jelen pontban nem nevesített, szeszárusítást nem tartalmazó tevékenységi körök esetén	6 %

¹¹Üres, udvari vagy a társasház közös tulajdonú területéről (pl.: közös tulajdonú pincerész) bejárattal rendelkező pinceszinti, nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

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

¹³Üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

¹⁰ Módosította a 108/2019. (VII.04.) számú Képviselő-testületi határozat 3. pontja, hatályos 2019. július 4-től

¹¹ Módosította a 108/2019. (VII.04.) számú Képviselő-testületi határozat 4. pontja, hatályos, 2019. július 4-től

¹² Módosította a 108/2019. (VII.04.) számú Képviselő-testületi határozat 5. pontja, hatályos, 2019. július 4-től

¹³ Módosította a 108/2019. (VII.04.) számú Képviselő-testületi határozat 6. pontja, hatályos, 2019. július 4-től

¹⁴Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

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

A jelen határozat melléklete szerinti közepes vagy annál rosszabb műszaki állapotú helyiség új bérbeadása esetén a bérlő kérelmére a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj határozott időre legfeljebb 30%-kal csökkenthető. A csökkentés időtartama 100 nm vagy az alatti alapterületű helyiség esetén 24 hónapig, 100 nm feletti alapterületű helyiség esetén 36 hónapig érvényesíthető. A helyiség műszaki állapotának meghatározására a bérbeadáshoz kötelezően elkészítendő érvényes ingatlanforgalmi szakvéleményben rögzített adatok szolgálnak. Amennyiben a bérlő a helyiség műszaki állapotára figyelemmel adható kedvezménnyel él, a bérleti szerződés megkötésétől számított 7 éven belül nem élhet bérbeszámítással, valamint a helyiség megvásárlása esetén az esetlegesen a bérlő által elvégzett munkálatok ellenértéke a vételárba nem kerülhet beszámításra.

Az e pontban felsorolt bérleti díj csökkentő tényezők egymással nem összevonhatóak.”

b) ^{15 16} Telek bérleti díja:

- Palotanegyed, Népszínház negyed, Csarnok negyed és Corvin negyed: nettó 600,- Ft/m²/hó,
- Magdolna negyed, Orczy negyed, Losonci negyed: nettó 450,- Ft/m²/hó,
- Tisztviselőtelep, Ganz-negyed, Kerepesdűlő, Százados negyed: nettó 450,- Ft/m²/hó.

Amennyiben a telek pályázat útján kerül bérbeadásra, a minimális bérleti díjat a fenti rendelkezések szerint megállapított bérleti díj 50%-án lehet meghatározni, amennyiben azt önkormányzati érdek indokolja vagy közérdek indokolja. Önkormányzati érdek a telek kihasználtságának a legnagyobb mértékű kimerítése, a piaci viszonyokhoz képest a legnagyobb bérleti díj bevétel mellett. Telekbérlés esetén közérdeknek tekinthetőek a közösségi és kulturális célú események, átmeneti bérbevételek, maximum 1 hónapos időtartamra

c) ¹⁷Gépkocsi-beálló bérleti díja: 2015. évben nettó 10.000,- Ft/hó, majd ezt követően 2016. évtől évente az infláció mértékével növelni kell.

d) Egyéb dologbérlés bérleti díja:

- óriás plakát 2013. évben 17.328,- Ft/hó, majd ezt követően 2014. évtől évente az infláció mértékével növelni kell,
- falraszerelt 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 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.

¹⁴ Módosította a 108/2019. (VII.04.) számú Képviselő-testületi határozat 7. pontja, hatályos, 2019. július 4-től

¹⁵ Módosította a 3/2020. (I.3 0.) számú Képviselő-testületi határozat A) pontja

¹⁶ Módosította a 264/2021. (V.20.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. május 20. napjától

¹⁷ Módosította a 143/2015. (VI. 04.) számú Képviselő-testületi határozat 1. pontja

10. Ugyanannak a kérelmezőnek ugyanarra a helyiségre vonatkozó több, eltérő időpontban benyújtott kérelme esetén részére a legutoljára benyújtott kérelem időpontjában irányadó számított bérleti díjat kell 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.

¹⁸12. a) Új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú pinceszinti, alagsori, emeleti 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 nem volt lehetséges a bérleti szerződés megkötésének elmaradása miatt, és az 5. s) pontban megállapított, 4-es vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét társasházban található helyiség esetében a mindenkori közös költség vagy kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületben található helyiség esetében az üzemeltetési költség összegén lehet megállapítani a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján.

b) Új bérbeadásnál, ha olyan társasházban lévő utcai bejáratú pinceszinti, alagsori, emeleti vagy udvarról megközelíthető helyiség kerül társasházi közös használatra vagy a társasházi tulajdonostársak közös használatába, illetve társasházi közgyűlési határozat alapján ezen felhatalmazás érvényességének idejéig a társasház közös képviselő használatára, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de a hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon nem volt lehetséges a bérleti szerződés megkötésének elmaradása miatt, és 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.

c) Új bérbeadásnál, ha olyan társasházban lévő utcai bejáratú pinceszinti, alagsori, emeleti vagy udvarról megközelíthető helyiség kerül bérbeadásra a társasház valamely tulajdonostársa részére, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de a hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon nem volt lehetséges a bérleti szerződés megkötésének elmaradása miatt, és az 5. s) pontban megállapított, 4-es vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, akkor a 7. és 8. pont alapján számított bérleti díj 50 %-a állapítható meg a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján.

13. ¹⁹Új 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,

¹⁸ Módosította a 264/2021. (V.20.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. május 20. napjától

¹⁹ Módosította a 45/2014. (III. 05.) számú Képviselő-testületi határozat

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.^{20 21} 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.

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)²² Új bérbeadás esetén, amennyiben a kérelmező nyilvános, bárki számára elérhető Önkormányzat által a Városrehabilitációs Beavatkozási Területen 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.

²⁰ Módosította a 91/2015. (IV. 16.) számú Képviselő-testületi határozat 2. pontja

²¹ Módosította a 143/2015. (VI. 04.) számú Képviselőtestületi határozat 2. pontja

²² Módosította a 264/2021. (V.20.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. május 20. napjától

- b) A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy a bérlő negyedévente köteles a bérbeadó felé megküldeni az oktatottak, foglalkoztatottak nevét és lakcímét, amelyet bérbeadó a lakcímnnyilvántartón 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 vagyonkezelő 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 indokaként előadják, hogy a bérleti díj összege nagy terhet ró a vállalkozásra, a 7-17. pontban foglalt szabályoktól el lehet térni, és az egyébként igényelendő bérleti díjnél 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 bérbeadással megbízott vagyonkezelő 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 bérbeadással megbízott vagyonkezelő 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, gépkocsitárolás 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 bevétel 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 bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönt.

V. FEJEZET A FIZETENDŐ BÉRLETI DÍJ LEGKISEBB MÉRTÉKE

24.²³ 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. alkalmazásának esetét, továbbá bármilyen, a bérleti díjat érintő kedvezmény esetét.

25.²⁴ 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. 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.^{25 26 27}

27.²⁸

²³ Módosította a 264/2021. (V.20.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. május 20. napjától

²⁴ Módosította a 264/2021. (V.20.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. május 20. napjától

²⁵ Módosította a 67/2018. (X. 04.) számú Képviselő-testületi határozat 5. pontja

²⁶ Módosította a 255/2015. (XII. 03.) számú Képviselő-testületi határozat

²⁷ Hatályon kívül helyezte a 264/2021. (V.20.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. május 20. napjától

²⁸ Hatályon kívül helyezte a 264/2021. (V.20.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. május 20. napjától

28.²⁹ ³⁰

29.³¹

30.³²

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.

³³VIII. FEJEZET BÉRBESZÁMÍTÁS

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:

²⁹ Módosította a 67/2018. (X. 04.) számú Képviselő-testületi határozat6. pontja

³⁰ Hatályon kívül helyezte a 264/2021. (V.20.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. május 20. napjától

³¹ Hatályon kívül helyezte a 264/2021. (V.20.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. május 20. napjától

³² Hatályon kívül helyezte a 264/2021. (V.20.) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. május 20. napjától

³³ Módosította a 255/2015. (XII. 03.) számú Képviselő-testületi határozat

- 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 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.

³⁴ IX. 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 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.

³⁴ [Módosította a 255/2015. \(XII. 03.\) számú Képviselő-testületi határozat](#)

Melléklet

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.