Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: **Javaslat vagyongazdálkodást érintő döntések meghozatalára, valamint a Józsefvárosi Civil Stratégia alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek kedvezményes bérleti díjának megállapításáról szóló határozat elfogadására**

SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó | IGEN /NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁCZKI ELEONÓRA VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓ SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Képviselő-testület

Az SZMSZ szerint véleményezi:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 248/2013. (VI.19.) számú határozata (továbbiakban: Határozat) tartalmazza az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjának meghatározására vonatkozó szabályokat.

A felépítményes ingatlanokra vonatkozó szabályozás

A Határozat jelenleg nem tartalmaz rendelkezést a felépítményes ingatlanok bérleti díjának meghatározására. Az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérletek bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI.07.) számú önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése alapján, amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a bérlemény bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díj alapján kell meghatározni.

Tekintettel arra, hogy nincs olyan Képviselő-testületi határozat, amely az 59/2011. (XI.07.) számú önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése szerinti bérleti díjat megállapítaná a felépítményes ingatlanok tekintetében, a bérleti díjak meghatározására a helyiségek bérleti díjának meghatározására vonatkozó szabályok kerültek eddig alkalmazásra.

A fenti ellentmondás feloldása végett **javasoljuk** a 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat a következő 5. w. alponttal kiegészíteni:

5. {A határozat alkalmazásában}

„w. a helyiségekre vonatkozó szabályokat a felépítményes ingatlanokra is megfelelően alkalmazni kell."

A telkek bérleti díjának meghatározása

A Határozat 8. b) alpontja tartalmazza jelenleg a telkek bérleti díjának meghatározását, amely legutóbb a 3/2020. (I.30.) számú képviselő-testületi határozattal került módosításra, akként, hogy a bérleti díjak övezetenként több mint nyolcszorosára emelte a Képviselő-testület. Az akkori előterjesztés indokolásában megállapításra került, hogy a telkek bérleti díjának felülvizsgálatára a Határozat megalkotása óta nem került sor.

A Határozat módosításának hatálybalépése óta eltelt idő alatt megállapításra került, hogy az nem tükrözi hűen a piaci viszonyokat. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-nél járt ügyfelek, akik telket bérelnek vagy telket kívántak bérelni, valamennyien megjegyezték, hogy a bérleti díjak túlzóak. Az így kiírt pályázatok vegyes eredménnyel zárultak annak függvényében, hogy a pályázatot benyújtó milyen mértékben szorult rá a telek bérbevételére a projektjének megvalósítása érdekében.

Tekintettel arra, hogy a telkek forgalmi értéke általában meghaladja a 25 millió forintot indokolt a pályázati feltételek meghatározásának felülvizsgálata a bérleti díj meghatározásának szempontjából. A Határozat 7. pontja tartalmaz rendelkezéseket a pályázat útján bérbeadásra szánt helyiségek minimális bérleti díjának meghatározására, azonban ez a rendelkezés telkekre nem alkalmazható.

Fentiekre tekintettel **javasoljuk** a 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat 8. b) alpontjának módosítását és az alábbi bekezdéssel történő kiegészítését:

{b) Telek bérleti díja:
- *Palotanegyed, Népszínház negyed, Csarnok negyed és Corvin negyed: nettó 600,- Ft/m^2/hó,*
- *Magdolna negyed, Orczy negyed, Losonci negyed: nettó 450,- Ft/m^2/hó,*
- *Tisztviselőtelep, Ganz-negyed, Kerepesdűlő, Százados negyed: nettó 450,- Ft/m^2 /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. Telekbérlet esetén közérdeknek tekinthetőek a közösségi és kulturális célú események, átmeneti bérbevételek, maximum 1 hónapos időtartamra."

A kortárs galériára vonatkozó szabályok

A Képviselő-testület a 156/2015. (VI.25.) számú határozatában döntött, hogy a Fővárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Önkormányzat között létrejött, a „Európa Belvárosa program II., a Palotanegyed Kulturális Városmegújítása" című pályázat megvalósítására vonatkozó Támogatási szerződés határidejét 2016. december 31-re módosítja, valamint a pályázatban a közbeszerzések és beszerzések lefolytatását követően a szerződésekkel le nem kötött szabad forrást a Kortárs Galéria negyed kialakítására, a megvalósításhoz szükséges marketing tevékenységre, az Európa Belvárosa Program II. pályázaton belül projektmenedzser tevékenységre használja fel.

A Határozat 5. v) alpontja tartalmazza a kortárs galéria fogalmát. Eszerint kortárs galéria az alábbi együttes kritériumoknak felel meg:

- kortárs művészeti profilú, azaz a képviselt **művészek** nagyobb része kortárs művész,
- saját, állandó művészkörrel rendelkezik,
- minimum 5 művészt képvisel,
- állandó kiállítóhellyel rendelkezik, vagy bármikor rendelkezett, ahol kizárólag kortárs művészetet mutat be egyéb vendéglátói vagy kereskedelmi jellegű tevékenység nélkül,
- egy évben minimum 4 kiállítást rendez nyilvános megnyitó eseményekkel,
- a hét minimum 3 napján nyitva tart,
- ingyenesen látogatható a kiállítótere.

Tekintettel arra, hogy az elmúlt években a kortárs galéria céljára elkülönített négy darab helyiség közül minösszesen kettő került hasznosításra, javasoljuk a kortárs galéria megkötését galériára módosítani. A módosítás érintené az első bekezdést, amely így kikerülne a fogalommeghatározásból.

Fentieken túl 4. franciabekezdés *állandó kiállítóhellyel rendelkezik, vagy bármikor rendelkezett, ahol kizárólag kortárs művészetet mutat be* kitétel a fogalommeghatározás szempontjából nem érthető, főleg, hogy a következő bekezdés négy kiállításról rendelkezik. A rendelkezés figyelembevételére a pályázat értékelésekor kerülhet sor, így viszont aránytalanul megköti a pályázók körét.

Aránytalan megkötést tartalmaz a Határozat 5. v) pontja a tekintetben is, hogy csak az minősül kortárs galériának, amely minimum 5 művészt képvisel. Ez a követelmény a bérbeadás után egyebekben változhat, ami miatt a szerződés felmondására kéne, hogy sor kerüljön, ami túlzó intézkedés lenne.

Fentiekre tekintettel **javasoljuk** a 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat 5. v) alpontjának módosítását az alábbiak szerint:

5. {A határozat alkalmazásában}

v) Galéria az alábbi együttes kritériumoknak felel meg:

- *saját, állandó művészkörrel 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.*

Javasoljuk továbbá a Határozat 15. b) alpontjából a *kortárs* jelző elhagyásával a határozat szövegét az alábbiak szerint módosítani.

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.

A közös költségen történő bérbeadás

A Határozat 12. és 13. pontja kivételes szabályokat állapít meg azokra az esetekre, ha egy helyiségre már hosszabb ideje nem érkezett bérbevételi kérelem, valamint, ha a kérelmező társasház. A 12. pontban meghatározott helyiségek körülírása azonban nem teljeskörű. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) különbséget tesz pinceszinti és alagsori helyiségek között. Eltérő rendelkezés hiányában az alagsori helyiséget nem lehet pinceszintinek tekinteni a Határozat alapján, így jelenleg nincs lehetőség közös költség bérleti díj összegen alagsori helyiséget bérbe adni. Ugyanígy nem lehetséges az emeleten elhelyezkedő helyiségek bérbeadása közös költség összegen, így **javasoljuk** a Határozat 12. pontjának az alábbiak szerint történő módosítását:

12. 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 képviseletének 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.*

Az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek kedvezményes bérleti díja

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 248/2013. (VI.19.) számú határozata (továbbiakban: Határozat) VI. fejezete tartalmazta rendelkezéseket az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek kedvezményes bérleti díjának megállapításáról. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörét gyakorló polgármester a 478/2020. (XII.18.) számú határozatában döntött a Józsefvárosi Civil Stratégia (továbbiakban: Civil Stratégia) elfogadásáról, amely stratégia 3. fejezete a kedvezményes

helyiségbérbeadásra vonatkozó stratégiát is tartalmaz. Tekintettel arra, hogy a Civil Stratégia alapjaiban szervezné át a nem lakás céljára szolgáló helyiségek kedvezményes bérbeadására vonatkozó szabályokat, **javasoljuk** a Határozat VI. fejezetének hatályon kívül helyezését és az új **önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek kedvezményes bérleti díj megállapításáról** szóló Képviselő-testületi határozat **elfogadását**. A Civil Stratégiával ellentétben a helyiségbérleti díj kedvezmény megállapítására vonatkozó szabályokat nem rendeletben, hanem határozati formában tartjuk indokoltnak szabályozni, tekintettel arra, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdése alapján a helyiségbér mértékét önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.

A határozati javaslat a Civil Stratégia alapján újraszabályozza a kedvezményre jogosult szervezetek által benyújtandó szakmai tervek és beszámolók rendjét, azzal, hogy a kedvezmény megadásáról szóló döntés mindig egy adott időszakig, május 31. napjáig szól, ameddig a következő évről szóló döntést is meg kell hoznia a bizottságnak. A javaslat ezenfelül külön szabályokat állapít meg a versenyeztetési eljárás keretében, és az azon kívül kötött bérleti szerződések keretében.

- A pályázatra kiírt helyiségek esetén a javaslat meghatározza, milyen szempontokat lehet a pályázat elbírálásánál figyelembe venni, kiemelve, hogy milyen súllyal szerepelhetnek ezek a pályázatban.
- A határozati javaslat alapján a versenyeztetési eljáráson kívül történő új bérbeadás esetén, a havi bérleti díj legalább az ingatlan forgalmi értékének 1%-ának egytizenketted része, legfeljebb a szervezet előző évi bevételének 3%-ának egytizenketted része lehet, amelyről a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése szerint. Amennyiben a szervezet előző évi bevétele nem éri el a helyiség forgalmi értékének 1%-át, a helyiség nem adható bérbe a szervezet részére az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek részére megállapított kedvezmény biztosítása mellett. Szintén a forgalmi érték 1%-ának egytizenketted részével megegyező összegen állapítja meg a minimális havi bérleti díjat erre az első egy évre a versenyeztetési eljárásokban is a határozat. A határozat kiemeli, hogy a bérlő legalább a közös költség összegű bérleti díjat tartozik megfizetni.

II. A beterjesztés indoka

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 248/2013. (VI.19.) számú határozata (továbbiakban: Határozat) tartalmazza az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjának meghatározására vonatkozó szabályokat, melyet a fenti tartalommal a Képviselő-testület módosíthat, illetve a kedvezményes bérleti díjra vonatkozó határozat elfogadása is képviselő-testületi hatáskör.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a felépítményes ingatlanok bérleti díjára vonatkozó szabályok alkalmazásának rendezése, valamint a telkek bérbeadásának újra szabályozása akként, hogy az a piaci viszonyoknak megfeleljen, továbbá a határozat egyes pontjainak módosítása, valamint az új kedvezményes bérleti díjakra vonatkozó szabályozás megalkotása. Az új határozat alapján a kedvezményes bérleti díj megállapításáról szóló konkrét döntések esetén minden döntésnél rögzíteni kell az önkormányzat által a bérlőknek nyújtott közvetett támogatás mértékét, konkrét összegét. A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Mötv.) 23. § (5) bekezdés 14. pontja szerint a kerületi önkormányzat feladata különösen a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás.

Az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérletek bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI.07.) számú önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése alapján, amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a bérlemény bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díj alapján kell meghatározni.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: 248/2013. (VI.19.) képviselő-testületi határozat módosítás
2. sz. melléklet: módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat
3. sz. melléklet: Szakmai beszámoló sablon
4. sz. melléklet: Szakmai terv sablon

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi 2 db határozat elfogadását.

I. Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

..../2021. (.....) számú határozata

az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjáról szóló 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat módosításáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1) elfogadja az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjáról szóló, a 248/2013. (VI.19.) számú 3. határozati pontjával kihirdetett **Képviselő-testületi határozat módosítását az előterjesztés 1. számú mellékletében foglaltaknak megfelelően**, továbbá

2) elfogadja a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozatot az előterjesztés 2. sz. mellékletében foglaltak szerint,

3) a Képviselő-testületi határozat módosítása a kihirdetés napján lép hatályba, mely módosítások a jelenleg folyamatban lévő eljárások során is alkalmazandók.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
A dõntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

II. Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

..../2021. (.....) számú határozata

az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek részére adható bérleti díj kedvezményekről

A Képviselő-testület az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek részére adható, az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint felépítményes ingatlanok kedvezményes bérleti díj megállapítására vonatkozó szabályokat az alábbiak szerint állapítja meg:

I. FEJEZET
Általános rendelkezések

1. A határozatot az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek (továbbiakban: szervezet) nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint felépítményes ingatlanok (a továbbiakban jelen határozat értelmezésében együtt: helyiség) bérbevételére irányuló kérelmeinek elbírálására, a szerződés tartalmára, bérleti díjának megállapítására, a kizárólag e szervezetek részére kiírt pályázatok feltételeinek megállapítására és a versenyeztetési eljárás alapján kötött szerződésekre kell alkalmazni.

2. A határozat rendelkezései a bérbeadóra kötelezőek. A határozatot a 2021. május 21. napját követően kötött bérleti szerződésekre, pályázati kiírásokra kell alkalmazni. Ezen határozat alapján létrejött bérleti jog gyakorlása harmadik személynek nem ruházható át.

3. Amennyiben a bérlő szervezet a 2021. május 21. napját megelőzően kötött szerződésének módosítását kezdeményezi, a módosítással egyidejűleg a szerződés kedvezményes bérleti díj megadásának feltételeiről szóló rendelkezéseit a jelen határozatban foglaltaknak megfelelően kell módosítani, ide nem értve a módosításnak azt az esetét, amelyet jogszabály alapján a bérbeadó szervezet maga köthet meg. A bérleti szerződés jelen pont szerinti módosítása esetén a döntésben rendelkezni kell a következő év május 31. napjáig tartó időszakig a kedvezmény megadásáról a II. fejezet rendelkezései szerint.

4. 2021. május 21. napját megelőzően kötött bérleti szerződés meghosszabbításáról a 3. pontban meghatározottak figyelembevételével kizárólag a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönthet.

5. A bérleti díj mérséklésére a helyiségnek csak a közösségi célú tevékenységre használt része után, vagy azzal arányos mértékben kerülhet sor.

6. A kedvezményt a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság megvonhatja, ha a megállapítás feltételei már nem állnak fenn.

7. Bérbeadó szervezet az általa nyilvántartott, személyes adatokat kizárólag a meghirdetésre kerülő helyiségek bérbeadásával kapcsolatos tevékenységére használja fel, kizárólag Bérbeadó részére jogosult azokat átadni. Bérbeadó az így kapott adatokat kizárólag a helyiségek bérbeadásával kapcsoltban kezelheti, az adatokat harmadik személy részére nem adhatja át.

8. Az elengedett nettó bérleti díjat a szervezet támogatásként köteles kezelni. A kedvezményes bérleti díj megállapításáról szóló konkrét döntésekben minden esetben rögzíteni kell az önkormányzat által a bérlőknek nyújtott közvetett támogatás mértékét, konkrét összegét.

Fogalommeghatározások

9. A határozat alkalmazásában:

a) 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 szóló 2011. évi CCVI. törvény hatálya alá tartozó egyház, vagy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal közszolgáltatási szerződéses kapcsolatban álló szervezet. Amennyiben a szervezet a saját profiljának megfelelő, a kerület számára is hasznos feladatokat vállalnak, hozzájárulva Józsefváros fejlődéséhez, a kulturális –és közösségi élet színesebbé tételéhez.

b) bérbeadó szervezet: a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (Önkormányzat) tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek ingatlanok bérbeadását végző, az Önkormányzat tulajdonában álló szervezet.

c) önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenység különösen:
- egészségügyi prevenció, egészséges életmód segítése,
- szociális tevékenység, karitatív tevékenység (hátrányos helyzetűek segítése),
- gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások,
- köznevelés,
- képzés, képességfejlesztés,
- kulturális tevékenység, közművelődési tevékenység,
- művészeti tevékenység,
- sport, ifjúsági ügyek,
- nemzetiségi ügyek,
- esélyegyenlőségre való törekvést segítő tevékenység.

II. FEJEZET
A kedvezményekre vonatkozó általános szabályok

10. A kedvezményes bérleti díjról egy naptári évre, az illetékes bizottság határozatának figyelembevételével minden év május 31. napjáig hoz döntést a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, A bérleti díj kedvezmény megadásának előfeltétele az 1. és 2. számú melléklet szerinti szakmai beszámoló és szakmai terv alapján meghozott bizottsági határozat, mellyel a hatáskörrel rendelkező bizottság igazolja, hogy a legalább 1 éve bejegyzett, működő szervezet az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végez, továbbá tevékenységét Józsefváros lakossága érdekében látja el.

A kedvezményes bérleti díjat a következő évre megadottnak kell tekinteni, tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntését a fenti határidőig nem hozza meg,

11. A kedvezményes bérleti díjra való jogosultság időtartama alatt a szervezet a következőket vállalja:

a) honlapján, sajtómegjelenésein támogatóként feltünteti az Önkormányzatot,
b) a nyilvános eseményeiről (fogadó óra, gyűlés, rendezvény, tanácskozás, stb.) elektronikus úton értesítést, meghívót küld az Önkormányzatnak. A teljesítés helyéről a bérbeadó szervezet évente, legkésőbb a tárgyév január 31. napjáig tájékoztatja a szervezeteket.
c) minden év február 28. napjáig benyújtja be a tárgyévre vonatkozó szakmai tervét, amelyből megállapítható, hogy milyen eseményeket tervez az év során megrendezni, illetve a bérleményben milyen állandó tevékenységet végez. A szakmai tervet a jelen határozat 2. számú melléklete szerinti tartalommal és formában szükséges benyújtani.
d) a tárgyév február 28. napjáig benyújtja az előző évi tevékenységéről szóló beszámolót a jelen határozat 1. számú mellékelte szerinti tartalommal és formában.
e) a helyiségben az alapszabályában megjelölt céloknak megfelelően a bérbeadáskor engedélyezett tevékenységet folyamatosan folytassa.

12. Kedvezményes bérleti díj nem adható annak a szervezetnek, akinek a kedvezményes bérleti díjról szóló döntés meghozatalakor a bérbeadóval szemben tartozása áll fenn.

13. A bérleti díj kedvezménye megvonásra kerül, továbbá az erről szóló döntés napjától számított 2 évre kizárásra kerül az a szervezet, amely a 11. pontban foglalt kötelezettségeknek nem tesz eleget.

Szerződésszegés, a kedvezmény elutasítása

14. Amennyiben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a kedvezményt nem adja meg, úgy a bérleti díj az adott év május 31. napját követően a szerződésben rögzített összegen kerül megállapításra.

15. A kedvezmény elutasítása esetén az adott év május 31-ei hatállyal fel kell ajánlani a bérlőnek a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését.

16. Amennyiben a kedvezmény elutasítására a szervezet szerződésszegő magatartása miatt került sor – különösen, ha valamely határidőt elmulasztott – a szerződést a bérbeadó szervezet felmondja.

A bérbeszámításra vonatkozó rendelkezések

17. A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlő bérbeszámítással nem élhet.

A közüzemi és különszolgáltatási díjak

18. A kedvezményes bérleti díj megállapítása mellett a bérlőnek a közös költségen, illetve az üzemeltetési költségen kívül meg kell fizetnie a helyiség után fizetendő közüzemi és különszolgáltatási díjakat is.

Bérleti szerződés eltérő rendelkezései

19. Amennyiben a kedvezmény megadásával, megvonásával, vagy egyébként a kedvezmény tartalmával kapcsolatban a bérleti szerződés e fejezetben foglaltaktól eltérő rendelkezést tartalmaz, úgy a bérleti szerződés szerint kell eljárni.

III. FEJEZET
A versenyeztetési eljáráson kívül megszerzett bérleti jog külön szabályai

20. A kedvezményes bérleti díj megállapítását kérelmezőszervezet részére történő új bérbeadás esetén, amennyiben a helyiségbérleti jogához a szervezet versenyeztetési eljáráson kívül jut, abérleti díj egy éves összege legalább a helyiségÁfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének 1%-a, de legfeljebb a szervezet előző évi bevételének 3%-a. Nem adható bérbe a helyiség annak a szervezetnek, amely előző évi bevételének 3%-a nem haladja meg a helyiségforgalmi értékének 1%-át. A kedvezményes bérleti díj összege legalább a helyiség után fizetendő közös költség illetve üzemeltetési költség összege. A bérbeadásról a tulajdonosi joggyakorló bizottság a hatáskörrel rendelkező bizottság véleménye alapján dönt.

21. Korábban megkötött bérleti szerződés alapján bérlő, de a jelen határozat, vagy a korábban hatályban volt 248/2013. (VI.19.) képviselő-testületi határozat VI. fejezete szerinti bérleti díj kedvezményben nem részesülő, legalább egy éve bejegyzett és működő szervezet a jelen határozat szerinti bérleti díj kedvezményben csak akkor részesülhet, ha

a) a szervezet részére a versenyeztetési eljáráson kívüli bérbeadáskor a bérlet díj a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének legalább 4%-án került megállapításra, és azt legalább egy éve bérli, vagy
b) legalább 5 éve bérli a helyiséget, és a bérleti joghoz versenyeztetési eljáráson kívül jutott.

22. A 21. pontban meghatározott szervezet részére a bérleti díj kedvezmény megadása a 10. pont szerint történik.

23. Versenyeztetési eljárás nélkül megszerzett bérleti jog esetén a kedvezményes bérleti díj mértéke a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a helyiség után fizetendő közös költség, vagy üzemeltetési költség összege lehet.

24. A 23. pont szerinti kedvezmény a szervezet részére a bérleti szerződés megkötését követő egy év elteltét követő hónap első napjától jár először és a következő év május 31. napjáig illeti meg. A következő évre szóló kedvezmény biztosításáról a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a II. fejezetben foglalt szabályok szerint dönt.

25. Amennyiben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a szervezet részére a kedvezményt biztosítja, a bérleti szerződés határozott időre, 5 évre köthető, amely legfeljebb egy alkalommal, 5 évre meghosszabbítható. E rendelkezés alól kivételt képez, ha közszolgáltatási vagy közfeladatellátási szerződés keretében kerül a helyiségbérbeadásra.

IV. FEJEZET
A versenyeztetés útján történő bérbeadás eltérő szabályai

26. Jogszabály, vagy a bérbeadó szervezet javaslata alapján versenyeztetési eljárás keretében bérbeadható helyiségpályázati kiírásának a versenyeztetési szabályzatban foglaltakon túl tartalmaznia kell:

a) a 11. pontban foglalt kötelezettségeket,
b) a szerződés időtartamát, amely határozott időre jöhet létre, a szerződés megkötésétől számított 5 évig,

c) az arra vonatkozó tájékoztatást, hogy a bérleti szerződés legfeljebb egyszer, legfeljebb 5 évre meghosszabbítható,
d) a 2. számú melléklet szerinti szakmai terv mintát, melyet a pályázattal együtt be kell nyújtani.

27. A pályázat eredményéről a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a hatáskörrel rendelkező bizottság véleményére is tekintettel a pályázati bírálati szempontok alapján dönt. Amennyiben a hatáskörrel rendelkező bizottság nem az összességében legjobb ajánlatot tevő pályázó szakmai tervét tartja a legjobbnak, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a versenyeztetési eljárást visszavonhatja.

28. A szerződés a nyertes pályázó által tett bérleti díj ajánlaton jön létre.

A pályázatok elbírálásának egyéb szempontjai

29. A pályázatbírálati szempontokról a kiírással egyidejűleg, annak tartalmaként a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt az illetékes szakmai bizottság javaslata alapján. A bírálati szempontok között:
- legalább 50%-os súlyozással kell szerepeljen a megajánlott bérleti díj összege. A legnagyobb ajánlatot tevő kapja a maximálisan megszerezhető pontszámot, a sorban következő pályázók a maximális pontszámhoz viszonyítva arányosan kapnak kevesebb pontszámot.
- Amennyiben a helyiség alapterülete megengedi, legfeljebb 20%-os súllyal szerepeltethetőha több szervezet bérlőtársként közösen pályázik. Egy bérleményre legfeljebb három bérlőtárs pályázhat.
- Legfeljebb 40%-os súllyal szerepelhet, ha a pályázati kiírásban meghatározott tevékenység vagy tevékenységek valamelyikét a pályázó szervezet végezni kívánja. A tevékenységek önmagukban is súlyozhatók, illetve akként is, ha egy vagy több szervezet együttesen több tevékenységet is végezni kíván.
- Legfeljebb 50%-os súlyozással értékelhető, hogy a szervezet milyen módon segíti Józsefváros lakosságát.

A bérbevétel időtartama

30. A versenyeztetési eljárás nyertesével kötött bérleti szerződés határozott időre jön létre, 5 évre.

31. A határozott időre szóló bérleti szerződés legfeljebb egy alkalommal, további 5 évre meghosszabbítható a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján. A meghosszabbított jogviszony lejárta után a bérleti szerződés kizárólag újabb pályázat útján adható bérbe.

A minimális bérleti díj és a bérleti díjfizetési kötelezettség a szerződés időtartama alatt

32. A pályázóknak legalább az ingatlan beköltözhető nettó forgalmi értékének 1%-ának egytizenketted részét meghaladó minimális összegű havi bérleti díjat kell megajánlani, azzal, hogy a minimális bérleti díj nem lehet kevesebb, mint a helyiség után fizetendő közös költség illetve üzemeltetési költség összege.

33. Versenyeztetési eljárás keretében elnyert bérleti jog esetében a kedvezményes bérleti díj összege a helyiség után fizetendő közös költség összege lehet. A kedvezmény a szervezet részére a bérleti szerződés megkötését követő egy év elteltét követő hónap első napjától jár, a következő év május 31. napjáig. A következő évre szóló kedvezmény biztosításáról a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a II. fejezetben foglalt szabályok szerint dönt.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2021. május 11.

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

képviselő-testületi határozat módosítás

Hatályos rendelkezés	Módosító rendelkezés
2. A határozat hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló minden, bérbeadás útján hasznosított helyiségre, telekre, gépkocsi-beállóra, egyéb dolog bérletre kiterjed.	2. A határozat hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló minden, bérbeadás útján hasznosított helyiségre, telekre, gépkocsi-beállóra, egyéb dolog bérletre kiterjed. A helyiségekre vonatkozó szabályokat a felépítményes ingatlanokra is megfelelően alkalmazni kell.
5. A határozat alkalmazásában a) r) önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetet: 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,	*törölve*
5. A határozat alkalmazásában *kortárs* galéria az alábbi együttes kritériumoknak felel meg: - *kortárs művészeti profilú, azaz a képviselt művészek nagyobb része kortárs művész,* - saját, állandó művészkörrel rendelkezik, - *minimum 5 művészt képvisel,* - állandó kiállítóhellyel rendelkezik, vagy bármikor rendelkezett, ahol kizárólag kortárs művészetet mutat be egyéb vendéglátói vagy kereskedelmi jellegű tevékenység nélkül, - egy évben minimum 4 kiállítást rendez nyilvános megnyitó eseményekkel, - a hét minimum 3 napján nyitva tart, - ingyenesen látogatható a kiállítótere.	5. A határozat alkalmazásában galéria az alábbi együttes kritériumoknak felel meg: - saját, állandó művészkörrel 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.
8. b) Telek bérleti díja: - Palotanegyed, Népszínház negyed, Csarnok negyed és Corvin negyed: nettó 1.700,- Ft/m^2/hó,	8. b) Telek bérleti díja: - Palotanegyed, Népszínház negyed, Csarnok negyed és Corvin negyed: nettó *600*,- Ft/m2/hó,

Javaslat a 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat módosítására
1. számú melléklet

képviselő-testületi határozat módosítás

- Magdolna negyed, Orczy negyed, Losonci negyed: nettó 1.250,- Ft/m^2/hó, - Tisztviselőtelep, Ganz-negyed, Kerepesdűlő, Százados negyed: nettó 1.050,- Ft/m^2 /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 vagy közérdek indokolja. Önkormányzati érdek a telek kihasználtságának a legnagyobb mértékű kimerítése, a piaci viszonyokhoz képest a legnagyobb bérleti díj bevétel mellett. Telekbérlet esetén közérdeknek tekinthetőek a közösségi és kulturális célú események, átmeneti bérbevételek, maximum 1 hónapos időtartamra.
12. a) Új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú pinceszinti, 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, 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 képviselet használatára, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de a hasznosítása a 8. pont	12. 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 képviselet

képviselő-testületi határozat módosítás

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, 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.	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.
15. 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.	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.

Javaslat a 248/2013. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat módosítására

1. számú melléklet

képviselő-testületi határozat módosítás

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.	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. 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.	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. 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 mindenkori közös költséggel vagy üzemeltetési költséggel megegyező összeg, amennyiben a	VI. FEJEZET ÖNKORMÁNYZATI FELADATOKHOZ ÉS CÉLOKHOZ KAPCSOLÓDÓ TEVÉKENYSÉGET VÉGZŐ SZERVEZETEK KEDVEZMÉNYES BÉRLETI DÍJA *törölt rendelkezések*

képviselő-testületi határozat módosítás

szervezet havonta legalább 8 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet. Ez esetben a közös költség vagy üzemeltetési költség megfizetése alól a bérlő mentesül. 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. 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, sajtómegjelenésein 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	

képviselő-testületi határozat módosítás

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. 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. Új kérelmező számára történő 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. Amennyiben olyan bérlő részére történik új helyiség bérbeadása, amelyik a jelen fejezet alapján már rendelkezik bérleti jogviszonnyal, az illetékes bizottságok a beszámolóját elfogadták és kedvezményes bérleti díjat állapítottak meg számára, a bérbeadás során a bérleti díjat a 26. pont a), b) vagy c) pontja szerinti mértéken kell megállapítani, a leendő bérlő által előzetesen tett, a bérleményben folytatandó tevékenység gyakoriságára vonatkozó nyilatkozata alapján. 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	

képviselő-testületi határozat módosítás

bérbeadást nem engedélyezi, amennyiben a szervezet célja, profilja az Önkormányzat által ellátandó feladatokhoz nem kapcsolható, vagy azt már más civil szervezet kielégítően ellátja.	

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 $1m^2$ 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.

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. [1]A 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

5. A határozat alkalmazásában:
a) a 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,

[1] Beiktatta a .../2021. (...) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. napjától

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 vagyonkataszterében 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 vagyonkezelő szervezet viseli.

g) rendeltetés: az a használati cél, amelyre a bérbeadás történt, vagy amelyre kérik,

h) kereskedelmi alapellátás: az élelmiszerárusítás 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, falraszerelt 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) [2]

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.

---

[2] Hatályon kívül helyezte a .../2021. (...) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. napjától

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

v)[3] galéria az alábbi együttes kritériumoknak felel meg:
- saját, állandó művészkörrel 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. 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 6 %-a.

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

Bérleményben végzett tevékenység	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 %
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 %

[3] Módosította a .../2021. (...) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. napjától

Raktározás utcai és udvari pinceszinti, udvari földszinti, emeleti helyiségben, garázs, műhely 6%

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, textilfestés; 6%

Trafóház, vízóra-és gázfogadó, valamint WC helyiség 2 %

Jelen pontban nem nevesített, szeszárusítást nem tartalmazó tevékenységi körök esetén 6 %

Üres, 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.

Üres, 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.

Üres, 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.

Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők 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 érvényesítendők 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) Telek bérleti díja:
- Palotanegyed, Népszínház negyed, Csarnok negyed és Corvin negyed: nettó 600,- Ft/m^2/hó,
- Magdolna negyed, Orczy negyed, Losonci negyed: nettó 450,- Ft/m^2/hó,
- Tisztviselőtelep, Ganz-negyed, Kerepesdűlő, Százados negyed: nettó 450,- Ft/m^2 /hó.

[4] 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. Telekbérlet esetén közérdeknek tekinthetőek a közösségi és kulturális célú események, átmeneti bérbevételek, maximum 1 hónapos időtartamra

c) Gépkocsi-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,
- falraszerelt kirakat, reklámtábla, neon reklám: nettó 2.000,- **Ft/m^2/hó (min.** 1 m^2).

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.

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 kerületfejlesztési 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 vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága hoz döntést. Az erre vonatkozó megállapodást a bérleti szerződésnek tartalmaznia kell.

[5]12. 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

[4] Módosította a .../2021. (...) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. napjától
[5] Módosította a .../2021. (...) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. napjától

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 képviselet 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. Új 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. 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 összegen kell meghatározni.

b)[6] 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.
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 vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján a bérbeadói hozzájárulásra

[6] Módosította a .../2021. (...) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. napjától

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 igénylendő 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 bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján különösen az alábbi jogcímeken 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 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 bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönt.

V. FEJEZET
A FIZETENDŐ BÉRLETI DÍJ LEGKISEBB MÉRTÉKE

24.[7] 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.[8] 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.[9]

27.[10]

28.[11]

29.[12]

30.[13]

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.

VIII. FEJEZET

---

[7] Módosította a .../2021. (...) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. napjától
[8] Módosította a .../2021. (...) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. napjától
[9] Hatályon kívül helyezte a .../2021. (...) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. napjától
[10] Hatályon kívül helyezte a .../2021. (...) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. napjától
[11] Hatályon kívül helyezte a .../2021. (...) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. napjától
[12] Hatályon kívül helyezte a .../2021. (...) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. napjától
[13] Hatályon kívül helyezte a .../2021. (...) számú Polgármesteri döntés, hatályos 2021. napjától

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:

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 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 megkötheto, 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.

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 vonatkozón 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.

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 $1m^2$ 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.

3 sz. melléklet

A *[szervezet neve]* szakmai beszámolója

[évszám]

[kelt]

I. Összegzés

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy a szervezet az elmúlt évben milyen tevékenységet végzett, a biztosított helyiség a tevékenység végzéséhez mennyiben járult hozzá.

Minimum fél oldal]

II. Szervezet bemutatása

[Ebben a címben a szervezet bemutatja

- *általános tevékenységét*
- *kiterjedtségét*
- *felépítését*
- *partnereit*
- *vezetőit (szakmai bemutatás)*
- *elismerések, díjak, a szervezet életében bekövetkezett fontosabb állomásokat*

Minimum 1 oldal]

III. Tevékenység bemutatása

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy az elmúlt egy évben a szervezet milyen tevékenységet végzett.

A beszámolónak külön ki kell térnie:

- *Az előző év szakmai tervében milyen eseményekkel, programokkal stb. számolt, ezek mennyiben valósultak meg, ezek elmaradásának, módosításának okaira.*
- *Azokra a tevékenységekre, amiket a terven fölül valósított meg.*
- *Mekkora költséget jelentett a megvalósítás.*

40

- *A helyiséget milyen formában használta, ez mennyiben segítette a tevékenysége megvalósítását, mennyiben volt szüksége a helyiség használatára.*
- *Milyen formában tájékoztatta az Önkormányzatot az eseményeiről (Határozat 7. a) pont)*
- *Milyen formában jelenítette meg az Önkormányzatot partnereként (Határozat 7. b) pont)*

Minimum 2 oldal]

IV. Értékelés

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy a szervezet munkájából a józsefvárosi lakosság hogyan részesedett.

Az értékelésnek ki kell terjednie legalább:

- *a szakmai tervben milyen elképzeléseket vázolt azzal kapcsolatban, hogy a józsefvárosi lakosság hogyan részesedik a tevékenységéből, ehhez képest ez mennyiben módosult.*
- *a tevékenységgel elért, vagy elérhető józsefvárosi lakosok számára/arányára (becsült szám).*

Minimum 2 oldal]

Kelt, *[hely, dátum]*

.....
[Szervezet neve]
[képviselője]

V. Mellékletek

[Ebben a címben kerül csatolásra a címekben taglaltak alátámasztására, igazolására szolgáló dokumentációk, kimutatások, stb.

Nem kötelező.]

Formai kritériumok

A beszámolót Times New Roman betűtípussal 12-es betűmérettel, sorkizártra illesztve, másfeles sorközzel, 12 pt-s térközzel, normál margó állítással kell megírni.

A beszámoló valamennyi oldala sorszámozva kell legyen, a IV. cím utolsó oldalán a szervezet képviselőjének cégszerű aláírásával ellátva és keltezve. A beszámolót dupla és egyoldalas nyomtatásban is be lehet nyújtani.

A beszámolót összefűzve, 1 példányban kell benyújtani a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. felé. A fűzés bármely, a lapok tartós összefogását jelentheti.

A címek szükség esetén alcímekre bonthatók.

A beszámoló fedőlapjára a szervezet használhatja saját borítóját, de azon meg kell jelenjen legalább a szervezet neve, a beszámoló készítésének napja, valamint a beszámolóval érintett év száma.

A Szakmai tervet és a Szakmai beszámolót külön-külön dokumentumban kell benyújtani.

4 12. melléklet

A *[szervezet neve]* szakmai terve

[évszám]

[kelt]

I. Összegzés

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy a szervezet az elkövetkezendő egy évre milyen tevékenységet kíván folytatni, külön kitérve arra, hogy a helyiség ebben milyen szerepet fog játszani.

Minimum fél oldal]

II. Stratégia bemutatása

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy az elkövetkezendő évben a szervezet milyen tevékenységeket kíván végezni.

A tervnek külön ki kell térnie:

- *Milyen eseményeket, programokat tervez.*
- *Az előző évben megvalósult tevékenységéhez képest ez mennyiben más/több (új bérbeadás esetén mellőzhető)*
- *Mekkora költséget jelent a megvalósítás (becsült összeg)*
- *A helyiséget milyen formában használja, ez mennyiben segíti majd a tevékenysége megvalósítását, mennyiben lesz szüksége a helyiség használatára. Új bérbeadás esetén ki kell fejtenie, mennyiben segítené a helyiség a tevékenysége folytatását, miért van szüksége a helyiségre.*

Minimum 2 oldal; új bérbeadás esetén minimum 1 oldal]

III. Cselekvési terv

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy a szervezet munkájából a józsefvárosi lakosság hogyan fog részesedni

x

Az értékelésnek ki kell terjednie legalább:

- *a tevékenység mennyiben hasznos a józsefvárosi lakosság számára, milyen, a lakosság által is érzékelhető problémát kíván orvosolni,*
- *a tevékenységgel elérni kívánt józsefvárosi lakosok számára/arányára (becsült szám), a helyiség mennyiben játszik szerepet abban, hogy Józsefváros lakosságát elérjék. minimum 2 oldal]*

Kelt, *[hely, dátum]*

.....

[Szervezet neve]
[képviselője]

IV. Mellékletek

[Ebben a címben kerül csatolásra a címekben taglaltak alátámasztására, igazolására szolgáló dokumentációk, kimutatások, stb.

Nem kötelező.]

Formai kritériumok

A Szakmai tervet Times New Roman betűtípussal 12-es betűmérettel, sorkizártra illesztve, másfeles sorközzel, 12 pt-s térközzel, normál margó állítással kell megírni.

A Szakmai terv valamennyi oldala sorszámozva kell legyen, a III. cím utolsó oldalán a szervezet képviselőjének cégszerű aláírásával ellátva és keltezve. A Szakmai tervet dupla és egyoldalas nyomtatásban is be lehet nyújtani.

A Szakmai tervet összefűzve, 1 példányban kell benyújtani a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. felé. A fűzés bármely, a lapok tartós összefogását jelentheti.

A címek szükség esetén alcímekre bonthatók.

A Szakmai terv fedőlapjára a szervezet használhatja saját borítóját, de azon meg kell jelenjen legalább a szervezet neve, a Szakmai terv készítésének napja, valamint a Szakmai tervvel érintett év száma.

A Szakmai tervet és a Szakmai beszámolót külön-külön dokumentumban kell benyújtani.