

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Veres Gábor önkormányzati képviselő

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. február 1-jei rendes ülésére

Tárgy: **Javaslat a Képviselő-testület részére helyiség- és egyéb vagyongazdálkodási tárgyú döntések meghozatalához**

Előterjesztő: Veres Gábor önkormányzati képviselő

Készítette: Borbás Gabriella ügyosztályvezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

1. melléklet: Józsefváros helyiséggazdálkodási koncepciója, Baross Terv
2. melléklet: Rendelettervezet, indokolás és hatásvizsgáló lap
3. melléklet: Képviselő-testületi határozati javaslatok

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Jelen előterjesztésben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, nem lakás célú helyiségek, továbbá egyéb nem lakás célú ingatlanok hasznosításával kapcsolatos szabályozás módosítására teszek javaslatot.

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 105/2022. (V. 05.) határozatával 2022. május 5. napján fogadta el Józsefváros közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét, melyben Önkormányzat helyiségeire vonatkozóan fő irányként a hasznosítható helyiségek bérbeadását jelölte ki. A Vagyongazdálkodási terv elfogadását követően, a tervben megfogalmazott célokkal összhangban felülvizsgáltuk a helyiséggazdálkodás jelenleg nehézkes, elavult rendszerét.

Az Önkormányzat jelenlegi helyiségbérbeadási tevékenysége lassú és drága. A helyiségbérbeadási tevékenység megítélése negatív, nagyon sok az ügyfélpanasz. Mindezt jelentős részben a nehézkes bérbeadási folyamatot eredményező, az innovációkat gátló szabályozás okozza.

1) Javaslat Józsefváros helyiséggazdálkodási koncepciójának, „A Baross Tervnek” az elfogadására

A koncepció elsősorban olyan lépésekre tesz javaslatot, amelyek elősegíthetik az üres helyiségek arányának csökkentését. Rengeteg az üres, hasznosítatlan helyiség, aminek nagy része rossz állapotban van és az épületen belüli elhelyezkedése sem kedvező. Az összes helyiség 57%-a, azaz jelenleg 800 darab helyiség üresen, kihasználatlanul áll.

Üzletportálok megújítása, színvonal növelő beruházások ösztönzése

Annak érdekében, hogy Józsefvárosban megélnéküljön az utcák kereskedelmi forgalma, változtatni szükséges a szolgáltatások színvonalán, az üzletek megjelenésén is. Fontosnak tartjuk az igényes

kialakítású üzletek és a színvonalas funkciók megtelepedésének ösztönzését összhangban az adott közterület fejlesztési céljaival.

Első lépésben az érintett utcák esetén üzletportál-megújítási építészeti tervre, más néven homlokzatrekonstrukciós tervre van szükség. Első körben hét kiemelt területen, de legelőször – a kerületben betöltött központi szerepe okán, a Baross utca esetében javasolt ennek a tervnek az elkészítése. Kiemelt területek:

- Baross utca
- Somogyi Béla utca és a Gutenberg tér
- József körút és a Harminckettesek tere
- Krúdy Gyula utca
- Rákóczi út
- Úllői út
- Népszínház utca

A felsorolt utcák közül több esetben is jelenleg zajló, illetve közép- és hosszú távon tervezett fejlesztések várhatók. A tervekben közös, hogy a gyalogosbarát, zöld terek létrehozásán van a hangsúly.

A portálmegújítási építészeti terv meghatározza az utca kívánt városképi állapotát, azonosítja az ennek eléréséhez szükséges lépéseket, majd három kategóriába sorolja az egyes helyiségeket az alapján, hogy mekkora befektetést igényel ezen színvonal növelő beruházások elvégzése. Amennyiben a jelenlegi vagy új bérlő vállalja az építészeti tervben foglaltak megvalósítását, a szükséges beruházás mértékéhez igazodó bérleti díjkezdvezményre lesz jogosult, mely ösztönzőként hat a portálmegújítási terv végrehajtásához. A portálok állapotát legalább évente szükséges ellenőrizni.

Helyiség bérleti díj szabályozása

A helyiségek minimális bérleti díját jelenleg a helyiség 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értéke alapján határozzuk meg. A 248/2017. (VI. 19.) képviselő-testületi határozat alapján az éves bérleti díj mértéke főszabály szerint a forgalmi érték 6%-a, amittől bizonyos tevékenységek lefelé, más tevékenységek felfelé térnek el.

A bérleti díjak aktuális forgalmi érték alapú meghatározásának sok hátránya van. Az értékbecslések elkészítésének nagy az időigénye, illetve költségigényesek. Az időigényesség következtében nem ügyfélbarát a folyamat, hiszen emiatt a bérbeadás két hónapig eltart. A jelentősebb helyiségállománnyal rendelkező kerületi önkormányzatok nem a forgalmi értékhez kötik a bérleti díjakat.

A koncepció ezért differenciált fix fajlagos helyiség bérleti díj rendszer bevezetésére tesz javaslatot. A bérleti díj megváltoztatásának célja a bérbeadási folyamat felgyorsítása, illetve átláthatóbbá tétele. Az új bérleti díjakat négy tényező alapján határozzuk meg, azaz négy tényező alapján differenciáljuk.

A helyiség kerületen belüli elhelyezkedése alapján négy díjővezetet határoztunk meg, és minden díjővezetnek önálló fajlagos bérleti díjat kalkuláltunk. További differenciálási szempontok:

- A helyiség épületen belüli elhelyezkedése
- A helyiség mérete
- A helyiség állapota

A koncepció javasolja specifikus helyiség pályázatok meghirdetését városfejlesztési célok megvalósítása érdekében. Ezen pályázatok esetében a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a kijelölt helyiségek egyszerre kerülnek meghirdetésre, és a pályázatok elbírálása során a megajánlott bérleti díj mellett egyéb szempontokat is érvényesíteni lehet. Ilyen szempontok lehetnek az adott terület jövőképehez, fejlesztési irányaihoz illeszkedő funkciók (priorizált és nem priorizált tevékenységek meghatározása az egyes pályázatok esetén), valamint a pályázó által vállalt felújítások (belső kialakítás, külső homlokzat, portál felújítása). A koncepció szerint az utcarehabilitációs célokat szolgáló pályázatokat érdemes egy komplex városfejlesztési csomag részeként kezelni, melyet más eszközökkel, programokkal megtámogatva érdemes alkalmazni. A tulajdonosi jogokat gyakorló

bizottság a pályázati kiírásban a szempontok érvényesítése érdekében a javasolt díjszámítási módszerhez képest csökkentheti az egyes helyiségekre megállapított minimális bérleti díj összegét.

Pincék kedvezményes helyiségbérleti konstrukciója

Régi probléma az önkormányzati tulajdonban lévő társasházi hasznosíthatatlan, üres pincehelyiségek nagy száma. Ezek után közös költséget fizet az Önkormányzat, jelentős mértékű veszteséget okozva a helyiséggazdálkodásban. A koncepció javaslatot tesz ezen helyiségeknek a közös költség összegének 50%-án történő bérbeadására a társasházak és a társasházban tulajdonnal, bérleti jogviszonnyal rendelkező természetes személyek számára. Így a közös költség fizetésén felül a bérlő bérleti díjként a közös költség összegének 50%-át fizetné.

A koncepció hangsúlyozza egy kereshető, jól átlátható online felület létrehozásának szükségességét, annak érdekében, hogy a pályázatot helyiségek elérjék a célközönségüket. Ezen a felületen fontos, hogy elérhetőek legyenek a helyiségek fontos paraméterei, a minimum bérleti díj, fotódokumentáció, alaprajz és egyéb szükséges dokumentációk. A helyiségkínálat átláthatóbbá tétele mellett a sikeres pályázatok számának növelése érdekében a koncepció javasolja az online pályázatás bevezetését, amihez szükséges a megfelelő technikai háttér megteremtése.

2) Javaslat a helyiség bérleti rendelet módosítására, a vagyonrendelet ezzel kapcsolatos módosítására, valamint a piacokról szóló rendelet hatályon kívül helyezésére

A Koncepcióban részletesen bemutatott új hasznosítási módok és eljárásrend miatt szükséges a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Helyiség bérbeadási rendelet) módosítása a 2. melléklet szerinti rendelettervezet szerinti tartalommal.

A Vagyonrendelet módosításával annak értelmező rendelkezései közül kikerül a bérbeadásokhoz szükséges kötelező értékbecslés, mely a differenciált fix összegű helyiség bérleti díj rendszer bevezetése miatt szükséges. Helyette az értéktérkép fogalmat vezetjük be, a jövőben a versenyztetés eldöntéséhez szükséges 25 milliós forgalmi érték meghatározására ez szolgál majd.

A helyiség bérbeadási rendelet tartalmi módosítása a beköltözhető forgalmi érték fogalmának újraszabályozására és a bérlő személyének pontosítására irányul, valamint a rendeletben új szakaszban kerül elhelyezésre a legalább három éve üresen álló pincére vagy egyéb nem utcai helyiségre vonatkozó külön szabályok. Ezen kívül technikai, pontosító és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz a 2. melléklet szerinti rendeletmódosítás-tervezet.

3) Javaslat egységes normatív határozat megalkotására

A határozat-tervezet egységesen tartalmazza a helyiségek, telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek, a Teleki téri piaccal kapcsolatos bérbeadások, valamint a dolgozói gépkocsi-beállók díjait – melyet korábban három külön határozat szabályozott – növelve az önkormányzati ingatlanok bérbeadására vonatkozó szabályok átláthatóságát. A határozat-tervezet elfogadásával ezért hatályát veszti a 248/2013. (VI. 19.) számú, a 46/2014. (III. 05.) számú, valamint a 78/2019. (IV. 30.) számú képviselő-testületi határozat.

Az új normatív határozat bevezeti a Józsefváros helyiséggazdálkodási koncepciójában javasolt differenciált fix összegű helyiség bérleti díj rendszert. A határozatban az új díjszámítási mód pontos képletét, és a mellékletek tartalmazzák a bérleti díjővezetek pontos meghatározását, valamint a helyiség egyéb adottságaira vonatkozó szorzókat.

A határozat-tervezetben meghatározott gépkocsi-beálló bérleti díjak igazodnak a kerületi parkolási rendszerrel kapcsolatos változtatásokhoz. A javasolt bérleti díjak az ingatlant magába foglaló közterületi parkolási övezetre meghatározott 50 óra parkolási díj 80%-ának felelnek meg. Nem változik az üres telkek, valamint az egyéb dologbérlet bérleti díja.

Külön fejezet rögzíti a dolgozói gépkocsi beállók bérbeadására vonatkozó külön szabályokat. Ez utóbbi a jelenleg érvényben lévő szabályozáshoz képest annyiban változik, hogy a jövőben csak 8. kerületi állandó lakóhellyel vagy ideiglenes tartózkodási hellyel nem rendelkező dolgozók lesznek jogosultak kedvezményes gépkocsi-beállóhely bérbevételére.

A határozat-tervezet pontosította és egyszerűsítette a bérleti díj módosítására vonatkozó megállapodások, valamint az átmeneti időszakra vonatkozó bérleti díj csökkentés lehetőségének szabályozását és egyértelműbben rögzíti a beruházási megállapodásra vonatkozó szabályokat.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és a koncepció elfogadásáról szóló határozati javaslatot, a rendeletmódosítást és a normatív határozat-tervezetet javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra.

II. A beterjesztés indoka

A vagyongazdálkodás és azon belül a helyiséggazdálkodás a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság feladatkörébe tartozik, így indokolt, hogy a Bizottság a képviselő-testületi döntés előtt időben megtárgyalja az előterjesztést, és javaslatot tegyen a Képviselő-testületnek a határozati javaslatok és a rendeletmódosítás elfogadásáról szóló döntései meghozatalára.

A jelen előterjesztés mellékletét képező döntések meghozatalához képviselő-testületi döntés szükséges, a koncepció elfogadása, a bérleti díj megállapítására vonatkozó döntés meghozatala a képviselő-testület hatáskörébe tartozik. A rendeletek módosítására, hatályon kívül helyezésére át nem ruházható hatáskörben a képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja, hogy a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a képviselő-testületnek a helyiséggazdálkodással kapcsolatos célok elfogadását, valamint a célok eléréséhez szükséges szabályozási változtatásokat.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. A helyiséggazdálkodási koncepció és a szabályozási változtatások a bérleti díj bevételek növekedését célozzák, azáltal, hogy az üres helyiségek könnyebben kiadhatók válnak.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. 2. 1. pontja szerint a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javaslatot tesz az önkormányzati érdekeltségű gazdasági társaságok vagyongazdálkodási, szervezeti-működési, módszertani és informatikai feltételeinek javítására, fejlesztésére. Az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján a bizottság elnöke jogosult a bizottság Képviselő-testület előtti képviseletére.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 59. § (1) bekezdése alapján a bizottság - feladatkörében - kezdeményezi, előkészíti a képviselő-testület döntéseit, a képviselő-testület által átruházott hatáskörben döntést hoz, (2) bekezdés alapján a képviselő-testület a szervezeti és működési szabályzatában határozza meg azokat az előterjesztéseket, amelyeket bizottság nyújt be, továbbá amely előterjesztések a bizottság állásfoglalásával nyújthatók be a képviselő-testületnek.

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának 123/2019. (XII. 12.) számú határozatával elfogadott Ügyrend 13. pontja alapján a Bizottság a Képviselő-testület feladat- és

hatáskörébe tartozó téma előkészítésekor (javaslattétel, véleményezés) állásfoglalást alakít ki. Az Ügyrend II. fejezet 1. d) pontja alapján a Bizottság a Képviselő-testület döntéseinek előkészítése érdekében megvitatja és állást foglal a feladatkörébe tartozó ügyekben.

A szabályozás felhatalmazási alapja a Lakás tv. 36. § (2) bekezdése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja. A helyiségbérlet esetén a Lakás tv. 38. § (1) bekezdése mondja ki, hogy a bérleti díjban a felek szabadon állapodhatnak meg.

Az Alaptörvény rögzíti, hogy az önkormányzatok vagyona nemzeti vagyon. Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontja értelmében a helyi önkormányzat gyakorolja az önkormányzati tulajdon tekintetében a tulajdonost megillető jogokat. A 32. cikk (2) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva a helyi önkormányzat törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot.

Az Mötv. 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános. Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fentiek alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását, mely szerint a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra az előterjesztés mellékleteit képező határozati javaslatokat és rendelettervezetet.

Határozati javaslat
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási
és Közterület-hasznosítási Bizottság
.../2023. (.....) Határozata

Javaslattételről a Képviselő-testület részére helyiség- és egyéb vagyongazdálkodási tárgyú
döntések vonatkozásában

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

1. javasolja Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete részére elfogadásra az előterjesztés 1. számú mellékletét képező Józsefváros helyiséggazdálkodási koncepcióját, a 2. számú melléklet szerinti rendeletervezetet és a 3. melléklet szerinti határozati javaslatokat;
2. felkéri a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elnökét, hogy az előterjesztés mellékletét képező dokumentumokat terjessze elő a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete soron következő ülésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2022- február 1., a 2. pont esetében: a Képviselő-testület soron következő ülése

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kerületgazdálkodási Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda

Budapest, 2023. január 26.

Veres Gábor
képviselő S.K.

| | |
|--|---|
| KÉSZÍTETTE: KERÜLETGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY | |
| LEÍRTA: BORBÁS GABRIELLA ÜGYOSZTÁLYVEZETŐ | |
| PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> : <i>T... Alford</i> | |
| JOGI KONTROLL: DR. KISS ÉVA JOGI REFERENS <i>du 14</i> | |
| ELLENŐRIZTE: <i>[Signature]</i> | |
| DR. VÖRÖS SZILVIA ALJEGYZŐ | |
| BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS: | JÓVÁHAGYTA: |
| DR. SAJTÓ CSILLA JEGYZŐ <i>[Signature]</i> | <i>[Signature]</i> VERES GÁBOR TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE |

Józsefváros helyiséggazdálkodási konceptiója

„A BAROSS TERV”

Tárgyalja: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete

Képviselő-testületi ülés:

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a .../2023. (....) határozatával fogadta el.

Tartalom

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Vezetői összefoglaló | 3 |
| 2 | Jogszabályi háttér | 9 |
| 3 | Önkormányzati helyiségállomány általános jellemzése | 12 |
| 4 | Üzletportálok megújítása, színvonal növelő beruházások ösztönzése | 16 |
| 4.1 | Példák, koncepciók utcaportálok megújítására | 16 |
| 4.2 | Homlokzat rekonstrukciós terv, üzletportálok megújításának helyszínei Józsefvárosban | 21 |
| 4.3 | Színvonal növelő beruházások ösztönzése, támogatási konstrukciója | 24 |
| 5 | Helyiség bérleti díj számítás változtatása | 26 |
| 5.1 | Bérleti díj differenciálás: Kerületen belüli övezetek kialakítása | 27 |
| 5.2 | Bérleti díj differenciálás: Épületen belüli elhelyezkedés | 32 |
| 5.3 | Bérleti díj differenciálás: Helyiség méretkategóriája | 33 |
| 5.4 | Bérleti díj differenciálás: Helyiségek állapota | 34 |
| 5.5 | Bérleti díj számítás módszertana | 35 |
| 6 | Helyiséggazdálkodási joggyakorlatok: speciális pályázatok, tematizált utcák | 37 |
| 6.1 | Üzlethelyiség pályázat a Csarnok negyedben | 37 |
| 6.2 | Önkormányzat célokhoz kötődő kedvezményes helyiség bérleti konstrukció bevezetése | 40 |
| 6.3 | Jövőben javasolt tematikus pályázatok | 41 |
| 7 | Pincék kedvezményes helyiségbérleti konstrukciójának kialakítása | 42 |
| 8 | Rossz állapotú, régóta üres helyiségek értékesítése | 44 |
| 9 | Átmeneti hasznosítás lehetőségének kialakítása | 45 |
| 10 | Helyiségbérlet pályázati folyamatának egyszerűsítése | 47 |
| 11 | Melléklet: A fix bérleti díj szabályozás utca szintű kategorizálása | 49 |

1 Vezetői összefoglaló

A helyiséggazdálkodási terv kiindulópontja a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv. Józsefváros közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét (továbbiakban: **Vagyongazdálkodási terv**) Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. május 5-én fogadta el a 105/2022. (V. 05.) határozatával. A **Vagyongazdálkodási tervben** megfogalmaztuk, hogy a gazdaságfejlesztési szempontból kiemelt jelentőségű és köztérfejlesztésekkel érintett helyi főutcákban lévő önkormányzati helyiségeket nem akarjuk értékesíteni, a kiemelt jelentőségű utcákban a hasznosítható helyiségeket szintén önkormányzati tulajdonban szeretnénk tartani. A vagyongazdálkodási tervben kijelöltük ezeknek az utcáknak a körét. Az **Önkormányzat fő irányként a hasznosítható helyiségek bérbeadását jelölte ki.**

Az önkormányzat tulajdonában jelenleg **1509 db helyiség van, ebből 1410 db a forgalomképes vagyon része.** A maradék 99 db önkormányzati és állami intézmények és önkormányzati cégek használatában van, ezek a korlátozottan forgalomképes vagyon részét képezik. Rengeteg az üres, hasznosítatlan helyiség, aminek nagy része rossz állapotban van és az épületen belüli elhelyezkedése sem kedvező. A kerületen belüli elhelyezkedés pedig szintén nagy különbséget mutat a hasznosítás tekintetében. Ezekre a problémákra keresünk megoldást a koncepcióban. Az önkormányzati tulajdonában álló helyiségek **közel 44%-a, azaz 621 db pincehelyiség, ebből 199 db udvari pince.** Az összes helyiség **57%-a, azaz jelenleg 800 darab helyiség üresen, kihasználatlanul áll.**

Az Önkormányzat jelenlegi helyiségbérbeadási tevékenysége lassú és drága. A helyiségbérbeadási tevékenység megítélése negatív, nagyon sok az ügyfélpanasz. Mindezt jelentős részben a nehézkes bérbeadási folyamatot eredményező, az innovációkat gátló szabályozás okozza.

Üzletportálok megújítása, színvonal növelő beruházások ösztönzése

Annak érdekében, hogy Józsefvárosban megélnéküljön az utcák kereskedelmi forgalma, változtatni szükséges a szolgáltatások színvonalán, az üzletek megjelenésén is. Fontosnak tartjuk az igényes kialakítású üzletek és a színvonalas funkciók megtelepedésének ösztönzését összhangban az adott közterület fejlesztési céljaival.

Első lépésben az érintett utcák esetén **üzletportál-megújítási építészeti tervre, más néven homlokzatrekonstrukciós tervre** van szükség. Első körben hét kiemelt területen, de

legelőször – a kerületben betöltött központi szerepe okán, a Baross utca esetében javasolt ennek a tervnek az elkészítése. Kiemelt területek:

- Baross utca
- Somogyi Béla utca és a Gutenberg tér
- József körút és a Harminckettesek tere
- Krúdy Gyula utca
- Rákóczi út
- Üllői út
- Népszínház utca

A felsorolt utcák közül több esetben is jelenleg zajló, illetve közép- és hosszú távon tervezett fejlesztések várhatók. A tervekben közös, hogy a gyalogosbarát, zöld terek létrehozásán van a hangsúly.

A portálmegújítási építészeti terv meghatározza az utca kívánt városképi állapotát, azonosítja az ennek eléréséhez szükséges lépéseket, majd három kategóriába sorolja az egyes helyiségeket az alapján, hogy mekkora befektetést igényel ezen színvonal növelő beruházások elvégzése. Amennyiben a jelenlegi vagy új bérlő vállalja az építészeti tervben foglaltak megvalósítását, a szükséges beruházás mértékéhez igazodó bérleti díjkezdvezményre lesz jogosult, mely ösztönzőként hat a portálmegújítási terv végrehajtásához. A portálok állapotát legalább évente szükséges ellenőrizni.

Helyiség bérleti díj szabályozása

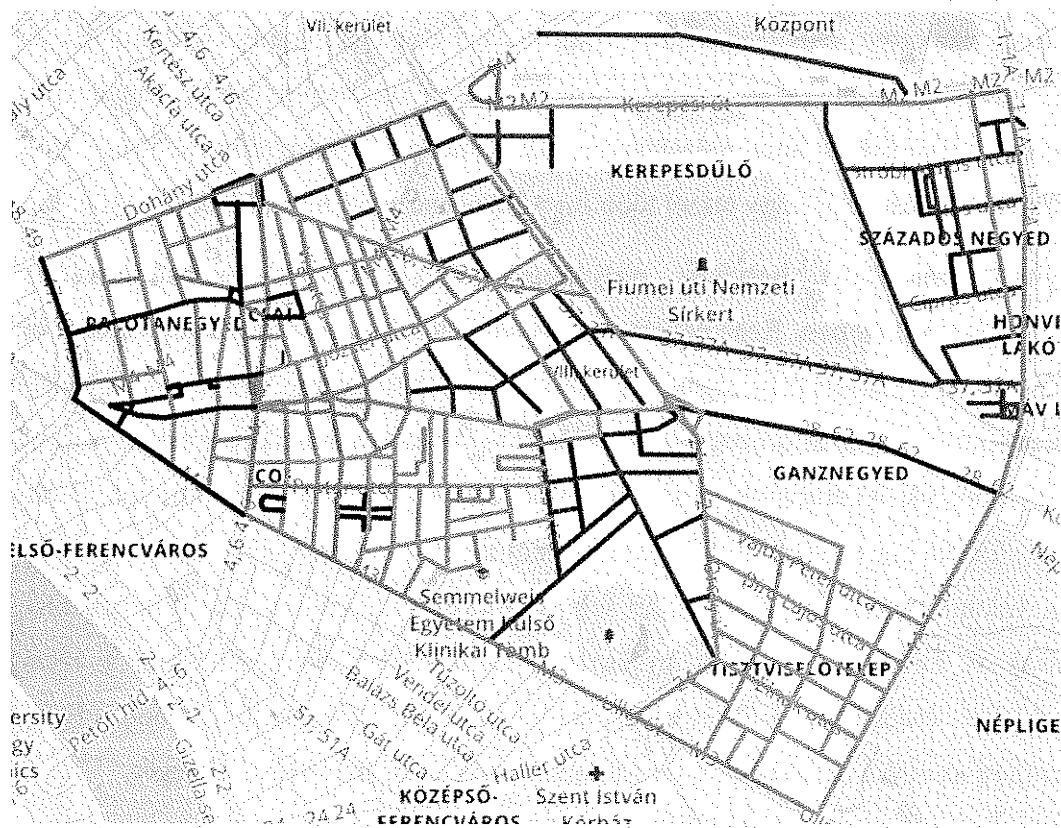
A helyiségek minimális bérleti díját jelenleg a helyiség 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értéke alapján határozzuk meg. A 248/2017. (VI. 19.) képviselő-testületi határozat alapján az éves bérleti díj mértéke főszabály szerint a forgalmi érték 6%-a, amittől bizonyos tevékenységek lefelé, más tevékenységek felfelé térnek el.

A bérleti díjak aktuális forgalmi érték alapú meghatározásának sok hátránya van. Egyrészt az értékbecslések elkészítésének nagy az időigénye. Így a lehetséges bérlőkkel nem tudjuk időben közölni a minimális bérleti díjat. Másrészt az egyedi értékbecslések megrendelése költségigényes. Harmadrészt nem ügyfélbarát, hiszen emiatt a bérbeadás legalább két hónappal hosszabb folyamat. Nem véletlen, hogy jelentősebb helyiségállománnyal rendelkező kerületi önkormányzatok nem a forgalmi értékhez kötik a bérleti díjakat.

Az új bérleti díj szabályozásban szeretnénk áttérni a **differentiált fix fajlagos helyiség bérleti díj rendszer bevezetésére**. A bérleti díj megváltoztatásának célja nem a bérleti díjnövelés, hanem a bérbeadási folyamat felgyorsítása, illetve átláthatóbbá tétele. Az új bérleti díjakat négy tényező alapján határozzuk meg, azaz négy tényező alapján differenciáljuk.

A **helyiség kerületen belüli elhelyezkedése** alapján határoztunk meg négy díjővezetet. Minden díjővezetnek önálló fajlagos bérleti díjat kalkuláltunk. Az alábbi térkép mutatja be az új módszertan szerinti díjővezeti besorolást.

- I. Legnépszerűbb: sötét zöld
- II. Népszerű: világos zöld
- III. Fejlődő: narancssárga
- IV. Felzárkóztatandó: piros



A **helyiség épületen belüli elhelyezkedése** meghatározza, hogy egy-egy helyiséget milyen célra lehet, illetve érdemes használni. A legnépszerűbbek az utcáról nyíló földszinti helyiségek, hisz ezeket lehet a legkönnyebben megközelíteni. Az épületen belüli elhelyezkedés alapján négyféle szorzót határoztunk meg.

Vk 11

A **helyiség mérete** ugyancsak fontos szempont a helyiség bérbeadásánál. A kicsi, de üzlethelyiségként hasznosítható ingatlanok a legnépszerűbbek az ingatlant keresők körében. Sok tevékenység számára ezek a helyiségek a legmegfelelőbbek, hisz kisebb területet kell felújítani, kevesebb rezsit kell fizetni. Az üzlethelyiségeket 3 csoportba osztottuk méretkategóriájuk alapján, tehát háromféle szorzót határoztunk meg.

Végül negyedik differenciálási szempontunk a **helyiségek állapota**. Ez határozza meg, hogy milyen típusú és mekkora felújítási munkálatokra van szükség, hogy a helyiséget a bérlő tevékenységéhez megfelelő állapotba hozhassa.

Pályáztatási folyamat, tematikus pályázatok

Az önkormányzati célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetek, személyek számára, valamint a Déri Miksa utca környéki üzletek esetén csoportos pályáztatásra álltunk át 2022 folyamán. Az első tapasztalatok azt mutatják, hogy eredményes megoldás a tematikus, csoportos pályáztatás bevezetése. A helyiségállomány nyilvánosan elérhető bemutatásával, a bérleti díj és közös költség előre kalkulált nyilvánossá tett összegével, a bérbeadási folyamat áramvonalasításával, folyamatos kommunikációs és tájékoztató kampánnyal el lehet érni, hogy minél több üres önkormányzati helyiség bérlőre találjon.

Javasoljunk **specifikus helyiség pályázatok meghirdetését városfejlesztési célok megvalósítása érdekében**. Ezen pályázatok esetében a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a kijelölt helyiségek egy csomagban kerülnek meghirdetésre, és a pályázatok elbírálása során a megajánlott **bérleti díj mellett egyéb szempontokat is érvényesíteni lehet**. Ilyen szempontok lehetnek az adott terület jövőképehez, fejlesztési irányaihoz illeszkedő funkciók (priorizált és nem priorizált tevékenységek meghatározása az egyes pályázatok esetén), valamint a pályázó által vállalt felújítások (belső kialakítás, külső homlokzat, portál felújítása). A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a pályázati kiírásban a szempontok érvényesítése érdekében a koncepcióban bemutatott díjszámítási módszerhez képest csökkentheti az egyes helyiségekre megállapított minimális bérleti díj összegét.

Ahogy a Csarnok negyedi üzlethelyiség pályázat esetében láttuk, az utcarehabilitációs célokat szolgáló pályázatokat érdemes egy komplex városfejlesztési csomag részeként kezelni, melyet más eszközökkel, programokkal megtámogatva érdemes alkalmazni. Ilyen komplex beavatkozást javasolunk a Népszínház utca, valamint a József körút esetén.

Nem hasznosított pincék

Régi probléma az önkormányzati tulajdonban lévő társasházi hasznosíthatatlan, üres pincehelyiségek nagy száma. Ezek után az önkormányzatnak közös költséget kell fizetni, így ezek a helyiségek jelentős mértékű veszteséget okoznak a helyiséggazdálkodásban. Lehetőséget szeretnénk teremteni a szabályozásban ezeknek a helyiségeknek a közös költség összegének 50%-án történő bérbeadására a társasházak és a társasházban tulajdonnal, bérleti jogviszonnyal rendelkező természetes személyek számára. Így a közös költség fizetésén felül a bérlő bérleti díjként a közös költség összegének 50%-át fizetné.

Helyiségbérbeadás adminisztratív terheinek csökkentése

A helyiség bérbeadás hatékonyság növelésének kulcsa a könnyen kiszámítható, átlátható bérleti díj, de nem csak ezzel lehet javítani a bérbeadási arányokon. Az üres helyiségek listájához, meghirdetett pályázati anyagokhoz való hozzáféréssel, közérthető folyamatleírásokkal, illetve a pályázó adminisztrációs és pénzügyi terheinek csökkentésével szintén növelni tudjuk a pályázók számát. A jövőben célunk, hogy a jelenlegi gyakorlattól eltérően a pályázatok ne ad-hoc jelleggel kerüljenek kiírásra, hanem a lehető legtöbb helyiség esetében gördülő jelleggel, folyamatosan, ahogyan az önkormányzat célokhoz kötődő kedvezményes helyiség bérleti pályázat esetén is történik. A beérkezett pályázatok alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság havonta dönthet a bérbeadásról.

Ahhoz, hogy a pályázatotott helyiségek elérjék a célközönségüket egy kereshető, jól átlátható online felületre lesz szükség. Ezen a felületen fontos, hogy elérhetőek legyenek a helyiségek fontos paraméterei, a minimum bérleti díj, fotódokumentáció, alaprajz és egyéb szükséges dokumentációk. Erre példa a csarnoknegyed.hu, margitnegyed.hu helyiség hirdetései, de más kerületek is létrehoztak már hasonló adatbázist, ld. az Újpesti Vagyonkezelő Zrt., illetve Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt honlapját.

A jól átlátható honlappal összefüggésben fontosnak tartjuk a pályázati dokumentációért fizetendő díj eltörlését. Az átlátható, kereshető honlap létrehozásának célja, hogy minden fontos információ elérhető legyen az érdeklődők számára, amely egyrészt kiváltja a pályázati dokumentációt, másrészt ezzel összhangban a pályázással járó költségek, és így a belépési küszöb csökkenésével is jár.

A helyiségkínálat átláthatóbbá tétele mellett a sikeres pályázatok számának növelése érdekében a pályázati folyamatot ügyfélbarátabbá, ügyfélközpontúbbá tesszük. Ennek egyik eleme az online pályáztatás bevezetése, amihez szintén megteremtjük a megfelelő technikai

háttérrel. Ide tartozik a helyiségek megtekintési lehetőségeinek flexibilisebbé tétele, az ügyfelek folyamatos proaktív tájékoztatása.

Előterjesztette: Veres Gábor, önkormányzati képviselő, a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterülethasznosítási Bizottság elnöke

A helyiséggazdálkodási koncepció elkészítésében a Polgármesteri Hivatal, a JGK Zrt. és a Rév8 Zrt. munkatársai működtek közre: Arnold Mária, Barta Ferenc, Bártfai László (JGK ingatlanpiaci szakértője), Borbás Gabriella, Gerencsér Lilla, dr. Görcsös Mónika, Kerékgyártó Anna, dr. Kiss Éva, Molnár György, Nagy Andrea, Nikl Csenge, Nováczki Eleonóra, Sárkány Csilla, dr. Szirti Tibor.

A koncepció elkészítését koordinálta: Borbás Gabriella

2 Jogszabályi háttér

Központi, kormányzati szabályozás fő elemei

Az **Alaptörvény** rögzíti, hogy az önkormányzatok vagyona nemzeti vagyon. A **nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény** (a továbbiakban: Nvt.) 11. § (16) bekezdése alapján *„Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”*

Továbbá, az Nvt. 11. § (17) bekezdése alapján *„mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás*

a) államháztartási körbe tartozó szervezet,

b) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, továbbá jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó egyházi jogi személy,

c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyonkezelésében lévő, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelő szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek, vagy

d) a közfeladatot ellátó, az állam közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló gazdasági társaság vagyonkezelésében lévő, az állam tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelővel vagy a vagyonkezelő tulajdonában álló gazdasági társasággal foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek

javára történik.”

Valamint, az Nvt. 11. § (18) bekezdése szerint *„a (16) bekezdésben foglalt rendelkezést nem kell alkalmazni, amennyiben természetes személy vagy 100%-ban magántulajdonban álló gazdálkodó szervezet a nemzeti vagyon használója, és a használatában álló nemzeti vagyont hasznosítja.”*

A Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdése szerint az Nvt. *„a) 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2022.*

évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték...képezi.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) keretszabályokat határoz meg, amely az önkormányzatok részére lehetőséget teremt arra, hogy a keretszabályok között saját hatáskörben döntsenek az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásának feltételeiről. A Lakás tv. szabályozza az érintett ingatlanok bérleti jogviszonyának létrehozását, a tartós jogviszony alatt fennálló jogokat és kötelezettségeket, a bérleti jogviszony megszűnésének és megszüntetésének eseteit, valamint a bérleti jogviszony megszűnését követő használattal kapcsolatos szabályokat.

A Lakás tv. helyiségekkel kapcsolatos 36. §-a kimondja, hogy „36. § (2) *Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.*” A helyiségbérlet esetén a Lakás tv. 38. § (1) bekezdése mondja ki, hogy „*a bérleti díjban a felek szabadon állapodhatnak meg*”.

A nem lakás céljára szolgáló helyiség fogalmát a Lakás tv. 91/A. § 12. pontja tartalmazza: „*Nem lakás céljára szolgáló helyiség az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.*”

A Lakás tv. hatálya kiterjed az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nyilvántartott helyiségre. Ilyen önálló ingatlannak minősül:

- az épület, a pince, a földalatti garázs és más építmény, ha az nem, vagy csak részben a földrészlet tulajdonosának a tulajdona (önálló tulajdonú épület). Természetesen további feltétel itt is, hogy ezek az épületek üzleti tevékenység ellátására is alkalmasak [Inyvtv. 12. § a) pont];
- a társasházban külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség [Inyvtv. 12. § b) pont];
- a szövetkezeti házban lévő – önálló tulajdonban álló – nem lakás céljára szolgáló helyiség [Inyvtv. 12. § c) pont];
- közterületről nyíló pince, függetlenül annak rendeltetésétől [Inyvtv. 12. § d) pont];
- azok az épületek is, amelyek az adott ingatlan alkotórészének minősülnek, szintén nem lakás céljára szolgáló helyiségként funkcionálhatnak;

10
Vrh
16

- a piaci helybérletek esetében a piacon vagy vásárcsarnokon belül létesített épületnek minősülő ingatlanban lévő helyiség.

Az helyiséggazdálkodási tevékenységet szabályozó hatályos önkormányzati normák:

- Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet;
- az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet;
- az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) önkormányzati rendelet;
- az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiség), telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjáról szóló 248/2017. (VI. 19.) képviselő-testületi határozat;
- az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) képviselő-testületi határozat.

3 Önkormányzati helyiségállomány általános jellemzése

Az önkormányzati helyiségállományt a 2022. szeptember 26-i állapot szerint mutatjuk be. Az önkormányzat tulajdonában jelenleg **1509 db helyiség van, ebből 1410 db a forgalomképes vagyron része**. A maradék 99 db önkormányzati és állami intézmények és önkormányzati cégek használatában van, ezek a korlátozottan forgalomképes vagyron részét képezik. A koncepcióban a forgalomképes vagyron részét képező, üzletileg hasznosítható helyiségállománnyal foglalkozunk.

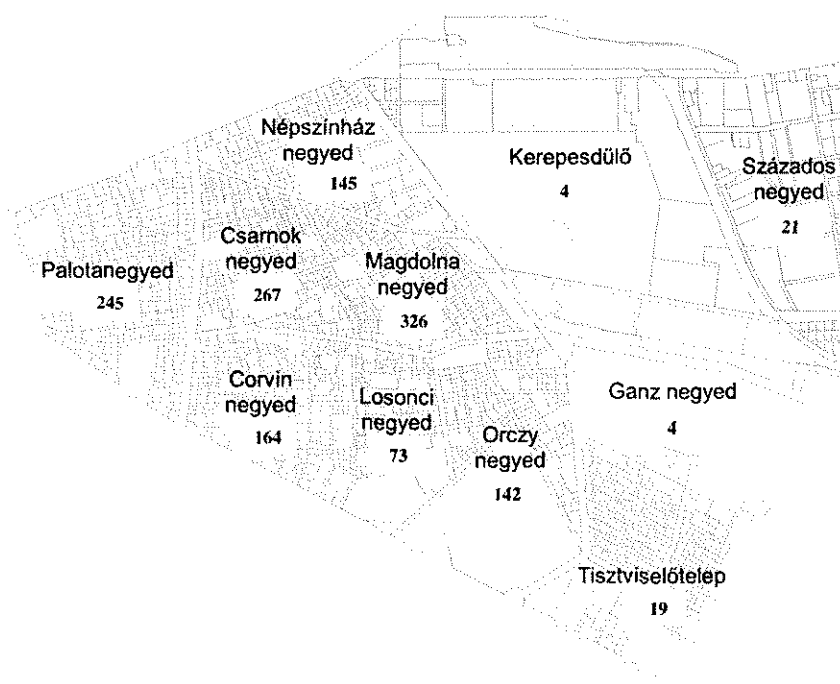
1. táblázat: Önkormányzati helyiségek darabszáma

| Vagyon kategória | Helyiség (db) |
|-------------------------------------|---------------|
| Forgalomképes vagyron | 1410 |
| Korlátozottan forgalomképes vagyron | 99 |
| Összesen | 1509 |

A forgalomképes helyiségek 17%-a (233 db) önkormányzati bérházban, 83%-a (1177 db) társasházban található.

Az önkormányzati helyiségek magas számban a Magdolna, a Csarnok és a Palotanegyedben vannak. A Ganz és a Százados negyedben, illetve a Tisztviselő telepen elenyésző számú önkormányzati helyiség van.

1. térkép: Önkormányzati helyiségek száma negyedenként



Az önkormányzati tulajdonában álló helyiségek közel 44%-a, azaz 621 db pincehelyiség, ebből 199 db udvari pince. Magas az udvari, illetve az emeleti helyiségek aránya is, a két kategória együtt a teljes önkormányzati helyiségállomány 18%-át teszi ki.

Az udvari pincék, udvari és emeleti helyiségek nehezebben hasznosíthatóak, mint az utcai helyiség típusok. Ezek a helyiségek teszik ki a helyiségállomány közel 32%-át.

2. táblázat: Önkormányzati helyiségek száma és megoszlása helyiség típus szerint

| Helyiség típusa | Összes helyiség (db) | Összes helyiség % | Önk. bérházban található helyiség (db) | Önk. bérházban található helyiség % | Társasházi helyiség (db) | Társasházi helyiség % |
|------------------------|----------------------|-------------------|--|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Emeleti helyiség | 59 | 4% | 4 | 2% | 55 | 5% |
| Utcai helyiség | 527 | 37% | 58 | 25% | 469 | 40% |
| Udvari helyiségek | 203 | 14% | 73 | 31% | 130 | 11% |
| Utcai pincék | 422 | 30% | 68 | 29% | 354 | 30% |
| Udvari pincék | 199 | 14% | 30 | 13% | 169 | 14% |
| Összes helyiség | 1410 | 100% | 233 | 100% | 1177 | 100% |

Megjegyzés: Az utcai helyiség alatt azt értjük, amikor a helyiségnek van földszinti, utcai helyiség része. Emellett lehet, hogy pincehelyiség is nyílik belőle. Udvari helyiségre ugyanez igaz.

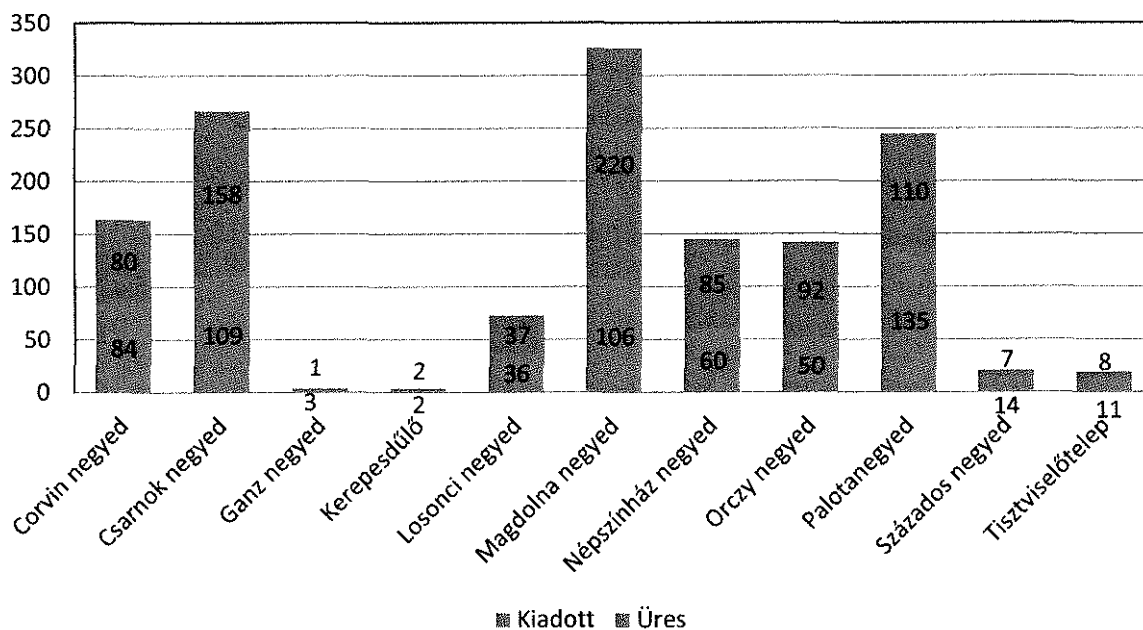
Az összes helyiség 57%-a, azaz jelenleg 800 darab helyiség üresen, kihasználatlanul áll.

Az önkormányzati bérházakban lévő helyiség állomány 79%-a, míg a társasházi helyiségeknek 52%-a üres.

3. táblázat: Önkormányzati helyiségek száma, megoszlása kihasználtság szerint

| Kihasználtság | Összes helyiség | Összes helyiség % | Önk.-i bérházban található helyiség (db) | Önk.-i bérházban található helyiség % | Társasházi helyiség (db) | Társasházi helyiség % |
|-----------------|-----------------|-------------------|--|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Kiadott | 610 | 43% | 50 | 21% | 560 | 48% |
| Üres | 800 | 57% | 183 | 79% | 617 | 52% |
| Összesen | 1410 | 100% | 233 | 100% | 1177 | 100% |

1. ábra: Önkormányzati helyiségek megoszlása kihasználtság és negyedek szerint



A Magdolna, a Csarnok és a Palotanegyedben található az üres helyiségek 62%-a, 468 db helyiség. Azok közül a negyedek közül, ahol sok helyiségünk van egyedül a Palotanegyedben nagyobb mint 50% a hasznosított helyiségek aránya.

A kihasználtsági adatok is rámutatnak arra, hogy az utcai helyiségek iránt van a legnagyobb kereslet, ezeknek 65%-a hasznosított. Az udvari helyiségek 56%-a üres. A pincéknek pedig 75-77%-a áll üresen.

4. táblázat: Önkormányzati helyiségek száma és megoszlása helyiség típus és kihasználtság szerint

| Helyiség típusa | Összes helyiség | Üres helyiség (db) | Üres helyiség % | Kiadott helyiség (db) | Kiadott helyiség % |
|------------------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------------|--------------------|
| Emeleti helyiség | 59 | 29 | 49% | 30 | 51% |
| Utcai helyiség | 527 | 187 | 35% | 340 | 65% |
| Udvari helyiségek | 203 | 113 | 56% | 90 | 44% |
| Utcai pincék | 422 | 318 | 75% | 104 | 25% |
| Udvari pincék | 199 | 153 | 77% | 46 | 23% |
| Összes helyiség | 1410 | 800 | 57% | 610 | 43% |

A kihasználatlanság egyik fő oka, hogy a helyiségeink rossz állapotban vannak, alig van olyan helyiségünk, amit kisebb felújításokkal, tisztasági festéssel rövid időn belül használatba lehetne venni. A helyiségek 55%-a rossz vagy ismeretlen állapotú, 32%-a közepes állapotú.

5. táblázat: Önkormányzati helyiségek száma és megoszlása műszaki állapot szerint

| Műszaki állapot | Összes helyiség (db) | Összes helyiség % | Önk. bérházban található helyiség (db) | Önk. bérházban található helyiség % | Társasházi helyiség (db) | Társasházi helyiség % |
|------------------|----------------------|-------------------|--|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Jó állapotú | 178 | 13% | 7 | 3% | 171 | 13% |
| Közepes állapotú | 454 | 32% | 46 | 20% | 408 | 36% |
| Rossz állapotú | 749 | 53% | 179 | 77% | 570 | 48% |
| n.a. | 29 | 2% | 1 | 0% | 28 | 2% |
| Összesen | 1410 | 100% | 233 | 100% | 1177 | 100% |

Ha csak az üres helyiségek műszaki állapotát nézzük, még rosszabb arányok rajzolódnak ki. **Az üres helyiségek 74%-a rossz állapotú, az önkormányzati bérházakban található üres bérházaknál ez az arány már 87%.** Ezek nagyarányban az udvarról nyíló pincék.

6. táblázat: Önkormányzati üres helyiségek száma és megoszlása műszaki állapot szerint

| Műszaki állapot | Összes üres helyiség (db) | Összes üres helyiség % | Önk. bérházban található üres helyiség (db) | Önk. bérházban található üres helyiség % | Társasházi üres helyiség (db) | Társasházi üres helyiség % |
|------------------|---------------------------|------------------------|---|--|-------------------------------|----------------------------|
| Jó állapotú | 14 | 2% | 0 | 0% | 14 | 3% |
| Közepes állapotú | 193 | 24% | 24 | 13% | 169 | 27% |
| Rossz állapotú | 590 | 74% | 159 | 87% | 431 | 70% |
| n.a. | 3 | 0% | 0 | 0% | 3 | 0% |
| Összesen | 800 | 100% | 183 | 100% | 610 | 100% |

A leíró statisztikákból kirajzolódik a helyiséggazdálkodás fő problématerképe. Rengeteg az üres, hasznosítatlan helyiség, aminek nagy része rossz állapotban van és az épületen belüli elhelyezkedése sem kedvező. A kerületen belüli elhelyezkedés pedig szintén nagy különbséget mutat a hasznosítás tekintetében. Ezekre a problémákra keresünk megoldást ebben a koncepcióban.

4 Üzletportálok megújítása, színvonal növelő beruházások ösztönzése

Annak érdekében, hogy Józsefvárosban megélénküljön az utcák kereskedelmi forgalma, változtatni szükséges a szolgáltatások színvonalán, az üzletek megjelenésén is. Ebben a fejezetben arra teszünk javaslatot, hogyan lehetne a helyiségbérbeadás kiegészítő eleme az igényes kialakítás és a színvonalas funkciók megtelepedésének ösztönzése, összhangban az adott közterület fejlesztési céljaival.

Józsefváros városrészei, negyedei történelmi kialakulásuk, fejlődésük során, illetve a tudatos fejlesztések nyomán önálló karaktert nyertek el. A javaslatunk olyan konstrukciót ajánl a kerületben helyiséget bérlők számára, amely mind a kerület lakossága, az idelátogató turisták, mind pedig a bérlők igényeit, elvárásait, érdekeit szem előtt tartja.

A javaslat bemutatása előtt a következőkben olyan projekteket ismertetünk röviden, amelyek arra tettek kísérletet, hogy egy-egy utcát az utcaportálok megújításával tegyenek vonzóbbá, népszerűbbé. Elsőként a miskolci Főutca Pláza Projektet mutatjuk be, majd két józsefvárosi utca esetében már korábban felmerült hasonló terveket. A József körút utcai üzlethelyiségeiről a Nagykörút Portálprogram keretében készült teljeskörű felmérés, míg a Népszínház utca megújítására 2019-ben készült koncepció terv, ami javaslatot tett az üzletportálok megújítására is.

4.1 Példák, koncepciók utcaportálok megújítására

A Főutca Plaza Projekt a miskolci Széchenyi István utcának a város kereskedelmében betöltött központi szerepének visszaszerzését célul kitűző önkormányzati projekt volt 2004-től. Az önkormányzati tulajdonú Miskolci Ingatlankezelő Zrt. 2005-ben indította el a Főutca Pláza Projektet, melynek célja a belvárosi üzletek és vendéglátóhelyek felújítása, a szolgáltatások színvonalának emelése és a bérlői rendszer átalakítása volt. Az önkormányzat a 100%-os önkormányzati tulajdonban álló Miskolci Ingatlankezelő Rt.-t bízta meg, hogy dolgozzon ki programot a portálok és kereskedelmi egységek megújítására. Az üzleteket külső és belső megjelenésük, valamint profiljuk alapján kategóriákba sorolták, és a besorolás alapján határozták meg a bérleti díjat; és jelentős kedvezményt kaptak azok, akik vállalták a portál, üzlet felújítását, illetve magas színvonalú kereskedelmi funkciók biztosítását.

A projekt következtében a Széchenyi utca üzleteinek 60%-a megújult, színvonaluk növekedett, új éttermek és üzletek nyíltak.

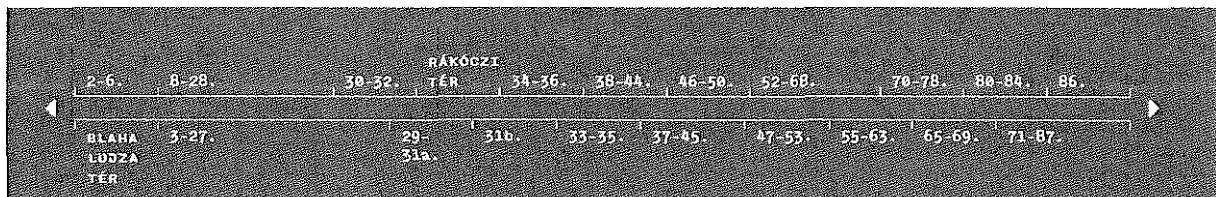
A projekt megvalósulását segítette, hogy azzal egyetértett a lakosság, akik megfelelő tájékoztatást kaptak honlapon, helyi újságokon keresztül.



Fotó: [wikipedia.org/wiki/Széchenyi_utca_\(Miskolc\)](https://wikipedia.org/wiki/Széchenyi_utca_(Miskolc))

A Nagykörút Portálprogram megrendelője Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatalának Városépítési Főosztálya volt, a szakmai tartalmat a BME Középülettervezési Tanszék készítette el.

A Nagykörúton halad ma Európa legforgalmasabb villamosvonala, ami napi 200 ezer utasával folyamatos forgalmat generál az épületek földszintjein található üzlethelyiségeknek. Józsefvároson 1223 méteren keresztül halad át a 4-es, illetve 6-os villamos, 4 megállóhelyet is érintve.



Fotó: nagykorut.budapest.hu

A Nagykörút Portálprogram célja, hogy elősegítse a körút épületeinek egységes városképi látvány alapján való megújítását, amely odafigyel az értékes építészeti örökségvédelemre, támogassa az igényes, vonzó kiskereskedelem megjelenését.

A programhoz tartozó nagykorut.budapest.hu címen elérhető honlapon részletesen bemutatásra kerülnek a pesti körút házai alatt sorakozó utcára nyíló földszinti helyiségek jelenlegi és archív fényképekkel, tervrajzokkal és egyéb adatokkal.

Az egyes üzletportálok esetén minden esetben lehívható a jelenlegi (2015-ös) állapot, egy elemzés a szabálytalanul vagy nem igényesen kialakított portálrészletről és egyes esetekben a készítőik javaslatot tesznek a portál kialakítására is.

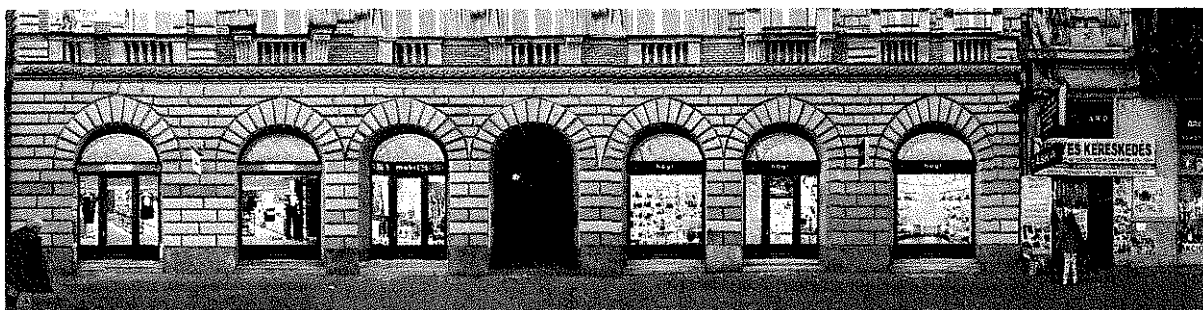


József krt. 41. - jelenlegi állapot



József krt. 41. - Elemzés

X-el jelölt: Eltávolítása KÖTELEZŐ,
Egybefüggő vonal: Átalakítása KÖTELEZŐ,
Szaggatott vonal: Eltávolítása, átalakítása AJÁNLOTT



József krt. 41. - Javaslat

VH¹⁸

Majdnem eredeti állapotban megmaradt lyuk-architektúras homlokzat felújítására

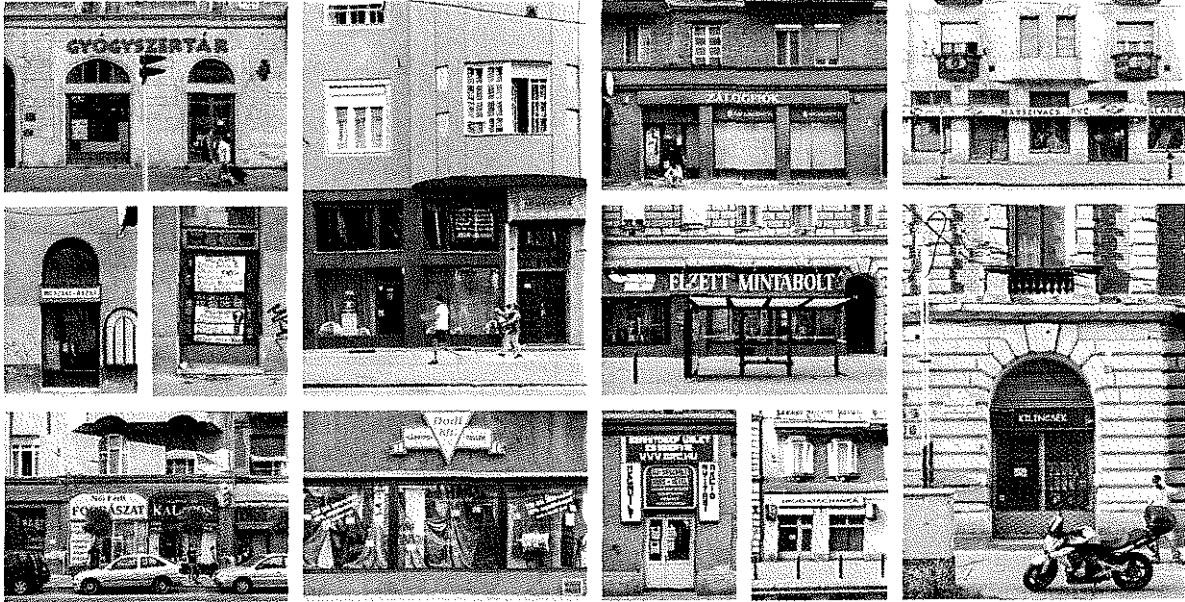
Az üzlethelyiségekkel kapcsolatban megfogalmazott kritikák, gyakran olyan problémákra hívják fel a figyelmet, amikre jelenleg is vannak hatályos jogszabályok.

Ezek közül a leggyakoribbak:

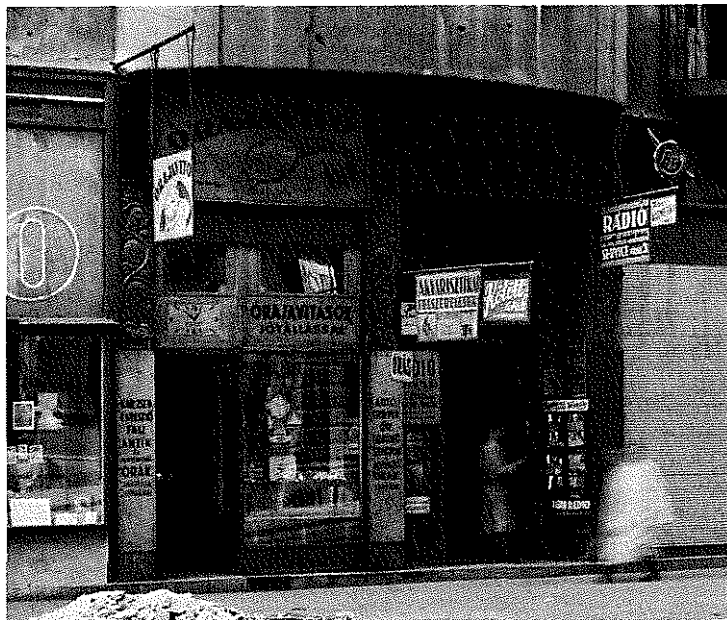
1. A reklámfelületek száma, mérete vagy színe nem dominálhat az épület látványában.
2. Az üzlethelyiséget kiegészítő minden berendezési tárgy egységes terv alapján, lehetőleg egyszerre, rejtetten helyezendő el.
3. A kialakításhoz az épület eredeti logikáját kell alapul venni: a nyílástengelyek helyét, az üvegezés síkját, a szín és anyaghasználatot.
4. Törekedni kell a meglévő, építéskori szerkezetek megtartására, restaurálására, esetleges újraépítésére.
5. A legegyszerűbb homlokzatot érintő beavatkozás során is javasolt építész tervező bevonása, aki értelmezi a területre vonatkozó összetett szabályokat, és segít az adott feladat esztétikailag megfelelő megoldásának kialakításában.

A Népszínház utcára 2019-ben született koncepció terv a Közlekedési Múzeum megrendelésére készült el.

A terv főleg az utcát érintő közlekedési hálózat megújításának céljából készült, de ezzel összhangban a teljes utca fejlesztésére is javaslatot tesz. Ennek egy része a Népszínház utcán található helyiségek utcaportáljainak megújítása. A régen kisiparos-üzleteknek helyet adó Népszínház utca, ahogy más városrészek esetén is megfigyelhető, mára elvesztette karizmatikus, igényesen kialakított utcaportáljait.



Nepszínház utca portál képek (2019) Fotó: Nepszínház utca megújítása – koncepció terv



Nepszínház utca korabeli portál képek Fotó: Nepszínház utca megújítása – koncepció terv



Népszínház utca változtatási javaslat Fotó: Népszínház utca megújítása – koncepció terv

4.2 Homlokzat rekonstrukciós terv, üzletportálok megújításának helyszínei Józsefvárosban

Ebben a fejezetben hét kiemelt utcában, területen javasoljuk a homlokzat rekonstrukciós terv elkészítését, melyek az alábbiak:

- Baross utca
- Somogyi Béla utca és a Gutenberg tér
- József körút és a Harminckettesek tere
- Krúdy Gyula utca
- Rákóczi út
- Üllői út
- Népszínház utca

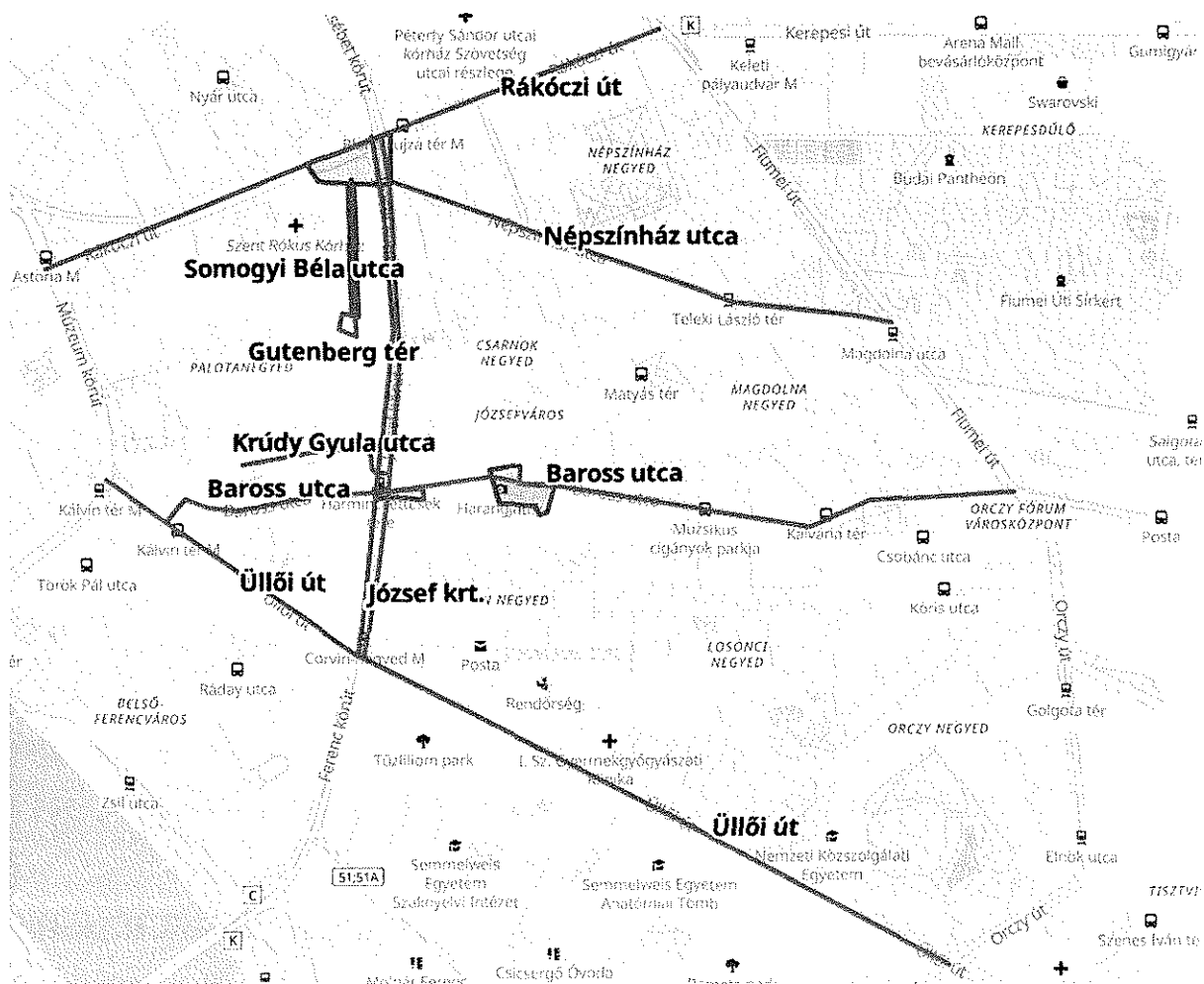
A felsorolt utcák közül több esetben is jelenleg zajló, illetve közép- és hosszú távon tervezett fejlesztések várhatók. A tervekben közös, hogy a gyalogosbarát, zöld terek létrehozásán van a hangsúly.

A Baross utca mentén található Horváth Mihály tér felújítása 2023-ban kezdődik el. Az első ütem a szálloda, a Horváth Mihály tér 16 sz. alatti társasház, a templom és a Baross utca közötti területet érinti. Itt egy főként rendezetlen parkolóból árnyékos zöldfelület és sétány jön létre. A második ütem a Horváth Mihály tér 15 sz. alatti társasház és a Tavaszmező utca vonaláig terjed. A tervezési területen jelentős nagyságú, kb. 900 m² zöldfelület jön létre, a tervek szerint jelentős árnyékos felülettel az áthaladók és a téren pihenni vágyók számára.

PH
27

A Harminckettesek tere esetében cél a városközponti jelleg erősítése egy összetett gyalogos és zöld átalakítással, összekötve a Palotanegyedet a Horváth Mihály térrel.

A Blaha Lujza tér felújításával párhuzamosan 2022. tavaszán indult a Somogyi Béla utca megújítása. A beruházás fő célja a Kiscsibész tér-Blaha Lujza tér közötti gyalogosbarát tengely befejezése, illetőleg egy olyan „egészséges utca” kialakítása, ami a Blaha Lujza tér és a Palotanegyed között létesít egy élő-élhető kapcsolatot. A beruházás keretében szélesebb járdák, és így új kitelepülési lehetőségek jöttek létre az utcai helyiségek előtt. Emellett 350 m²-nyi növényágyás létesült és mintegy 30 új fa került elültetésre, természetesen a meglévők védelme mellett, valamint megújult a közvilágítás is.



Kék: Konstrukcióba bevinni javasolt utcák

Rózsaszín: Jelenleg zajló vagy a közeljövőben induló, kapcsolódó közterület fejlesztések

Az alábbi táblázat összefoglalja, hogy a konstrukcióba bevinni javasolt utcák esetén jelenleg hogyan alakul az önkormányzati helyiségek állománya és kihasználtsága.

| | Javasolt utcák | Önk. helyiségek száma | Önk. üres helyiségek | Önk. üres helyiségek % | Önk. UCH | Önk. üres UCH | Önk. üres UCH% |
|----|---------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|----------|---------------|----------------|
| 1. | Baross utca | 100 | 42 | 42% | 58 | 14 | 24% |
| 2. | Somogyi Béla utca | 20 | 3 | 15% | 13 | 1 | 8% |
| | Gutenberg tér | 2 | 0 | 0% | 2 | 0 | 0% |
| 3. | József krt. | 83 | 37 | 45% | 30 | 5 | 17% |
| | Harminkettesek tere | 3 | 0 | 0% | 3 | 0 | 0% |
| 4. | Krúdy Gyula utca | 9 | 3 | 33% | 5 | 0 | 0% |
| 5. | Rákóczi út | 29 | 13 | 45% | 14 | 3 | 21% |
| 6. | Üllői út | 44 | 18 | 41% | 26 | 9 | 35% |
| 7. | Népszínház utca | 62 | 35 | 56% | 22 | 7 | 32% |

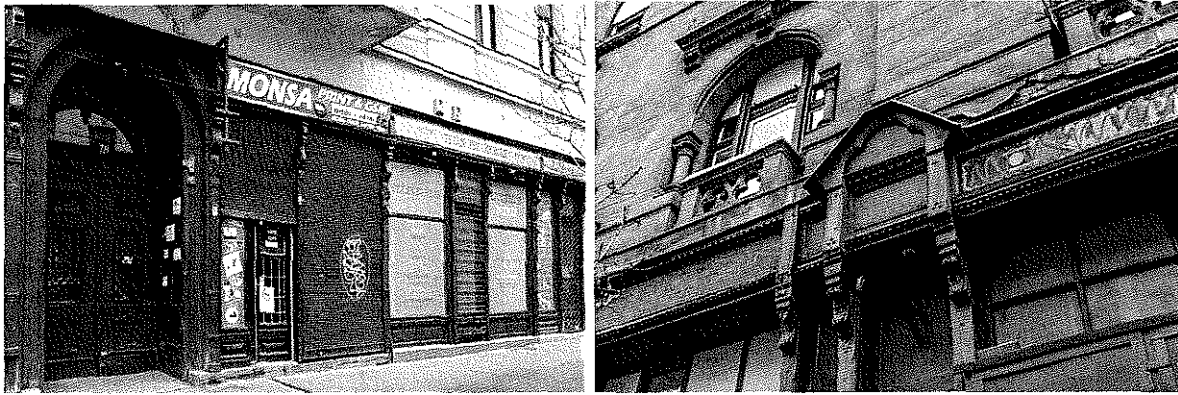
Megj: UCH: utca, földszinti helyiség

A felsorolt utcákon található 352 db helyiség közül, 151 darab, azaz 43%-a jelenleg üres. Az utcai helyiségek esetében ez az arány kicsit jobb: a 173 db utcai helyiség ötöde, azaz 39 darab, azaz a 23 %-a áll üresen. Ezen utcák esetén javasoljuk a színvonal növelő beruházásokra vonatkozó helyiség bérleti díjkedvezmény bevezetését.

Javaslatunk szerint első körben a Baross utca városképi megújítást, az utcákban található üres helyiségek száma és a területben betöltött szerepük okán.

A Baross utcában több olyan tömb is elkülöníthető, ahol sűrűn találhatóak önkormányzati tulajdonban lévő utcai helyiségek. Ezekre a tömbökre készülhetnének el először a homlokzat rekonstrukciós tervek.

1. Horváth Mihály tér - Szigony utca közti szakasz
2. Szűz utca – Koszorú utca közti szakasz
3. Koszorú utca – Szigetvári utca közti szakasz
4. Szigetvári utca – Kálvária utca közti szakasz
5. Palotanegyedi részek közti szakasz



Forrás: Békebeli Baross utcai üzletportálok

<https://old.jozsefvaros.hu/hir/75610/a-baross-utca-regi-boltjainak-nyomaban>

4.3 Színvonal növelő beruházások ösztönzése, támogatási konstrukciója

Első lépésben az érintett utcák esetén **üzletportál-megújítási építészeti tervre, más néven homlokzatrekonstrukciós tervre** van szükség. Javasoljuk, hogy a Városépítészeti Iroda, a Környezetalakítási terv részeként dolgozzon ki homlokzatrekonstrukciós terveket a felsorolt utcák, városrészek üzletportáljainak megújításának érdekében. Ehhez a feladathoz szükséges pénzügyi forrást biztosítani az Iroda számára.

Javasolt folyamat

1. Meg kell határozni azokat a szempontokat, amelyeket az önkormányzat általánosságban fontosnak lát a kijelölt utcák városképi megújítása szempontjából.
2. Meg kell határozni azokat a szempontokat, amelyeket az önkormányzat az adott utca esetében fontosnak lát a kijelölt utcák városképi megújítása szempontjából.
3. Felmérés, elemzés készítése az utcában található önkormányzati helyiségek homlokzatának, portáljainak jelenlegi állapotából.
4. A kívánt állapot eléréséhez szükséges lépések azonosítása.
5. Az egyes helyiségek kategorizálása az alapján, hogy mekkora befektetést igényel a kívánt állapotának elérése:
 - Kis befektetés - jelenleg „A” kategóriás helyiség, ami külső megjelenésben megközelíti a portálmegújítási építészeti tervet;
 - Közepes befektetés - jelenleg „B” kategóriás helyiség, átlagos külső megjelenéssel;
 - Nagy befektetés – jelenleg „C” kategóriás helyiség: a kívánt utcaéptől jelentősen eltérő külső megjelenés.

Vk²⁴

Az egyes helyiségeket minden esetben a Városépítészeti Iroda javaslata alapján szükséges a fenti kategóriába besorolni.

Amennyiben a bérlő vállalja, hogy megvalósítja az építészeti tervben foglaltakat, bérleti díj kedvezményre jogosult. A bérleti díj kedvezmény ösztönzőként szolgál a portálmegújítási építészeti terv megvalósításához.

Az alábbi kategóriákat és hozzájuk tartozó kedvezményeket javasoljuk a színvonal növelő beruházások ösztönzése céljából:

- Ha „A” kategóriás helyiséget bérel, azaz kis befektetéssel meg tudja valósítani a portálmegújítási tervet, akkor a számított bérleti díjből 5% kedvezményt kaphat 3 évig;
- Ha „B” kategóriás helyiséget bérel, azaz közepes befektetéssel meg tudja valósítani a portálmegújítási tervet, akkor a számított bérleti díjből 10% kedvezményt kaphat 3 évig
- Ha „C” kategóriás helyiséget bérel, azaz csak nagy összegű befektetéssel tudja megvalósítani a portálmegújítási tervet, akkor a számított bérleti díjből 15% kedvezményt kaphat 3 évig.

A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a helyiségben végzett tevékenységre nyújtott szolgáltatásra vonatkozó elvárásokat is megfogalmazhat a pályázati kiírásban – úgymint nem preferált, semleges vagy támogatott tevékenységi körök – hasonlóan a következő fejezetben taglalt tematikus pályázatokhoz. Ennek pontozási szempontrendszerét a pályázati kiírásban kell rögzíteni. Ugyanakkor a konstrukciót nem csak az új, hanem a meglévő bérlők is igénybe vehetik, hiszen az igényes portálok kialakítása nem csak az újonnan bérbeadott helyiségek esetében fontos.

A homlokzat rekonstrukciós terv nemcsak az önkormányzati ingatlanokat érintené, hanem a magántulajdonban lévő utcai helyiségeket is, az ő ösztönzésükre másféle eszközrendszer szükséges megalkotni.

5 Helyiség bérleti díj számítás változtatása


A helyiségek minimális bérleti díját jelenleg a helyiség 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értéke alapján határozzuk meg. A 248/2017. (VI. 19.) képviselő-testületi határozat alapján az éves bérleti díj mértéke főszabály szerint a forgalmi érték 6%-a, amitől bizonyos tevékenységek lefelé, más tevékenységek felfelé térnek el. Így pl. a közművelődési, oktatási, szociális tevékenységet végző szervezet esetén az éves bérleti díj a forgalmi érték 4%-a. Míg például az italbolt, dohányárúsítás, játéktér tevékenységek esetén a bérleti díj a forgalmi érték 25%-a. A vendéglátás, ipari tevékenység 12%, az élelmiszer kiskereskedelem szeszárúsítással 10%-os kategóriába esik. A 248/2017. (VI. 19.) képviselő-testületi határozat bérleti díj csökkentő százalékokat enged az üres és a rossz állapotú helyiségek esetén.

A bérleti díjak aktuális forgalmi érték alapú meghatározásának sok hátránya van. Egyrészt az értékbecslések elkészítésének nagy az időigénye. Így a lehetséges bérlőkkel nem tudjuk időben közölni a minimális bérleti díjat. Másrészt az egyedi értékbecslések megrendelése költségigényes. Harmadrészt nem ügyfélbarát, hiszen emiatt a bérbeadás legalább két hónappal hosszabb folyamat.

Alábbiakban javaslatot teszünk a differenciált fix fajlagos helyiség bérleti díj rendszer bevezetésére. A bérleti díj megváltoztatásának célja nem a bérleti díjnövelés, hanem a bérbeadási folyamat felgyorsítása, illetve átláthatóbbá tétele.

Az új bérleti díj számítási módszertant a JGK Zrt. értékbecslésekkel foglalkozó munkatársa készítette. Az önkormányzat munkatársai a módszertant finomították a rendelkezésre álló adatokkal. Egyrészt az új módszertan alapján kapott bérleti díjakat összevetettük a JGK Zrt. által 2022-ben megrendelt 106 db értékbecslésből származó forgalmi érték 6%-a alapján megállapított bérleti díjakkal.

Másrészt 120 db aktuális ingatlan.com-os hirdetést használtunk fel a módszertan finomításához. Az ingatlan.com-os hirdetések közül csak azokat a helyiségeket vettük figyelembe, ami releváns az elemzésünk szempontjából, tehát az elemzett hirdetésekbe nem kerültek be az irodaházakban bérelhető irodák, az újjépítésű házak földszintjén található nagy üvegtirakatos helyiségek, az üzletházakban bérelhető üzletek, illetve a berendezett éttermek, kávézók. Az ingatlan.com helyiségeinek elemzése leginkább a tendenciák megállapításában segített, a meghirdetett ingatlanok állapota a legtöbb esetben lényegesen jobb, mint az önkormányzati ingatlanok többségének, így az ott megjelenő bérleti díjak is magasabbak, mint amiért az önkormányzat helyiségeit hasznosítani lehet.


32

Fontos megjegyezni, hogy az ingatlan.com-on megjelenő hirdetések és az értékbecslésekben kiszámított forgalmi értékek esetében a feltüntetett bérleti díj már magába foglalja a helyiség kerületen belüli elhelyezkedését, épületen belüli fekvését és műszaki állapotát. A módszertant erre tekintettel alakítottuk ki.

Részletesen vizsgáltuk továbbá a VI, VII, IX. kerület bérleti díj számítási módszertanát is. Összességében elmondható, hogy a helyiségek kerületen belüli elhelyezkedése, épületen belüli elhelyezkedése, a helyiségek állapota a legfontosabb bérleti díjat meghatározó tényezők.

5.1 Bérleti díj differenciálás: Kerületen belüli övezetek kialakítása

A helyiségek bérleti díjának meghatározása rendkívül komplex feladat, mivel a nem lakáscélú ingatlanok között sokkal nagyobb eltéréseket találunk, mint lakások esetében; nem létezik két azonosnak tekinthető ingatlan. Ingatlanpiaci kutatások alapján elsősorban a településen belüli elhelyezkedés, a lokáció határozza meg egy helyiség értékét. Az új helyiség bérleti díjszámítás során ezért az elsődleges szempont a helyiség kerületen belüli elhelyezkedése. A bérleti díjak kiszámítása az kerületen belüli övezet fajlagos m² bérleti díjánál kezdődik. Ezt módosítják a helyiség egyéb paramétereire vonatkozó szorzók.

Elmondható, hogy kerületen belül az ingatlanok iránti kereslet élénksége és így a bérleti díjak mértéke között jelentős különbség mutatkozik. Józsefváros városszerkezeti szempontból három meghatározó részre tagolható (Belső-, Középső-, Külső-Józsefváros), ennél még kisebb területi egység a tizenegy – többé-kevésbé koherens szerkezeti és városfejlesztési egységet alkotó – negyed. Fontos szerkezeti elemként jelentkeznek a sugár- és körirányú utak, melyek lehatárolják a kerületet és bizonyos kerületrészeket, valamint a frekvenciált és számos funkciót magukba foglaló helyi főutcák. Főleg Külső-Józsefvárosban a vasúti hálózat elválasztó hatást fejt ki az egyes városrészek között és a kerületközi kapcsolatokban is, jelentősen befolyásolva az egyes területek frekvenciáltságát, és a gazdasági funkciók eloszlását is.

Összességében elmondható tehát, hogy a kerület egyes negyedei és utcái jelentősen eltérő arculatúak, helyzetűek és adottságúak, így a nem lakáscélú ingatlanok hasznosítási lehetőségei is különbözőek: jellemzően más területeket érint például az egyetemvárosiasodás, a barnamezős területek hasznosítása, illetve a turisztikai potenciálok kihasználásának erősítése. Ennek megfelelően több bérbeadási szegmens azonosítható be Józsefvároson belül.

Az új helyiség bérleti díj szabályozás kialakítása során az volt tehát a feladatunk, hogy az egyes helyiségeket olyan csoportokba soroljuk a kerületen belüli elhelyezkedésük és városszerkezeti funkciójuk alapján, amely könnyen átlátható, értelmezhető és egyben jól leképezi a különböző adottságú területek közötti ingatlanpiaci eltéréseket is. Négy díjcsoporthoz alakítottunk ki, amin belül az egyes ingatlanok alapdíja megegyezik. Megjegyezzük, hogy azokat az utcákat is kategóriákba soroltuk, ahol jelenleg az Önkormányzat nem rendelkezik helyiségtulajdonnal. A díjcsoporthoz kialakítása során fontos szempontot biztosított a kerületi negyedek lehatárolása, azonban több esetben fontosnak gondoltuk a negyeden belül különböző funkciójú és adottságú utcák megkülönböztetését is. A díjcsoporthoz kialakítása során ezért alapvető egységünk az utca volt.

Az egyes utcák csoportokba sorolása során áttekintettük az egyes területek bérbeadási adatait: elsősorban az üresen álló helyiségek számát és arányát, hiszen ez mutatja egy adott terület iránt jelentkező keresletet. Ahol elérhető volt, vizsgáltuk az ott található helyiségekről készült értékbecslés, valamint az ingatlan.com-on elérhető hirdetések alapján a várható átlagos bérleti díjakat. A piaci körülmények lekövetése mellett az Önkormányzat fejlesztési céljait is figyelembe vettük: így azokat a területeket, amelyekre vonatkozóan a jövőben komolyabb gazdaságélénkítési tervek vannak, versenyképesebb bérleti díjkategóriába pozícionáltuk. Javasoljuk, hogy az egyes utcák besorolása két-három évente kerüljön felülvizsgálatra, mely biztosítaná, hogy a díjszabási rendszer leköveti az utcák relatív pozíciójának változását.

Mіндеzen szempontok alapján négy övezetet alakítottunk ki:

- I. Legnépszerűbb: ebbe az övezetbe kiemelkedően forgalmas és magas státuszú utcák tartoznak, ahol jelenleg is meghatározó a kereskedelmi vagy vendéglátói funkció, mint például a Múzeum körút, a Baross utca Palotanegyedbe eső szakasza a Krúdy Gyula és Somogyi Béla utca, Középső-Józsefvárosban pedig a Corvin-köz és a Rákóczi tér.
- II. Népszerű: ebbe a csoportba soroltuk Józsefváros magas forgalmú, és magasabb státuszú utcáit, valamint a helyi főutcának tekinthető útvonalakat: így például a Palotanegyedben a Horánszky és a Múzeum utcát, vagy Középső-Józsefvárosban a Déri Miksa és a Nagy Fuváros utcát, valamint a Baross utca és a Práter utca Nagykerút és Leonardo da Vinci utca közötti szakaszát. Városszerkezeti jelentősége és magas forgalma ellenére ebbe a csoportba került a József körút is, mivel az itt található helyiségek kihasználtsága és árfekvése alapján jobban igazodik ebbe a kategóriába. A körút fejlesztésével kapcsolatban az elmúlt években indított közösségi tervezési

programot a Fővárosi Önkormányzat, ehhez illeszkedően lenne érdemes fejleszteni az utca kereskedelmi kínálatát is.

- III. Fejlődő: fejlődő területeinek tekintjük Középső-Józsefváros jelentős részét: a Corvin, Csarnok és Losonci negyed utcáinak többségét, valamint a kijebbi eső Magdolna, Orczy és Népszínház negyedek magasabb frekvenciájú, helyi főutcának számító utcáit, tereit. Ebbe a kategóriába került a Népszínház utca is, ahol a jövőben mindenképp szükséges a helyiségek kihasználtságának növelése, az utca kereskedelmi funkciójának megerősítése, színvonalának emelése. Bérbeadási adataink alapján ugyanebbe a kategóriába soroltuk az elsősorban lakó funkciójú Tisztviselőtelepen található helyiségeket is.
- IV. Felzárkóztatandó: ebbe a csoportba Józsefváros alacsony frekvenciájú vagy elsősorban lakófunkciójú területei kerültek, ahol az eddigi tapasztalatok alapján komoly nehézségekbe ütközik a helyiségek hasznosítása: a Magdolna, Orczy és Népszínház negyed legtöbb utcája, illetve Külső Józsefváros nagy része a Tisztviselőtelep kivételével.

Az alábbi táblázat mutatja, hogy jelenleg hogyan alakul a helyiségek száma és kihasználtsága a négy övezetben. A legtöbb helyiség (a teljes állomány 39%-a) a fejlődő övezetbe került, összesen majdnem ugyanekkora a legnépszerűbb és a népszerű övezetbe tartozó helyiségek száma is. A kategorizálás logikájának megfelelően az üres helyiségek száma a legnépszerűbb kategóriában a legalacsonyabb.

7. táblázat: Helyiségek megoszlása díjövezetek szerint

| Díjövezet | Összes helyiség (db) | Üres helyiség (db) | Üres/összes (%) |
|----------------------|----------------------|--------------------|-----------------|
| I. Legnépszerűbb | 207 | 80 | 39% |
| II. Népszerű | 354 | 141 | 40% |
| III. Fejlődő | 582 | 307 | 53% |
| IV. Felzárkóztatandó | 366 | 275 | 75% |

Az alábbi térkép mutatja be az új módszertan szerinti díjövezeti besorolást. A térképen azokat az utcákat is feltüntettük, ahol az Önkormányzat jelenleg nem rendelkezik helyiség tulajdonnal.

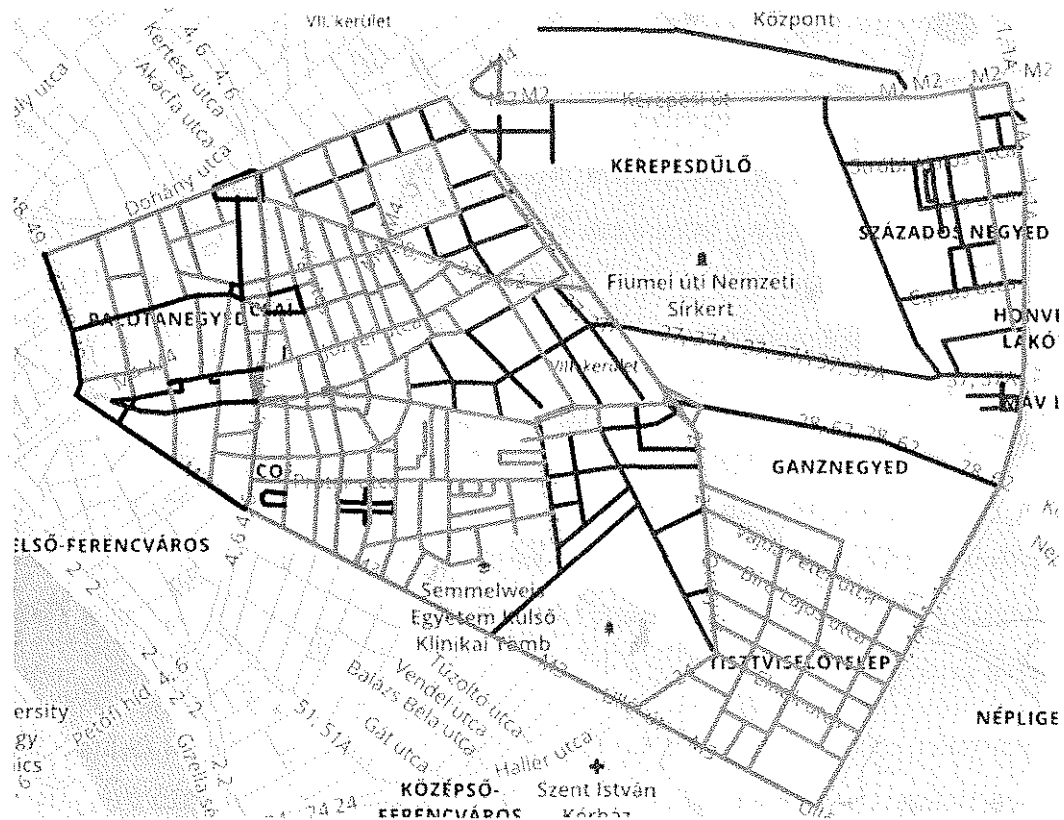
I. Legnépszerűbb: sötét zöld

II. Népszerű: világos zöld

III. Fejlődő: narancssárga

IV. Felzárkóztatandó: piros

2. térkép: Díjövezetek



A díjövezetek meghatározása mellett a másik fontos lépés az egyes övezetekre vonatkozó négyzetméterenkénti alapidj meghatározása volt. A jelenlegi piaci körülményeket és makrogazdasági kilátásokat is figyelembe véve célunk a versenyképes bérleti díjak megállapítása volt. A belátható jövőben a növekvő energiaárak és infláció, valamint a recessziós kilátások következményeképpen mindenképpen várható a helyiségek iránti kereslet visszaesése.

Az övezeti fajlagos alapidjak meghatározásához áttekintettük az ingatlan.com-on megjelent hirdetéseket, valamint az Önkormányzat helyiségeire készített 2022-es értébecsléseket. Ezek az adatbázisok elsősorban az egyes kategóriák közötti különbségek meghatározásában nyújtottak támpontot, nem pedig az alapidjak pontos értékének meghatározásában, hiszen ezeket a díjakat az ingatlan egyéb paraméterei is befolyásolják az elhelyezkedés mellett. Az alábbi tábla mutatja, hogy az elemzett két minta esetében hogyan változnak az átlagos egy négyzetméterre eső bérleti díjak az ingatlan egyéb tényezőinek kontrollálása nélkül.

8. táblázat: Árkülönbség a legnépszerűbb kategóriában sorolt helyiségekhez képest

| Díjővezet | % -os árkülönbség legnépszerűbb kategóriába sorolt helyiségekhez képest | |
|----------------------|---|--------------------------------|
| | az ingatlan.com adatai alapján | értékbecslések mintája alapján |
| I. Legnépszerűbb | 100% | 100% |
| II. Népszerű | 119% | 95% |
| III. Fejlődő | 96% | 79% |
| IV. Felzárkóztatandó | 72% | 54% |

Látható, hogy a mintától függően 28-46%-os átlagos különbség észlelhető a legnépszerűbb és a felzárkóztatandó utcák helyiségei között. A javaslatunkban mi ennél nagyobb különbséget építettünk be, figyelembe véve, hogy a felzárkóztatandó területeken elhelyezkedő helyiségeinknek jelenleg csupán 25%-a hasznosított, 75%-a üres. Ez a nagyobb eltérés megegyezik más, hasonló díjszabási rendszert működtető Önkormányzat (VI., VII. és IX. kerületek) gyakorlatával, amelyek rendre 50%-nál nagyobb különbséget tesznek a legkedvezőbb és a legkedvezőtlenebb elhelyezkedésű helyiségek között.

A díjak pontos meghatározása során kiszámoltuk az értékbecsléssel rendelkező helyiségek mintájára az új díjszámítás alapján megállapítandó bérleti díjakat, figyelembe véve az ingatlanok egyéb paramétereit is (ld. 5.2-es alfejezet). Célunk olyan alapidíjak meghatározása volt, melyek átlagosan versenyképesebbek, mint a jelenlegi díjszabás. A különbséget nem arányosan osztottuk el az egyes díjkategóriák között: a fejlődő és felzárkóztatandó kategóriákban ennél átlagosan jobban fognak csökkenni az Önkormányzat által meghatározott minimális bérleti díjak, míg a legnépszerűbb kategóriában átlagosan növekedni fognak.

9. táblázat: Díjővezetek szerinti fajlagos alapidíjak

| Díjővezet | Javasolt alapidíj (nettó Ft/m ²) | Átlagos eltérés az értékbecslés alapján megállapított bérleti díjakhoz képest |
|----------------------|--|---|
| I. Legnépszerűbb | 2300 | 116% |
| II. Népszerű | 2000 | 93% |
| III. Fejlődő | 1500 | 78% |
| IV. Felzárkóztatandó | 1100 | 79% |

Korábban, az értékbecslésen alapuló bérleti díj meghatározás esetében nem jelentett problémát a piaci tendenciák lekövetése. A fix díjas árszabási rendszer esetében azonban szükséges az alapidíjak értékének 2-3 évente történő aktualizálása.

31
Vh

5.2 Bérleti díj differenciálás: Épületen belüli elhelyezkedés

Az előző fejezetben megállapítottuk a közterületekhez tartozó alapidíjakat 4 díjővezetbe sorolva. Abból indulunk ki, hogy elsősorban az elhelyezkedés határozza meg egy helyiség értékét, de emellett is több olyan tényező van, ami hatással van egy helyiség hasznosítási lehetőségeire és így forgalmi értékére is.

A helyiség épületen belüli elhelyezkedése meghatározza, hogy egy-egy helyiséget milyen célra lehet, illetve érdemes használni.

A legnépszerűbbek az utcáról nyíló földszinti helyiségek, hisz ezeket lehet a legkönnyebben megközelíteni, az utcára néző portálok pedig reklámfelületként, kirakatként tudnak szolgálni. A kereskedelmi, vendéglátói tevékenységet végző bérlői kör számára ez a legideálisabb választás.

Az udvarból nyíló helyiségek, illetve emeleti helyiségek kevésbé népszerűek. Megközelítésük a külső kapuk zárása miatt nehézkes, a pakolás is nehezebben megoldható, mint az utcafronti helyiségek esetében, illetve portáljuk sem tud reklámfelületként szolgálni.

Az utcáról nyíló pincék bár könnyen megközelíthetőek, hátrányuk, hogy többnyire kevés természetes fényt bejutni, nehezen akadálymentesíthetőek és elhelyezkedésükből adódóan a vizesedés gyakori probléma, amit plusz ráfordítással lehet csak kiküszöbölni.

Az udvarból nyíló pincék az udvarból nyíló helyiségek és az utcáról nyíló pincék hátrányait is magukon hordozzák. Ezek a helyiségek elhelyezkedésük, valamint állapotuk miatt rendes bérbeadás útján nehezen hasznosíthatók.

10. táblázat: Árkülönbség az udvari és emeleti helyiségekhez képest

| Díjővezet | % -os árkülönbség a UDH+EM helyiségekhez képest | |
|--|---|---|
| | az ingatlan.com adatai alapján | a forgalmi érték alapú számítás alapján |
| Utcára nyíló helyiség | 136% | 117% |
| Udvarból nyíló helyiségek (UDH) Emeleti helyiségek (EM) | 100% | 100% |
| Utcára nyíló pince | 60% | 45% |
| Udvarból nyíló pince | n. a. | 36% |

Az alapidíjat a helyiség épületen belüli elhelyezkedésétől függően az alábbi módon határozzuk meg:

11. táblázat: Helyiség épületen belüli elhelyezkedése szerinti szorzók

| Fekvés | Szorzó |
|---|--------|
| Utcára nyíló helyiség | 1,2 |
| Udvarból nyíló helyiségek Emeleti helyiségek | 1 |
| Utcára nyíló pince | 0,8 |
| Udvarból nyíló pince | 0,6 |

A több szinten elhelyezkedő helyiségek esetén (pl. utcára nyíló helyiség, ami rendelkezik pincszinttel is), a két szint bérleti díját külön kell kiszámolni és annak összege adja meg a fizetendő bérleti díjat.

5.3 Bérleti díj differenciálás: Helyiség méretkategóriája

A helyiség mérete ugyancsak fontos szempont a helyiség bérbeadásánál. A kicsi, de üzlethelyiségként hasznosítható ingatlanok a legnépszerűbbek az ingatlant keresők körében. Sok tevékenység számára ezek a helyiségek a legmegfelelőbbek, hisz kisebb területet kell felújítani, kevesebb rezsit kell fizetni. A helyiségek méretével ezek a kiadások is nőnek. Emellett sok olyan gazdasági tevékenység van (üzletek, szalonok, kávézók), amik nem igényelnek nagy helyiséget.

Az üzlethelyiségeket 3 csoportba osztottuk méretkategóriájuk alapján:

- kicsi (0-35 m²)
- közepes (36-80 m²)
- nagy (80 felett m²)

A három kategória a teljes önkormányzati helyiségállomány tercilisei alapján lett megállapítva.

12. táblázat: Helyiségek megoszlása méret szerinti

| Méretkategória | Arány a helyiségállományon belül | Kiadott | Üres | Kiadott | Üres |
|---------------------------------|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Kicsi (0-35 m ²) | 32% | 241 | 214 | 53% | 47% |
| Közepes (36-80 m ²) | 36% | 206 | 294 | 41% | 59% |
| Nagy (80 m ² felett) | 32% | 163 | 292 | 36% | 64% |
| Végösszeg | 100% | 610 | 800 | 43% | 57% |

A kategóriákon belüli üres helyiségek aránya is jól mutatja, hogy az önkormányzati helyiségállományra is igaz, hogy minél nagyobb egy helyiség annál kisebb rá a kereslet, azaz

annál magasabb az üres helyiségek aránya. Tehát egy nagyobb helyiséget nehezebb bérbeadni, ezért érdemes árcsökkentéssel növelni a keresletet.

Ezt a tendenciát alátámasztja az ingatlan.com kiadó helyiségállományának, illetve a forgalmi érték alapján számolt havi díjak elemzése is. Elemzésünkben a közepes helyiséghez viszonyítottuk a kis és a nagy helyiségek bérleti díját, ahhoz képest módosítjuk a szorzót növekvő vagy csökkenő irányba.

Az ingatlan.com adatai alapján a közepes (36-80 m²) méretű helyiségekhez képest a kis helyiségek átlagosan 62%-al drágábban lettek meghirdetve, a nagy helyiségek pedig 18%-al olcsóbban.

Az értékbecsléseknél ugyanezt a tendenciát figyelhetjük meg, kicsit kisebb különbségekkel. Ott a közepes helyiségekhez képest a kisméretű helyiségek 18%-al drágábbak, a nagy helyiségek 10%-al olcsóbbak, ha a jelenleg használt számításokat alkalmazzuk.

13. táblázat: Árkülönbség a közepes méretű helyiségekhez képest

| Méretkategória | % -os árkülönbség a közepes méretű helyiségekhez képest | |
|---------------------------------|---|---|
| | az ingatlan.com adatai alapján | a forgalmi érték alapú számítás alapján |
| Kicsi (0-35 m ²) | 162% | 118% |
| Közepes (36-80 m ²) | 100% | 100% |
| Nagy (80 m ² felett) | 82% | 90% |

Az alaplíjat a helyiség épületen belüli elhelyezkedésétől függően az alábbi módon határozzuk meg, hasonlóan a forgalmi érték alapú számításhoz:

14. táblázat: Helyiség mérete szerinti szorzók

| Méretkategória | Szorzó |
|---------------------------------|--------|
| Kicsi (0-35 m ²) | 1,1 |
| Közepes (36-80 m ²) | 1 |
| Nagy (80 m ² felett) | 0,9 |

5.4 Bérleti díj differenciálás: Helyiségek állapota

A helyiségek állapota határozza meg, hogy milyen típusú és mekkora felújítási munkálatokra van szükség, hogy a helyiséget a bérlő tevékenységéhez megfelelő állapotba hozhassa.

Három kategória alapján állapítjuk meg a kedvezményeket a helyiség bérleti díj kiszámításakor:

- Jó állapotú

- Átlagos állapotú
- Rossz állapotú

A teljes önkormányzati helyiségállomány 13%-a mondható jó állapotúnak, ez az arány azonban az üres helyiségállományt tekintve csupán 2%. Átlagos állapotúba tartozik az önkormányzati helyiségek 32%-a, az üres helyiségek 24%-a. A rossz kategóriába tartozik a teljes helyiségállomány 53%-a, üres helyiségek 74%-a.

Az ingatlan.com-on nem kötelező megadni a helyiség műszaki állapotával kapcsolatos adatokat, illetve szubjektívak, nem ellenőrizhetőek az állapottal kapcsolatos kategóriák, így ez nem összehasonlítható a mi helyiségállományunk adataival. A képek alapján a hirdetésre került helyiségek műszaki állapota lényegesebb jobb, mint az önkormányzati helyiségállományé, többségük nemrég üresedett meg.

Az értékbecslésekben megállapított forgalmi érték alapú számítás adatai alapján az átlagos állapotú helyiségekhez képest 17%-al magasabb a jó állapotú helyiségek, 27%-al alacsonyabb a rossz állapotú helyiségek átlagos havi m² bérleti díja.

15. táblázat: Árkülönbség az átlagos állapotú helyiségekhez képest

| Állapot | %-os árkülönbség az átlagos helyiségekhez képest a forgalmi érték alapú számítás alapján |
|---------|--|
| | Jó |
| Átlagos | 100% |
| Rossz | 73% |

Az alapdíjat a helyiség állapotától függően az alábbi módon módosítjuk:

16. táblázat: Helyiség állapota szerinti szorzók

| Állapot | Szorzó |
|---------|--------|
| Jó | 1,2 |
| Átlagos | 1 |
| Rossz | 0,7 |

5.5 Bérleti díj számítás módszertana

Összefoglalva: az egyes helyiségek bérleti díjának meghatározása tehát a kerületen belüli elhelyezkedés alapján meghatározott alapdíj megállapításával kezdődik. Ezt az alapdíjat módosítják a helyiség egyéb adottságainak – úgymint a helyiség épületen belüli

elhelyezkedése, alapterülete, valamint műszaki állapota – figyelembevételével megállapított szorzók. Képletszerűen egy helyiség bérleti díjának kiszámítása módja:

havi bérleti díj = $\ddot{o}d * (1 + e - 1 + m - 1 + a - 1) * at$, ahol

$\ddot{o}d$: a kerületen belüli övezet alapján meghatározott díj,

e : az épületen belüli elhelyezkedés alapján meghatározott módosító tényező,

m : a helyiség mérete alapján meghatározott módosító tényező,

a : a helyiség állapota alapján meghatározott módosító tényező,

at : pedig a helyiség alapterülete.

A képlet működését a Práter utca 60. alatt található, utcai bejáratú, átlagos állapotú, 52 m² alapterületű földszinti helyiség példáján mutatjuk be.

17. táblázat: Mintaszámítás a fix fajlagos differenciált bérleti díj számítás módszerre

| Az egyenlet paraméterei | | Képletbe behelyettesítendő érték |
|--|-------------|----------------------------------|
| kerületen belüli övezet alapján meghatározott alapidj – II. népszerű övezet | $\ddot{o}d$ | nettó 2000 Ft/m ² |
| épületen belüli elhelyezkedés alapján meghatározott módosító tényező – utcai helyiség | e | 1,2 |
| a helyiség mérete alapján meghatározott módosító tényező – közepes méretű helyiség | m | 1 |
| a helyiség állapota alapján meghatározott módosító tényező – átlagos állapotú helyiség | a | 1 |
| a helyiség alapterülete | at | 52 m ² |
| Végleges havi bérleti díj | | nettó 124 800 Ft/hó |

Ahogy eddig is, a bérleti díj mellett a bérlő által fizetendő költség a társasházi közös költség (illetve 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületek esetében az üzemeltetési költség), a közműdíjak, valamint a helyiség felújításával járó költségek. Ezen költségek értéknövelő része továbbra is lelakható a bérleti díjból.

6 Helyiséggazdálkodási jógyakorlatok: speciális pályázatok, tematizált utcák

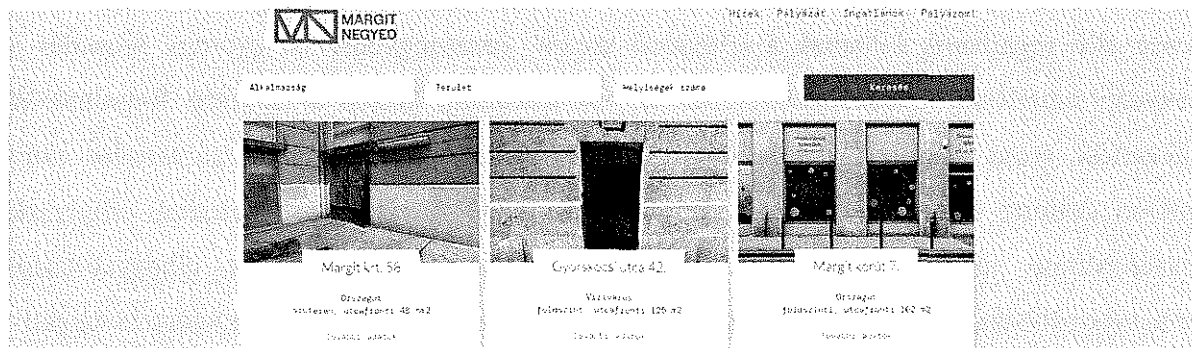
Az üres üzlethelyiségek problémája nem józsefvárosi sajátosság, számos hazai és külföldi város küzd ugyanezzel a jelenséggel, melynek hatásai túlmutatnak az egyes helyiségeken. Az üresen álló ingatlanok kihatnak a környező utcára, városnegyedre is: egy-egy üresedés a környező ingatlanok értékcsökkenéséhez is hozzájárulhat, hiszen a helyiség forgalmának csökkenése (vagy hiánya) kihat a többi helyiségre is. A helyiségek megüresedése ezért gyakran dominó effektusként egy egész környék lefelé filtrációjához vezethet, amelynek visszafordítása rendkívül nehézkes. Az üres helyiségek látványa, az elhagyatottság, alulhasznosítottság a környék közbiztonságára, illetve az arra járók közérzetére is negatív hatással van. A helyiségek kihasználtsága és az egész környék gazdasági pozíciója, valamint a városlakók mentális térképén betöltött státusza közötti szoros kapcsolat felismerésén alapulva ezért az üres helyiségek kérdését az adott városnegyed rehabilitációs folyamatának részeként érdemes kezelni. Ebben a fejezetben ehhez kapcsolódóan mutatjuk be az integrált helyiséggazdálkodás már létező megvalósult példáit, melyeket javasolunk a jövőben is folytatni, illetve bővíteni.

6.1 Üzlethelyiség pályázat a Csarnok negyedben

A Déri Miksa utca a Fővárosi Önkormányzat által meghirdetett TÉR_KÖZ 2018 pályázat keretén belül újul meg, várható elkészülése 2022 utolsó negyedéve. A Déri Miksa közösségi tervezési feladatait, kivitelezésének koordinálását a RÉV8 Zrt. bonyolította le. A kivitelezési munkák végéhez közeledve indította el a RÉV8 a környező helyiségek hasznosítási programját, felismerve, hogy az utca újrapozicionálásának, új funkciókkal való megtöltésének alapvető feltétele a helyiségek kihasználtságának növelése, új funkciók idecsalogatása és a környék kiskereskedelmének a fellendítése is. A kialakításra kerülő sétány és a megújuló utca-szakasz kellemesebb városi élményt fog nyújtani, azonban egy élő, biztonságos utcának a működő kereskedelem és szolgáltatások is ugyanolyan fontos részét képezik. Ez indokolja tehát, hogy az utca fizikai megújítása mellett szükséges a gazdasági és funkcionális megújulás elősegítése is.

A Déri Miksa és a környező utcák helyiségeinek hasznosítását célzó pilot projekt kialakítása során két budapesti példa nyújtott iránymutatást: a XI. kerületi Bartók-negyed, és a II. kerületi Margit-negyed megújítása, amelyek egyik alapvető eleme volt az üres kiskereskedelmi egységek jobb hasznosítása. A II. kerületi konstrukció fontos mintát jelentett a helyiségek

igényes kereshető online adatbázisának kialakításában, valamint a kedvezményes konstrukciók bevezetésének szükségességében is. A példákban közös továbbá, hogy az áron túl más szempontokat is integrálnak a helyiségek odaítélésének folyamatában, lehetőséget biztosítva városfejlesztési célok megvalósítására.



kép forrása: margitnegyed.hu

A Déri Miksa utca esetében az utca megújításával párhuzamosan 14 üres, a Déri Miksa utcában vagy annak környékén található üres önkormányzati helyiség bérbeadási pályázata került kiírásra, melynek lebonyolítását a meghirdetéstől a szerződéskötésig a JGK Zrt. közreműködésével a RÉV8 Zrt. végzi. Az pályázat célja, hogy az utcára nyitott, a helyieknek is szóló üzletek jelenjenek meg az utcában. A pályázat feltételei olyan módon kerültek meghatározásra, hogy kisvállalkozások is el tudjanak indulni. A konstrukcióban az eddigi általános gyakorlattól elérő elem, hogy az üzletek közösen, kampányszerűen lettek meghirdetve, a pályázat belépési küszöbének mérséklése, valamint az ügyfélközpontú tájékoztatás biztosítása mellett. A csarnoknegyed.hu oldalon minden üzlethelyiség egy önálló adatlapot kapott fotódokumentációval és hasznosítási javaslattal kiegészítve, ahol az egyes helyiség minimális bérleti díja, valamint pályázati dokumentáció elérhető. A helyiségek meghirdetését a hagyományos önkormányzati és JGK-s csatornákon kívül a csarnoknegyed.hu és az ingatlan.com oldalon is megjelennek, valamint figyelemfelkeltő molinó került minden érintett helyiség portáljára, bejárati ajtajára.

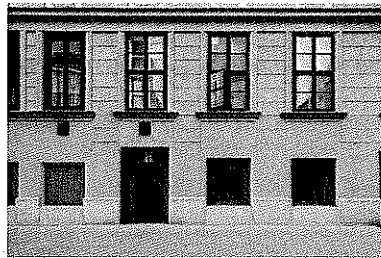
Kiadó üzlethelyiségek

Ismerje meg az ingatlanokat!



Bérkocsis utca 19.

Ehelyezkedés: utca földszint Alapterület: 38 nm



Déri Miksa utca 11.

Ehelyezkedés: utca földszint Alapterület: 66 nm

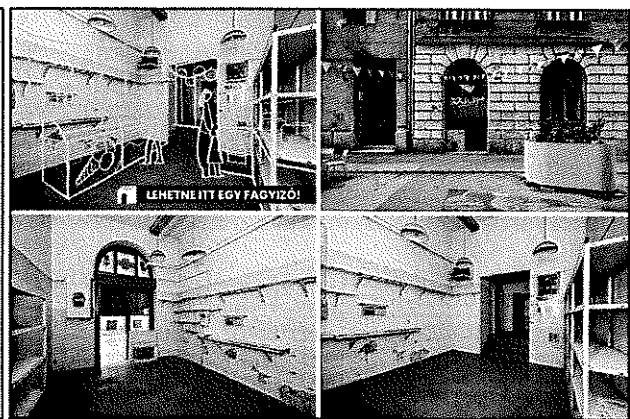


Déri Miksa utca 15.

Ehelyezkedés: utca földszint Alapterület: 229 nm

kép forrása: <https://www.csamoknegyed.hu>

| | |
|------------------------------------|---|
| ELHELYEZKEDÉS | utca földszint |
| HELYRAJDI SZÁM | 34867/A/1 |
| ALAPTERÜLET | 38 m ² |
| KÖZMŰVEK | áram, gáz, víz |
| MŰSZAKI ÁLLAPOT | közepes |
| NYOMJÁR NETTÓ BERLETI DÍJ | 73 830 Ft + áfa |
| KÖZÖS KÖLTSEK | 15 520 Ft/hó |
| ALJLÉNYI BIZTOSÍTÉK BRUTTO ÖSSZEGE | 281 315 Ft |
| TÁJÉKOZTATÓ FUNKCIÓ | vendéglátóhely, kávézó, fagyizó, cukrászda, csomagolásmentes bolt |



kép forrása: <https://www.csamoknegyed.hu/post/berkocsis-utca-19>

A pályázatok elbírálása során az ár mellett egyéb szempontok is szerepet játszanak, úgymint a helyiségben megvalósítani tervezett funkció, valamint a tervezett felújítási munkák. A pilot végső célja, hogy a felújítási kötelezettség előírásával, az egyszerűbb és átláthatóbb pályázási konstrukcióval, illetve a környék és az utca arculatához illeszkedő tevékenységek preferálásával az önkormányzat hosszú távon is elköteleződő, stabil bérlőkre tud szert tenni.

Szempontok

A pályázatok elbírálása során több szempontot is figyelembe veszünk. A havi bérleti díjra ajánlott összegben felül arra is kíváncsiak vagyunk, hogy mi a pályázó terve az üzlethelyiséggel, hogyan képzei el a jövőbeni kialakítását. A pályázatban szereplő üzleteket a bérlőnek kell felújítani, ami sok munkával jár, de így a saját elképzelés szerint újíthatja fel őket. A pályázatokat a Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága fogja elbírálni, és a legnagyobb pontszámot elérő pályázat lesz a nyertes.



Nettó havi bérleti díj



Terv az üzlet
hasznosítására



Felújítás

kép forrása: <https://www.csarnoknegyed.hu/uzletek>

6.2 Önkormányzat célokhoz kötődő kedvezményes helyiség bérleti konstrukció bevezetése

Szintén 2022-ben került kialakításra egy új kedvezményes helyiségbérleti konstrukció, melynek keretében önkormányzati feladatokhoz kapcsolódó tevékenységek megvalósítása céljából lehet pályázni kifejezetten erre a célra kijelölt helyiségek bérbevételére. A Józsefvárosi Önkormányzat számára fontos, hogy a kerületben sok szervezet találjon otthonra és ezzel gazdagodjon a kerületi kulturális, közösségi élete. A kedvezményes bérleti díj minimális mértéke a helyiség után fizetendő közös költség, vagy üzemeltetési költség összege. Praktikusan a bérlő a közös költség összegét kétszer fizeti ki, egyszer, mint közös költség, egyszer pedig mint bérleti díj.

A helyiségeket első alkalommal 2022. májusában jelölte ki a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság. Kedvezményes helyiség bérletre olyan személyek, egyéni vállalkozók vagy szervezetek pályázhatnak, akik a saját profiljuknak megfelelő, de önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó a kerület számára is hasznos feladatokat vállalnak, hozzájárulva Józsefváros fejlődéséhez, a kulturális, és közösségi élet színesebbé tételéhez. Ilyen tevékenységek például egészségügyi prevenció, egészséges életmód segítése, hátrányos helyzetűek segítése, kulturális tevékenység, közművelődési tevékenység, sport, ifjúsági ügyek stb.

A nyertes pályázóval az Önkormányzat együttműködési megállapodást köt. Az együttműködési megállapodás rögzíti, hogy a nyertes pályázó honlapján, sajtómegjelenéseiben köteles támogatóként feltüntetni az Önkormányzatot, nyilvános eseményeiről elektronikus úton értesítést, meghívót küld az Önkormányzat részére, a szakmai tervben megjelölt

tevékenységeket a helyiségben folyamatosan folytatja, minden év március 31. napjáig tárgyévet megelőző évről éves beszámolót, a tárgyévről éves szakmai tervet nyújt be.

A 2022-ben bevezetett új szabályozás alapján ez első évben összesen 39 helyiséget jelölt ki a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság kedvezményes célra. A Bizottság 2022-ben összesen 14 helyiség esetén hirdetett eredményt.

6.3 Jövőben javasolt tematikus pályázatok

A jövőben is javasoljuk specifikus pályázatok meghirdetését városfejlesztési célok megvalósítása érdekében. Ezen pályázatok esetében a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a kijelölt helyiségek egy kupacban kerülnek meghirdetésre, és a pályázatok elbírálása során a megajánlott bérleti díj mellett egyéb szempontokat is érvényesíteni lehetne. Ilyen szempontok lehetnek az adott terület jövőképehez, fejlesztési irányaihoz illeszkedő funkciók (priorizált és nem priorizált tevékenységek meghatározása az egyes pályázatok esetén), valamint a pályázó által vállalt felújítások (belső kialakítás, külső homlokzat, portál felújítása). A Bizottság a pályázati kiírásban a szempontok érvényesítése érdekében az 5. fejezetben bemutatott díjszámítási módszerhez képest csökkentheti az egyes helyiségekre megállapított minimális bérleti díj összegét.

Ahogy a Csarnok negyed üzlethelyiség pályázat esetében láttuk, az utcarehabilitációs célokat szolgáló pályázatokat érdemes egy komplex városfejlesztési csomag részeként kezelni, melyet más eszközökkel, programokkal megtámogatva érdemes alkalmazni. Ilyen komplex beavatkozást javaslunk a Népszínház utca, valamint a József körút esetén.

7 Pincék kedvezményes helyiségbérleti konstrukciójának kialakítása

Az Önkormányzat tulajdonában álló üres helyiségállomány jelentős részét a pinceszinten, illetve udvarról megközelíthető helyiségek teszik ki. Ezek a helyiségek elhelyezkedésük, valamint állapotuk miatt rendes bérbeadás útján nehezen hasznosíthatók, érdeklődés a társasházak részéről is kis számban mutatkozik.

Ezek után az önkormányzatnak közös költséget kell fizetni, így ezek a helyiségek jelentős mértékű veszteséget okoznak a helyiséggazdálkodásban.

18. táblázat: Üres önkormányzati helyiségek után fizetendő havi közös költség a megüresedés kezdete szerinti bontásban

| Megüresedés kezdete | Üres helyiségek száma (db) | Helyiségek után fizetendő közös költség / hónap |
|---------------------|----------------------------|---|
| Max. 1 éve | 27 | 516 690 Ft |
| 1-2 éve | 27 | 809 581 Ft |
| 2-3 éve | 38 | 954 650 Ft |
| 3-5 éve | 33 | 1 017 103 Ft |
| 5-7 éve | 72 | 1 788 629 Ft |
| 8 évnél régebben | 420 | 10 550 316 Ft |
| Összesen | 617 | 15 636 969 Ft |

Az üres, társasházi helyiségek után több mint 15,6 millió Ft összegű közös költség fizetési kötelezettség terheli az Önkormányzatot, ebből 10,3 millió forint a legalább 3 éve üresen álló társasházi pincék és udvarból nyíló földszinti helyiségek után fizetett összeg.

Javaslatunk, hogy

- a társasházak,
- a társasházban tulajdonnal vagy bérleti szerződéssel rendelkező természetes személy,
- 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épületben bérleti jogvisztonnyal rendelkező, vagy a bérlővel jogszerűen együtt lakó, a bérbeadó hozzájárulásával befogadott, jogszabály alapján a bérbeadó hozzájárulását nem igénylő befogadott személy

közös/üzemeltetési költség vagy a számított bérleti díj 50%-án bérelhessék azokat a pince és udvari helyiségeket, melyek egyéb módon hasznosíthatatlanok. Így a közös költségen felül, a közös költség összegének vagy a számított bérleti díj összegének 50%-át fizetné a bérlő bérleti díjként.

19. táblázat: Üres önkormányzati helyiségek után fizetendő havi közös költség a megüresedés kezdete és a helyiség fekvése szerinti bontásban

| Megüresedés kezdete | n.a. | Utcára nyíló helyiség | Utcára nyíló pincék | Udvarból nyíló, emeleti helyiségek | Udvarból nyíló pincék | Összesen |
|---------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Max. 1 éve | 0 Ft (0 db) | 410.000 Ft (19 db) | 62.000 Ft (4 db) | 30.000 Ft (2 db) | 14.000 Ft (2 db) | 517.000 Ft (27 db) |
| 1-2 éve | 11.000 Ft (1 db) | 550.000 Ft (17 db) | 138.000 Ft (6 db) | 111.000 Ft (3 db) | 0 Ft (0 db) | 810.000 Ft (27 db) |
| 2-3 éve | 0 Ft (0 db) | 629.000 Ft (21 db) | 121.000 Ft (8 db) | 165.000 Ft (5 db) | 40.000 Ft (4 db) | 955.000 Ft (38 db) |
| 3-5 éve | 0 Ft (0 db) | 428.000 Ft (18 db) | 195.000 Ft (7 db) | 360.000 Ft (7 db) | 34.000 Ft (1 db) | 1.017.000 Ft (33 db) |
| 5-7 éve | 0 Ft (0 db) | 926.000 Ft (40 db) | 608.000 Ft (20 db) | 104.000 Ft (6 db) | 151.000 Ft (6 db) | 1.789.000 Ft (72 db) |
| 8 évnél régebben | 45.000 Ft (3 db) | 1.619.000 Ft (37 db) | 5.676.000 Ft (213 db) | 792.000 Ft (55 db) | 2.419.000 Ft (112 db) | 10.550.000 Ft (420 db) |
| Összesen | 56.000 Ft (4 db) | 4.562.000 Ft (152 db) | 6.801.000 Ft (258 db) | 1.561.000 Ft (78 db) | 2.657.000 Ft (125 db) | 15.637.000 Ft (617 db) |

A helyiség használhatóvá tétele, felújítása, karbantartása a bérlő feladata, annak megtérítése az Önkormányzattól nem kérhető. Ezekben az esetekben a bérleti jogviszony határozatlan időre, vagy a lakásbérleti jogviszony fennállásáig történő létesítése javasolt. Itt nem áll érdekében az Önkormányzatnak a bérleti díj 5 évenkénti felülvizsgálata, mivel a bérleti díj a társasház közgyűlési döntésének értelmében a közös költségnek megfelelően módosul.

A konstrukció további előnye, hogy a bérbeadás után a bérlő gondoskodik a helyiség állapotáról, és a hasznosítással megállítható az ingatlan értékcsökkenése, amely üresen állás esetén bekövetkezne.

Javasoljuk, hogy a Képviselő-testület tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága jelölje ki azoknak a helyiségeknek a körét, amelyet ilyen módon bérbe lehet adni. Ezen helyiségek esetében javasoljuk, hogy a JGK Zrt. a helyiségeket a feltételek fennállása esetén – azaz, hogy a társasház közgyűlése döntött a bérbevételről, valamint a tulajdonos/bérlő természetes személy a kérelmét szabályszerűen benyújtotta – ezeket további tulajdonosi döntés nélkül bérbe adhassa.

A helyiségek kijelöléséhez két szempontot tartunk fontosnak figyelembe venni: a helyiség forgalmi értékét, valamint az utolsó hasznosítás időpontját. A konstrukció keretében 25 millió bruttó forint alatti forgalmi értékű helyiségeket javasolunk a fentiekben részletezett

módon bérbeadni, hiszen ebben az esetben nem áll fenn a versenyeztetés szükségessége. Az utolsó hasznosítás időpontja jól mutatja, hogy melyek azok a helyiségek, melyekre nagyon alacsony a kereslet, így vélhetően más módon nem hasznosítható. A legalább 3 éve üresen álló társasházakban található helyiségek esetében mindenképpen megfontolandó ez a fajta bérbeadás.

8 Rossz állapotú, régóta üres helyiségek értékesítése

A legnépszerűbb és népszerű díjővezetbe tartozó, jó műszaki állapotú helyiségeket nem tervezzük értékesíteni. A gazdaságfejlesztési szempontból kiemelt jelentőségű és köztérfejlesztésekkel érintett helyi főutcákban lévő önkormányzati helyiségeket nem akarjuk értékesíteni. Ezeknek az utcáknak a körét a vagyongazdálkodási tervben jelöltük ki.

Az értékesítendő üres helyiségek körét az alábbi jellemzők alapján határozzuk meg:

1) Udvarból nyíló helyiség és pince, valamint emeleti helyiség abban az esetben, ha

- legalább 5 éve (2017.01.01 óta) üres;
- rossz vagy átlagos műszaki állapotú;
- a III. vagy IV. díjővezetben található;
- nem a vagyongazdálkodási tervben kijelölt helyi főutcán található.

99 db helyiség tartozik ebbe a kategóriába, amelyek után jelenleg havi 2 millió forint közös költséget fizet az Önkormányzat. Ebből 18 darab helyiség után legalább havi 30 ezer forintot fizet az Önkormányzat, ami 995 ezer forint kiadást jelent havonta.

2) Utcára nyíló pince abban az esetben, ha

- legalább 8 éve (2014.01.01) üres
- rossz műszaki állapotú
- a III. vagy IV. díjővezetben található
- nem a vagyongazdálkodási tervben kijelölt kiemelt jelentőségű vagy helyi főutcán található.

87 db helyiség tartozik ebbe a kategóriába, amelyek után jelenleg havi 2,2 millió forint közös költséget fizetünk. Ebből 28 darab helyiség után legalább havi 30 ezer forintot fizet az önkormányzat, ami 1,3 millió forint kiadást jelent havonta.

Javasoljuk azoknak a helyiségeknek az időben korábban történő értékesítését, ahol a közös költség összege meghaladja a havi 30 ezer forintot.

9 Átmeneti hasznosítás lehetőségének kialakítása

Mind helyi, mind nemzetközi tapasztalatok alapján jelentkezik kereslet a nem lakáscélú helyiségek rövidtávú, ideiglenes használatára. Egyrészt több megkeresés érkezik az Önkormányzathoz egy-egy üzlethelyiség rövid időtartamra szóló bérbevételével kapcsolatban, melyet ideiglenes tárolásra, pop-up üzletek létesítése, illetve esetlegesen egy esemény szervezéséhez kapcsolódóan szeretnének rövid időre hasznosítani. Nemzetközileg is sok önkormányzat, illetve magánszereplő felismerte már az ilyen átmeneti hasznosításban rejlő lehetőségeket és tette lehetővé ingatlantulajdona rövid távú bérbevételét. Az ilyen konstrukciók akkor is lehetővé teszik az ingatlanok legalább részleges hasznosítását és a bérletdíj bevétel biztosítását, ha a piaci körülmények miatt adott esetben az ingatlan hosszútávú bérbevételére nincs kereslet. Ezen túl az ideiglenes hasznosítás lassítja az ingatlan leromlását, amely az üresen állás során bekövetkezne, valamint az újonnan megjelenő, a helyiségben folytatott tevékenység pozitív hatással tud lenni a környező utcára, városrészre is.

Az üres helyiségek átmeneti hasznosításának a városrészre gyakorolt potenciális stimuláló hatását felismerve számos külföldi város, így Berlin és Párizs is sikeresen alkalmazta kifejezetten városfejlesztési eszközként a helyiségek rövidtávú bérbeadását. Ebben az esetben az átmeneti – és kedvezményes – hasznosítás célja kreatív és társadalmi érdekű tevékenységek megtelepedésének elősegítése, új funkciók és gazdasági tevékenységek inkubálása, „tesztelése” az előre rögzített időtartamra.

Célunk a helyiségek rövid távú, átmeneti bérbevételi lehetőségének megteremtése, olyan módon, mely egyszerre alkalmazható pályázati keretek között, kifejezetten városfejlesztési céllal és amely ugyanakkor igény szerint lehetővé teszi egy-egy helyiség rövidtávú bérbevételét magánszemélyek és vállalkozások számára. Az alábbiakban összefoglaljuk az új szabályozás kulcselemeit, melyet a nemzetközi tapasztalatok figyelembevételével alakítottunk ki.

A rövidtávú bérleti szerződés esetén elsődleges fontosságú a kiszámítható szabályok kialakítása és a konstrukció kereteinek pontos meghatározása. Javaslatunk szerint az átmeneti hasznosítás legrövidebb időtartama 1 hét, leghosszabb időtartama 6 hónap. Egy hétnél rövidebb időtartam esetén a várható bevételekhez képest aránytalan ráfordítással járna a bérbeadás az Önkormányzat számára. Ugyanakkor fontos az átmeneti hasznosítás maximális időtartamának rögzítése is. A rövidtávú bérbevétel nem jelentheti a rendes eljárás kikerülését, és nem alternatívája a rendes bérleti szerződés megkötésének. Ennek biztosítása érdekében a

rövid távon bérevelt ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés csak egyszer lenne meghosszabbítható. A bérleti szerződés lejártakor, amennyiben a bérlő ezt kéri, a bérbeadó szervezet rendes bérleti szerződést köt az ingatlanra. Javaslatunk szerint újra rövid távon bére venni ugyanazt az ingatlant egymás után kétszer nem lehet.

A rövid távú bére vétel során kiemelten fontos a gyors átfutási idő és az egyszerű eljárásrend biztosítása, amely arányos a várható bevételekkel és a szerződés rövidegével. Pályázaton kívül, külön kérelemre csak 25 millió forintnál alacsonyabb forgalmi értékű helyiséget lehet bére venni, ebben az esetben a bérbeadásról és a rövidtávú bérleti szerződés megkötéséről a bérbeadó szervezet dönt.

A Bizottság döntése alapján 25 millió forintnál magasabb értékű helyiségeket pályázaton keresztül is lehet rövid távon hasznosítani. Ebben az esetben ugyanazok a szabályok lennének érvényesek, mint a kedvezményes vagy tematikus pályázatok esetén – ez azt jelenti, hogy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a pályázatok elbírálásában az ár mellett más szempontokat is figyelembe lehet venni, valamint a minimális bérleti díj összege is csökkenthető.

Javaslatunk szerint a bérleti díj kiszámítása az adott bérleti időszakra napidíj alapján történik, amely a helyiség – az 5. fejezetben leírt módszertan alapján meghatározott – havi bérleti díjának egyharmad része. A rövidtávú hasznosítás során az egyszerűsített eljárás mellett kiemelten fontos, hogy az Önkormányzat megfelelő garanciákkal rendelkezzen, ezért a bérlőnek az átmeneti időszakokra is megfelelő mértékű óvadék fizetési kötelezettsége van. Az átmeneti bérbeadás időtartamára a helyiségben esetlegesen található mérőórák nem kerülnek át a bérlő nevére, marad a bérbeadó szervezet/Önkormányzat nevére. A bérbeadó a rövid távú bérlet megkezdésekor és a helyiség visszavételekor is rögzíti a mérőóra állásokat, az esetleges fogyasztást a bérbeadó szervezet levonja az óvadék összegéből.

Civil centrum-hálózat

2020 decemberében képviselő-testületi határozat született a Civil stratégia elfogadásáról. A stratégia részét képezi egy civil centrum-hálózat létrehozása, amely keretében az önkormányzat segítséget nyújt civil szervezetek számára, hogy önkormányzati tulajdonú helyiségeket használhassanak helyigényes programjaik számára (események, taggyűlések, fórumok). Középtávon ehhez az önkormányzatnak meg kell teremtenie a jogi és fizikai környezetet, illetve ki kell alakítani a felelősi rendszert.

10 Helyiségbérllet pályázati folyamatának egyszerűsítése

A helyiség bérbeadás hatékonyság növelésének kulcsa a könnyen kiszámítható, átlátható bérlleti díj, de nem csak ezzel lehet javítani a bérbeadási arányokon. Az üres helyiségek listájához, helyiségek adatlapjához való hozzáféréssel, a közérthető folyamatleírásokkal, illetve a pályázó adminisztrációs és pénzügyi terheinek csökkentésével szintén növelni tudjuk a pályázók számát. Az alábbiakban az ehhez szükséges lépéseket mutatjuk be.

Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény rögzíti, hogy 25 millió Ft feletti forgalmi érték esetén hasznosításhoz pályáztatni kell a helyiségeket. A jövőben célunk, hogy a jelenlegi gyakorlattól eltérően a pályázatok ne ad-hoc jelleggel kerüljenek kiírásra, hanem a lehető legtöbb helyiség esetében gördülő jelleggel, folyamatosan, ahogyan az önkormányzat célokhoz kötődő kedvezményes helyiség bérlleti pályázat esetén is történik. A beérkezett pályázatok alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság havonta dönthet a bérbeadásról. Azokat a helyiségeket, amikre nem érkezik pályázat vagy a bizottság azt nem fogadja el, automatikusan, gördülő rendszerben újrahirdeti a JGK Zrt.

Ezen túl javasoljuk speciális, csoportos pályázatok meghirdetését is, hasonlóan a Csarnok negyed helyiség pályázathoz. Ezen pályázatok egy-egy terület, vagy lehatárolt helyiségcsoport esetén az árszemponon túl további önkormányzati célok érvényesítését teszik lehetővé. Megfontolandó a konstrukció alkalmazása a Népszínház utca, illetve a József krt. esetében is, elősegítve a környék megújulását, gazdaságfejlesztését.

Ahhoz, hogy a pályáztatott helyiségek elérjék a célközönségüket kereshető, jól átlátható online felületre lesz szükség. Ezen a felületen fontos, hogy elérhetőek legyenek a helyiségek fontos paraméterei, a minimum bérlleti díj, fotódokumentáció, alaprajz és egyéb szükséges dokumentációk. Ezért javasoljuk, a JGK Zrt. vagy az önkormányzati honlapján egy ilyen átlátható, jól vizualizált aloldal létrehozását. Erre példa a csarnoknegyed.hu, margitnegyed.hu helyiség hirdetései, de más kerületek is létrehoztak már hasonló adatbázist, ld. az Újpesti Vagyonkezelő Zrt., illetve Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt honlapját.

A jól átlátható honlappal összefüggésben fontosnak tartjuk a pályázati dokumentációért fizetendő díj eltörlését. A pályázati dokumentáció vásárlása az érdeklődők számára egy nem visszatérülő kiadás, ami korlátozza az érdeklődőket abban, hogy jól átlássák a helyiség kínálatot. Az átlátható, kereshető honlap létrehozásának célja, hogy minden fontos információ elérhető legyen az érdeklődők számára, amely egyrészt kiváltja a pályázati dokumentációt,

másrészt ezzel összhangban a pályázással járó költségek, és így a belépési küszöb csökkenésével is jár.

A helyiségkínálat átláthatóbbá tétele mellett a sikeres pályázatok számának növelése érdekében szükséges a pályázati folyamat ügyfélbarátabbá, ügyfélközpontúbbá tétele is. Ennek egyik eleme az online pályáztatás bevezetése, amihez szintén meg kell teremteni a megfelelő technikai háttérrel. Ide tartozik a helyiségek megtekintési lehetőségeinek flexibilisebbé tétele, az ügyfelek folyamatos proaktív tájékoztatása.

A helyiségek bérbevételéhez szükséges likvid tőkeigény és így a pályázatok belépési küszöbének csökkentése érdekében a pályázati dokumentációért fizetendő díj eltörlése mellett a következő könnyítéseket javasoljuk. Egyrészt megfontolandó az ajánlati biztosíték egy havi bérleti díjnak megfelelő összegben történő megállapítása. Jelenleg az ajánlati biztosíték megegyezik az óvadék összegével, ami háromhavi bérleti díjnak felel meg. A módosítás alapján a leendő bérlő pályázata leadásakor egyhavi bérleti díjat, sikeres pályázat esetén szerződéskötéskor pedig további kéthavi bérleti díjat köteles fizetni, aminek egyik fele az óvadék fennmaradó részét teszi ki, másik fele pedig az első havi bérleti díj.

11 Melléklet: A fix bérleti díj szabályozás utca szintű kategorizálása

I. díjővezet – Legnépszerűbb

- Baross utca páratlan oldal 49 számig, páros oldal 54 számig
- Baross utca
- Blaha Lujza tér
- Bródy Sándor utca
- Corvin köz
- Corvin sétány
- Gutenberg tér
- Krúdy Gyula utca
- Lőrinc pap tér
- Mikszáth Kálmán tér
- Múzeum körút
- Rákóczi tér
- Reviczky utca
- Somogyi Béla utca
- Szabó Ervin tér
- Üllői út 36 számig

II. díjővezet – Népszerű

- Baross tér
- Baross utca páratlan oldal 51-79 számig, páros oldal 56-84 számig
- Békési utca
- Déri Miksa utca
- Futó utca
- Gyulai Pál utca
- Harminckettesek tere
- Horánszky utca
- Horváth Mihály tér
- József körút
- Kis Stáció utca
- Kőfaragó utca
- Kölcsey utca
- Márkus Emília utca
- Múzeum utca
- Nagy Fuvaros utca
- Német utca
- Ötpacsirta utca
- Práter utca páratlan oldal 43 számig, páros oldal 42 számig
- Práter utca
- Rákóczi út
- Rigó utca
- Röck Szilárd utca
- Scheiber Sándor utca
- Tavaszmező utca
- Trefort utca
- Üllői út páros oldal 38 számtól

III. díjővezet - Fejlődő

- Apáthy Isván utca
- Auróra utca
- Bacsó Béla utca
- Balassa utca
- Baross utca páratlan oldal 81 számtól, páros oldal 86 számtól
- Batsányi utca
- Bauer Sándor utca
- Benyovszky Móric utca
- Bérkocsis utca
- Bíró Lajos utca
- Bláthy Ottó utca
- Bókay János utca
- Csepreghy utca
- Csokonai utca
- Delej utca
- Elnök utca
- Fecske utca
- Fiumei út
- Fűvészkert utca
- Gaál Mózes utca
- Golgota tér
- Golgota utca
- Györffy István utca
- Hock János utca
- Homok utca
- Hungária körút
- János Pál pápa tér
- Jázmin utca
- József utca
- Kálvária tér
- Karácsony Sándor utca
- Kerepesi út
- Kis Fuvaros utca
- Kis Salétrom utca
- Kisfaludy utca
- Kiss József utca
- Könyves Kálmán körút
- Leonardo da Vinci köz
- Leonardo da Vinci utca
- Lippa utca
- Losonci tér
- Losonci utca
- Lósy Imre utca
- Lovassy László utca
- Magyarok nagyasszonya tér
- Mária utca
- Mátyás tér
- Molnár Ferenc tér
- Nagytemplom utca
- Nap utca
- Népszínház utca
- Orczy tér
- Orczy út
- Őr utca
- Pál utca
- Pollack Mihály tér
- Práter utca páratlan oldal 45 számtól, páros oldal 44 számtól
- Puskin utca
- Reguly Antal utca
- Salétrom utca
- Stáhly utca
- Százados út
- Szenes Iván tér
- Szentkirályi utca
- Szigony utca
- Szűz utca
- Teleki tér
- Tolnai Lajos utca
- Tömő utca
- Vajda Péter utca
- Vajdahunyad utca
- Vas utca
- Vásár utca
- Víg utca
- Villám utca

IV. díjővezet - Felzárkóztatandó

- Alföldi utca
- Asztalos Sándor út
- Berzsényi utca
- Bezerédj utca
- Ciprus utca
- Csobánc utca
- Dankó utca
- Diószegi Sámuel utca
- Dobozi utca
- Dologház utca
- Dózsa György út
- Dugonics utca
- Festetics György utca
- Gázláng utca
- Hős utca
- Illés köz
- Illés utca
- Kálvária utca
- Kenyérmező utca
- Korányi Sándor utca
- Koszorú utca
- Kőbányai út
- Kőrös utca
- Kun utca
- Légszesz utca
- Lokomotív utca
- Lóvásár utca
- Lujza utca
- Luther utca
- Magdolna utca
- Mosonyi utca
- Osztály utca
- Pazeller Jakab utca
- Rozgonyi utca
- Salgótarjáni út
- Sárkány utca
- Sport utca
- Strázsa utca
- Stróbl Alajos utca
- Szemafor utca
- Szerdahelyi utca
- Szeszgyár utca
- Szigetvári utca
- Szilágyi utca
- Szörény utca
- Tbiliszi tér
- Tisztes utca
- Törökbecse utca
- Vay Ádám utca
- Verseny utca
- Visi Imre utca

**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (... ..) önkormányzati rendelete**

**egyes vagyongazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek
módosításáról és hatályon kívül helyezéséről**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a 9. § tekintetében az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában és 107. §-ában, és a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés j) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § (1) A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 6. § (1) bekezdése a következő 22. ponttal egészül ki:

(A rendelet alkalmazásában:)

„22. Értéktérkép: ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő által negyedévente, értékmodosító tényezők figyelembevételével készített fajlagos forgalmi értéket tartalmazó szakvélemény.”

(2) A Vagyonrendelet 13. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az ingatlan elidegenítéséről, hasznosításáról vagy vagyonkezelésbe adásáról való döntés időpontjában 6 hónapnál nem régebbi, vagy nem régebben aktualizált értékbecslésnek kell rendelkezésre állni. Nem lakás céljára szolgáló ingatlan bérbeadása esetén értéktérkép alapján számított forgalmi érték alkalmazható.”

2. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

„a) Beköltözhető forgalmi érték: az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet szerinti, aktuális értéktérkép alapján számított forgalmi érték.”

(2) A Rendelet 3. §-a a következő új h) ponttal egészül ki:

„h) Opció: a bérleti szerződésben kiköthető rendelkezés, mely alapján a helyiség bérlője a bérleti szerződés legalább 1, de legfeljebb 3 éves időtartamra történő meghosszabbítására jogosult.”

3. § A Rendelet 4. alcíme a következő 6/A. §-sal egészül ki:

„6/A. § (1) Amennyiben a hatáskörrel rendelkező bizottság által bérbeadásra kijelölt, legalább 3 éve üresen álló pincére vagy egyéb nem utcai helyiségre a (2) bekezdés szerinti személy vagy szervezet bérbevételi kérelmet nyújt be, a bérbeadó szervezet a bérleti szerződést megkötöti.

(2) Az (1) bekezdés szerinti kérelmet

a) a társasház,

b) a társasházban tulajdonnal vagy bérleti szerződéssel rendelkező természetes személy, valamint

c) a 100%-os önkormányzati tulajdonú épületben bérleti jogviszonnal rendelkező illetve a bérlővel jogszerűen együtt lakó, a bérbeadó hozzájárulásával befogadott, jogszabály alapján a bérbeadó hozzájárulását nem igénylő befogadott személy nyújthatja be.”

4. § A Rendelet 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**8. §** (1) Bérlőként természetes személlyel, egyéni vállalkozóval, jogi személlyel, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezettel köthető bérleti szerződés. Az olyan jogi személynek és jogi személynek nem minősülő szervezetnek, amely nem minősül a törvény erejénél fogva átláthatónak, a bérleti szerződés megkötéséhez átláthatósági nyilatkozatot kell tennie.

(2) Bérleti jogviszony létesítéséből kizárt az a személy, akinek az Önkormányzattal szemben köztartozása van, vagy akivel, illetve akinek a tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel szemben az Önkormányzatnak lakás- vagy helyiségbérleti jogviszonyon alapuló lejárt követelése van. Amennyiben az adós kérelmezi és megfelelő biztosítékot, így különösen a tartozás összegének megfelelő bankgaranciát ad, úgy jogszabály kizáró rendelkezésének hiányában az Önkormányzat az adóssal a tartozás megfizetésének átütemezéséről megállapodást köthet.

(3) Az Új Teleki téri Piac bérlője az a személy, aki a piac területén lévő értékesítő helyiségre bérleti jogot szerez és a bérbeadó szervezettel szerződést köt.”

5. § A Rendelet 12. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Határozott időre kötött bérleti szerződés esetén a bérlőt előbérleti jog illeti meg.”

6. § A Rendelet 13. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Határozott időre kötött bérleti szerződés esetén a bérlő részére a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság opciót biztosíthat. Amennyiben a bérlő él az opciós jogával, a bérleti szerződés hosszabbításáról szóló megállapodást a bérbeadó szervezet a bérleti szerződésben foglaltakkal azonos feltétek szerint megkötí, ide nem értve azokat a rendelkezéseket, amelyeket jogszabály alapján módosítani szükséges.”

7. § A Rendelet 16. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A külön szolgáltatás díját a bérlőnek a bérleti díjon felül kell megfizetni.”

8. § (1) A Rendelet 43. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Bérlőkijelölési jog biztosításáról – pénzbeli térítés ellenében – és az erről szóló megállapodás feltételeiről, ide nem értve a jogszabályon alapuló bérlő kijelölési jogot, a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt. A megállapodásban részletesen kell szabályozni a bérlőkijelölésre jogosult, a bérbeadó és a kijelölt bérlő jogait és kötelezettségeit, valamint a bérlőkijelölési jog gyakorolhatóságának számát. A jogosult magát is jelölheti bérlőnek.”

(2) A Rendelet 43. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A bérlőkijelölési jog jogosultjával a bérbeadó szervezet a jelen rendelet rendelkezései alapján köti meg a bérleti szerződést, a bérleti díjakról szóló képviselő-testületi határozat szerint számított bérleti díjmértékkel.”

9. § (1) A Rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Rendelet 4. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

10. § A Rendelet

- a) 2. § (4) bekezdésében a „közötti megbízási szerződés” szövegrész helyébe a „közötti szerződés” szöveg,

VK 59

- b) 4. § (1) bekezdésében az „a szerződés hatályba lépéséig” szövegrész helyébe az „az ingatlan birtokba adásáig” szöveg,
- c) 7. § (1) bekezdés a) pontjában a „25 millió forintot” szövegrész helyébe a „nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott összeget” szöveg,
- d) 16. § (1) bekezdés h) pontjában az „üzemeltetési közös költség” szövegrész helyébe az „üzemeltetési vagy közös költség” szöveg,
- e) 18. § (1) bekezdésében az „5” szövegrész helyébe a „15” szöveg,
- f) 18. § (1) bekezdésében a „20” szövegrész helyébe a „30” szöveg,
- g) 18/C. § (3) bekezdés k) pontjában a „30” szövegrész helyébe a „60” szöveg lép.

11. § Hatályát veszti a Rendelet

- a) 1. § (4) bekezdése,
- b) 14. § (5a) bekezdése,
- c) 17. § (5) bekezdésének a) és b) pontja,
- d) 40. § (2) bekezdése, valamint
- e) 45/A. §-a.

12. § Hatályát veszti a piacokról szóló 6/2014. (III. 06.) önkormányzati rendelet.

13. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2023. február

dr. Sajtos Csilla
jegyző

Pikó András
polgármester

Szakmai terv

I. Adatlap

| | |
|---|--|
| Név: | |
| Cím/Székhely: | |
| Értesítési cím: | |
| Adószám: | |
| Képviselőre jogosult neve, beosztása: | |
| E-mail cím: | |
| Mobil szám: | |
| Weboldal és/vagy facebook oldal elérhetősége: | |

II. Általános bemutatás

[Ebben a címben a szervezet, személy bemutatja

- általános tevékenységét
- kiterjedtségét
- felépítését
- partnereit
- vezetőit (szakmai bemutatás)
- elismerések, díjak
- stb.]

III. Stratégia és tevékenység bemutatása

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy a szervezet, személy milyen tevékenységeket kíván végezni.

A tervnek külön ki kell térnie:

- milyen eseményeket, programokat tervez Józsefvárosban.
- 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. Ki kell fejtenie, mennyiben segítené a helyiség a tevékenysége folytatását, miért van szüksége a helyiségre.]

IV. Cselekvési terv

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy a szervezet, személy munkájából a józsefvárosi lakosság hogyan fog részesedni. Be kell mutatni, hogy:

- a tevékenység mennyiben hasznos a józsefvárosi lakosság számára, milyen, a lakosság által is érzékelhető problémát kíván orvosolni,
- a tevékenységgel elérni kívánt józsefvárosi lakosok számát/arányát,
- a helyiség mennyiben játszik szerepet abban, hogy Józsefváros lakosságát elérjék. milyen formában tájékoztatja az Önkormányzatot az eseményeiről
- milyen formában jeleníti meg az Önkormányzatot partnereként.]

Kelt, [hely, dátum]

.....
[szervezet, személy neve]

[szervezet, személy képviselője]

V. Mellékletek

[Ebben a címben kerül csatolásra a címben taglaltak alátámasztására, igazolására szolgáló dokumentációk, kimutatások, stb. Nem kötelező.]”

VH 61

Éves beszámoló

I. Adatlap

| | |
|---|--|
| Név: | |
| Cím/Székhely: | |
| Értesítési cím: | |
| Adószám: | |
| Képviselőre jogosult neve, beosztása: | |
| E-mail cím: | |
| Mobil szám: | |
| Weboldal és/vagy facebook oldal elérhetősége: | |

II. Általános bemutatás

[Ebben a címben a szervezet, személy bemutatja

- általános tevékenységét
- kiterjedtségét
- felépítését
- partnereit
- vezetőit (szakmai bemutatás)
- elismerések, díjak
- stb.]

III. Tevékenység bemutatása

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

A beszámolóban 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.
- A helyiséget milyen formában használta, ez mennyiben segítette a tevékenysége megvalósítását, mennyiben volt szüksége a helyiség használatára.
- Milyen formában tájékoztatta az Önkormányzatot az eseményeiről.
- Milyen formában jelentette meg az Önkormányzatot partnereként.]

IV. Önértékelés

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy a szervezet, személy 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).]

Kelt, [hely, dátum]

.....
[szervezet, személy neve]
[szervezet, személy képviselője]"

5/12 62

INDOKOLÁS
egyres vagyongazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek
módosításáról és hatályon kívül helyezéséről szóló/2023. (... ..) önkormányzati rendelethez

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) jelenlegi helyiségbérbeadási tevékenysége lassú és drága. A helyiségbérbeadási tevékenység megítélése negatív, nagyon sok az ügyfélpanasz. Mindezt jelentős részben a nehézkes bérbeadási folyamatot eredményező, az innovációkat gátló szabályozás okozza. Rengeteg az üres, hasznosítatlan helyiség, aminek nagy része rossz állapotban van és az épületen belüli elhelyezkedése sem kedvező. Az összes helyiség 57%-a, azaz jelenleg 800 darab helyiség üresen, kihasználatlanul áll.

A bérleti díjak aktuális forgalmi érték alapú meghatározásának sok hátránya van. Az értékbecslések elkészítésének nagy az időigénye, illetve költségigényesek. Az időigényesség következtében nem ügyfélbarát a folyamat, hiszen emiatt a bérbeadás két hónapig eltart. A jelentősebb helyiségállománnyal rendelkező kerületi önkormányzatok nem a forgalmi értékhez kötik a bérleti díjakat. A bérleti díj megváltoztatásának célja a bérbeadási folyamat felgyorsítása, illetve átláthatóbbá tétele. Az átlagos helyiségbérleti díjak nem növekednek, sőt a legnépszerűbb területek kivételével akár csökkenhetnek is. Az új bérleti díjakat négy tényező alapján határozzuk meg, azaz négy tényező alapján differenciáljuk.

A differenciált fix fajlagos helyiség bérleti díj bevezetésén kívül a koncepció a pályázatás más folyamatainál is változtatási javaslatokat fogalmaz meg. A koncepció javasolja specifikus helyiség pályázatok meghirdetését városfejlesztési célok megvalósítása érdekében. Ezen pályázatok esetében a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a kijelölt helyiségek egyszerre kerülnek meghirdetésre, és a pályázatok elbírálása során a megajánlott bérleti díj mellett egyéb szempontokat is érvényesíteni lehet.

Az új hasznosítási módok és eljárásrend miatt szükséges a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: helyiség bérbeadási rendelet) módosítása

az 1. §-hoz

A vagyonrendeletben szükséges fogalmi meghatározás kiegészítését és az ehhez kapcsolódó módosítást tartalmazza.

A helyiség bérbeadási rendeletben szükséges módosításokat a módosító rendelet 2-11. §-a tartalmazza:

a 2. §-hoz

A az értelmező rendelkezések pontosítása és kiegészítése.

a 3. §-hoz

A helyiség bérbeadási rendelet 4. alcímét egészíti ki, a bérlő személye pontosításra kerül a legalább 3 éve üresen álló pince vagy egyéb nem utcai helyiség esetében.

a 4. §-hoz

A helyiség bérbeadási rendelet 8. §-ának újraszabályozását előíró rendelkezés, a bérlő személyére vonatkozó pontosítás és kiegészítés.

a 5. §-hoz

A helyiség bérbeadási rendeletbe bekerül, hogy mely esetben illeti meg a bérlőt előbérleti jog.

a 6. §-hoz

Az opciós jog gyakorlására vonatkozó új rendelkezés.

a 7. §-hoz

A helyiség bérbeadási rendeletbe bekerül, hogy a külön szolgáltatás díját a bérlőnek a bérleti díjon felül kell megfizetni.

a 8. §-hoz

A helyiség bérbeadási rendelet bérlőkijelölési jogról szóló rendelkezéseinek újraszabályozását tartalmazza.

a 9. §-hoz

A helyiség bérbeadási rendelet 3-4. mellékleteinek módosításait tartalmazó rendelkezés.

a 10. §-hoz

Szövegcsérés - technikai- módosító rendelkezéseket tartalmaz.

a 11. §-hoz

A helyiség bérbeadási rendelet egyes szakaszainak hatályon kívül helyezéséről rendelkező szabály.

a 12. §-hoz

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2014. (III. 06.) önkormányzati rendeletének hatályon kívül helyezéséről rendelkező szabály.

a 13. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP
egyres vagyongazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek
módosításáról és hatályon kívül helyezéséről szóló/2023. (... ..) önkormányzati rendelethez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az egyes vagyongazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek módosításáról és hatályon kívül helyezéséről szóló/2023. (... ..) önkormányzati rendelet megalkotásához kapcsolódóan elvégzett előzetes hatásvizsgálat eredményéről az alábbi tájékoztatást adom:

1. **Társadalmi hatás:** A rendelet előírásainak társadalmi hatása nincs.
2. **Gazdasági hatás:** A rendelet előírásainak gazdasági hatása nincs.
3. **Költségvetési hatás:** kedvező.
3. **Környezetvédelmi hatás:** A rendelet előírásainak környezetvédelmi hatása nincs.
4. **Egészségügyi hatás:** A rendelet előírásainak egészségügyi hatása nincs.
5. **Adminisztratív terheket növelő hatás:** A rendelet előírásainak adminisztratív terheket növelő hatása nincs.
6. **A jogszabály megalkotásának szükségessége:** a Képviselő-testület által elfogadásra kerülő helyiség bérbeadási stratégiával való összhang megteremtése érdekében szükséges.
7. **A rendelet végrehajtásához személyi, tárgyi feltételek bővítése** nem szükséges.

| | |
|--|---|
| <p align="center">Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet</p> | <p align="center">az egyes vagyongazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek módosításáról és hatályon kívül helyezéséről szóló/2023. (... ..) önkormányzati rendelet</p> |
| | <p>6. § (1) 22. értéktérkép: ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő által negyedévente, értékmódosító tényezők figyelembevételével készített fajlagos forgalmi értéket tartalmazó szakvélemény.</p> |
| <p>13. § (3) Az ingatlan elidegenítéséről, hasznosításáról vagy vagyonkezelésbe adásáról való döntés időpontjában 6 hónapnál nem régebbi, vagy nem régebben aktualizált értékbecslésnek kell rendelkezésre állni. Nem lakás céljára szolgáló ingatlan bérbeadása esetén <i>alkalmazható a vagyonyilvántartásban (vagyonkataszterben) lévő érték.</i></p> | <p>13. § (3) Az ingatlan elidegenítéséről, hasznosításáról vagy vagyonkezelésbe adásáról való döntés időpontjában 6 hónapnál nem régebbi, vagy nem régebben aktualizált értékbecslésnek kell rendelkezésre állni. Nem lakás céljára szolgáló ingatlan bérbeadása esetén <i>értéktérkép alapján számított forgalmi érték alkalmazható.</i></p> |
| | |
| <p align="center">Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet</p> | |
| <p>1. § (4) A helyiség beköltözhető forgalmi értékének meghatározására az Önkormányzat ingatlan-vagyonkatasztere szolgál. Amennyiben a vagyonkataszterben szereplő érték a hasonló helyiségek értékétől eltér ingatlanforgalmi értékbecslést kell készíteni, amely elkészítésére és az értékbecslés felülvizsgálatára az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozó önkormányzati rendeletet kell alkalmazni.</p> | <p><i>hatályát veszti</i></p> |
| <p>2. § (4) A Kt-t és a hatáskörrel rendelkező bizottság feladatukat a Polgármesteri Hivatal, valamint az Önkormányzat és a vagyonkezelő szervezet közötti megbízási szerződés keretei között, a bérbeadó szervezet közreműködésével látják el.</p> | <p>2. § (4) A Kt-t és a hatáskörrel rendelkező bizottság feladatukat a Polgármesteri Hivatal, valamint az Önkormányzat és a vagyonkezelő szervezet közötti megbízási szerződés keretei között, a bérbeadó szervezet közreműködésével látják el.</p> |
| <p>[3. § E rendelet alkalmazásában:] a) Beköltözhető forgalmi érték: az Önkormányzat ingatlan-vagyonkataszterében nyilvántartott érték, vagy a helyiség tulajdonjogának bérleti vagy más használati joggal nem terhelt – vagy az ilyen jogokat figyelmen kívül hagyva – és helyiség üres (kiürített) állapotában – vagy üres (kiürített) állapotát feltételezve – megállapított forgalmi értéke, amit az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló rendeletben foglaltak szerint kell megállapítani – s a bérlő javára az értéknövelő beruházásokat figyelembe venni – valamint az értékbecslést felülvizsgálatni azzal, hogy az értékbecslést az Önkormányzat készíteti el.</p> | <p>[3. § E rendelet alkalmazásában:] a) beköltözhető forgalmi érték: az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet szerinti, aktuális értéktérkép alapján számított forgalmi érték; h) Opció: a bérleti szerződésben kiköthető</p> |

Vh 66

| | |
|---|--|
| | rendekezés, mely alapján a helyiség bérlője a bérleti szerződés legalább 1, de legfeljebb 3 éves időtartamra történő meghosszabbítására jogosult. |
| 4. § (1) Bérleti szerződést (a továbbiakban: szerződés) üres és a bérlőnek való átadást meggátoló joggal nem terhelt, rendeltetésszerű használatra alkalmas, vagy azzá tehető helyiségre lehet kötni, valamint olyan helyiségre, amelyre a gátló körülmény a szerződés hatályba lépéséig elhárítható. | 4. § (1) Bérleti szerződést (a továbbiakban: szerződés) üres és a bérlőnek való átadást meggátoló joggal nem terhelt, rendeltetésszerű használatra alkalmas, vagy azzá tehető helyiségre lehet kötni, valamint olyan helyiségre, amelyre a gátló körülmény az ingatlan birtokba adásáig elhárítható. |
| | 6/A. § (1) Amennyiben a hatáskörrel rendelkező bizottság által bérbeadásra kijelölt, legalább 3 éve üresen álló pincére vagy egyéb nem utcai helyiségre a (2) bekezdés szerinti személy vagy szervezet bérbevételi kérelmet nyújt be, a bérbeadó szervezet a bérleti szerződést megkötöti. (2) Az (1) bekezdés szerinti kérelmet a) a társasház, b) a társasházban tulajdonnal vagy bérleti szerződéssel rendelkező természetes személy, valamint c) a 100%-os önkormányzati tulajdonú épületben bérleti jogviszonnyal rendelkező illetve a bérlővel jogszerűen együtt lakó, a bérbeadó hozzájárulásával befogadott, jogszabály alapján a bérbeadó hozzájárulását nem igénylő befogadott személy nyújthatja be. |
| 7. § (1) A helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha: a) a beköltözhető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a 25 millió forintot, | 7. § (1) A helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha: a) a beköltözhető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a nemzeti vagyronról szóló törvényben meghatározott összeget, |
| 8. § (1) Bérlőként természetes személlyel, egyéni vállalkozóval, jogi személlyel, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társasággal egyaránt köthető bérleti szerződés. A jogi személynek és a jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságnak átlátható szervezetnek kell lennie. (2) Szerződés megkötésére nem választható ki, akinek az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben bármilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő lejárt tartozása van. Amennyiben az adós kérelmezi és megfelelő biztosítékot ad (pl. a tartozás összegének megfelelő bankgaranciát) úgy a jogszabály kizáró rendelkezésének hiányában az Önkormányzat az adóssal a tartozás megfizetésének átütemezéséről megállapodást köthet. (3) A Képviselő-testület határozatában megállapíthatja azon természetes személyek körét, akikkel - közszolgálati vagy munkaviszonyukra tekintettel - a bérbeadó szervezet a Képviselő-testület határozatában foglalt feltételek teljesülése | 8. § (1) Bérlőként természetes személlyel, egyéni vállalkozóval, jogi személlyel, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezettel köthető bérleti szerződés. Az olyan jogi személynek és jogi személynek nem minősülő szervezetnek, amely nem minősül a törvény erejénél fogva átláthatónak, a bérleti szerződés megkötéséhez átláthatósági nyilatkozatot kell tennie. (2) Bérleti jogviszony létesítéséből kizárt az a személy, akinek az Önkormányzattal szemben köztartozása van, vagy akivel, illetve akinek a tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel szemben az Önkormányzatnak lakás- vagy helyiségbérleti jogviszonyon alapuló lejárt követelése van. Amennyiben az adós kérelmezi és megfelelő biztosítékot, így különösen a tartozás összegének megfelelő bankgaranciát ad, úgy jogszabály kizáró rendelkezésének hiányában az Önkormányzat az adóssal a tartozás megfizetésének átütemezéséről megállapodást köthet. |

| | |
|---|---|
| <p>esetén teremgarázsban, mélygarázsban és parkolóházban található gépkocsi beálló vonatkozásában bérleti szerződést köt.</p> | <p>(3) Az Új Teleki téri Piac bérlője az a személy, aki a piac területén lévő értékesítő helyiségre bérleti jogot szerez és a bérbeadó szervezettel szerződést köt.</p> |
| <p>14. § (5a) Nem kell óvadékot fizetnie a bérlőnek e rendelet 8. § (3) bekezdése alapján kötött bérleti szerződés esetén.</p> | <p><i>hatályát veszti</i></p> |
| | <p>12. § (4) Határozott időre kötött bérleti szerződés esetén a bérlőt előbérleti jog illeti meg.</p> |
| | <p>13. § (5) Határozott időre kötött bérleti szerződés esetén a bérlő részére a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság opciót biztosíthat. Amennyiben a bérlő él az opciós jogával, a bérleti szerződés hosszabbításáról szóló megállapodást a bérbeadó szervezet a bérleti szerződésben foglaltakkal azonos feltételek szerint megkötí, ide nem értve azokat a rendelkezéseket, amelyeket jogszabály alapján módosítani szükséges.</p> |
| <p>16. § (1) bekezdés h) a nem lakáscélú helyiség után fizetendő <i>üzemeltetési közös</i> költség alapjául szolgáló szolgáltatások biztosítása, amennyiben azokat az a)-g) pontok szerinti felsorolás nem tartalmazza.</p> | <p>16. § (1) bekezdés h) a nem lakáscélú helyiség után fizetendő <i>üzemeltetési vagy</i> közös költség alapjául szolgáló szolgáltatások biztosítása, amennyiben azokat az a)-g) pontok szerinti felsorolás nem tartalmazza.</p> |
| | <p>16. § (4) A külön szolgáltatás díját a bérleti díjon felül kell megfizetni.</p> |
| <p>17. § (5) A közjegyzői okiratot az alábbi esetekben nem szükséges elkészíttetni:</p> <p>a) <i>ingyenes vagy kedvezményes</i> bérbeadás esetén, ha a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege nem éri el a 20.000,-Ft-ot,</p> <p>b) a fizetendő bérleti díj nem haladja meg a helyiség után tulajdonosként fizetett közös és egyéb költségek havi összegét,</p> <p>c) a hatáskörrel rendelkező bizottság egyedi döntése alapján.</p> | <p><i>Hatályát veszti</i></p> |
| <p>18. § (1) A bérlő számára a szerződés megkötésére a bérbeadói döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 munkanapot, közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére további 5 munkanapot magában foglaló határidőt kell szabni, amelyet a kijelölt bérlővel közölni kell. A bérbeadónak a bérlő kijelöléséről szóló – bérlővel közölt – jognyilatkozatához való kötöttsége a szerződés megkötésére meghatározott határidő lejártáig tart. A határidő a kézhezvételt követő munkanapon kezdődik és az azt követő tizenötödik munkanapon 12 órakor jár le. A szerződéskötési határidőt a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére egy alkalommal 20 nappal meghosszabbíthatja, amely időtartam, mind a</p> | <p>18. § (1) A bérlő számára a szerződés megkötésére a bérbeadói döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 munkanapot, közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére további 15 munkanapot magában foglaló határidőt kell szabni, amelyet a kijelölt bérlővel közölni kell. A bérbeadónak a bérlő kijelöléséről szóló – bérlővel közölt – jognyilatkozatához való kötöttsége a szerződés megkötésére meghatározott határidő lejártáig tart. A határidő a kézhezvételt követő munkanapon kezdődik és az azt követő tizenötödik munkanapon 12 órakor jár le. A szerződéskötési határidőt a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére egy</p> |

| | |
|--|---|
| <p>szereződés aláírására, mind a közjegyzői okirat aláírására vonatkozó időtartamot magában foglalja. További hosszabbításról a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.</p> | <p>alkalommal 30 nappal meghosszabbíthatja, amely időtartam, mind a szereződés aláírására, mind a közjegyzői okirat aláírására vonatkozó időtartamot magában foglalja. További hosszabbításról a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.</p> |
| <p>18/C. § (3) k) azt, hogy amennyiben a pályázati kiírásban előírt határidőig a helyiség bérbevételére nem érkezik pályázat, a pályázati határidő automatikusan 30 nappal meghosszabbodik.</p> | <p>18/C. § (3) k) azt, hogy amennyiben a pályázati kiírásban előírt határidőig a helyiség bérbevételére nem érkezik pályázat, a pályázati határidő automatikusan 60 nappal meghosszabbodik.</p> |
| <p>40. § (2) A költségek bérbeszámítás útján történő megtérítése esetén a VIII. fejezet szerint kell eljárni.</p> | <p><i>hatályát veszti</i></p> |
| <p>43. § (1) Bérlőkijelölési jog biztosításáról – pénzbeli térítés ellenében – és az erről szóló megállapodás feltételeiről a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt. A megállapodásban részletesen kell szabályozni a bérlőkijelölésre jogosult, a bérbeadó és a kijelölt bérlő jogait és kötelezettségeit, valamint a bérlőkijelölési jog gyakorolhatóságának számát. A jogosult magát is jelölheti bérlőnek.</p> | <p>43. § (1) Bérlőkijelölési jog biztosításáról – pénzbeli térítés ellenében – és az erről szóló megállapodás feltételeiről, ide nem értve a jogszabályon alapuló bérlő kijelölési jogot, a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt. A megállapodásban részletesen kell szabályozni a bérlőkijelölésre jogosult, a bérbeadó és a kijelölt bérlő jogait és kötelezettségeit, valamint a bérlőkijelölési jog gyakorolhatóságának számát. A jogosult magát is jelölheti bérlőnek.</p> <p>(3) A bérlőkijelölési jog jogosultjával a bérbeadó szervezet a jelen rendelet rendelkezései alapján köti meg a bérleti szerződést, a bérleti díjakról szóló képviselő-testületi határozat szerint számított bérleti díjmértékkel.</p> |
| <p>45/A. § (1) A koronavírus terjedésével összefüggésben kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel bérlő részére 2020. április 1. és 2020. június 30. közötti időszakban a bérleti díj és kapcsolódó különszolgáltatási díj fizetési kötelezettség halasztásra kerül az alábbi együttes feltételek fennállása esetén:</p> <p>a) bérlő a kérelmét 2020. május 15-ig a bérbeadóhoz benyújtja, és</p> <p>b) 2020. február 29. napjáig bezárólag a bérbeadó felé bérleti díj és kapcsolódó különszolgáltatási díj hátraléka nem áll fenn, azzal, hogy nem minősül tartozásnak a rendszeresen teljesített részletfizetési megállapodás, vagy a tartozását a kérelem benyújtásával egyidejűleg megfizette, és</p> <p>c) a kérelmező magánszemély, társasház, nonprofit gazdasági társaság, civil szervezet, egyéni vállalkozó, egyéni cég, kis-, vagy közepes vállalkozás, és</p> <p>d) nem a Teleki téri piacon bérlő.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerinti bérlő a 2020. április 1. és 2020. június 30. közötti időszakban (a továbbiakban: fizetési kötelezettség halasztásának időszaka) meg nem fizetett bérleti díj és kapcsolódó különszolgáltatási díj teljesítésére</p> | <p><i>hatályát veszti</i></p> |

2020. augusztus 1. napjától számított 60 napon belül köteles. A kérelem beérkezését követő, még számlázásra nem került, halasztással érintett időszak a bérleti díj megfizetése szempontjából az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint egy elszámolási és fizetési időszakra minősül az (1) bekezdésben meghatározott bérlők vonatkozásában, amely időszakban keletkezett hátralékról egy számla kerül kibocsátásra. A fizetési kötelezettség halasztásának időszakára a halasztással érintett összeg tekintetében a bérlőt kamat nem terheli.

(3) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti bérlő a fizetési kötelezettség halasztásának időszakában keletkezett hátralék összegét a (2) bekezdésben megállapított 60 napon belül nem tudja teljesíteni, kérelmére legfeljebb 6 hónapig terjedő kamatmentes részletekben történő teljesítésről szóló megállapodást a bérbeadó szervezet köti meg.

(4) Az (1) bekezdés szerinti bérlők részére, akiknél a munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban foglalkoztatott személyek száma 2020. március 1. és 2020. június 30. között nem volt kevesebb, mint 2020. február 29-én, a fizetési kötelezettség halasztásának időszakában esedékes bérleti díj tekintetében 10% engedmény jár. Az engedmény igénybevételéhez a bérlőnek kérelmet kell benyújtania a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez, mint bérbeadó szervezethez. A kérelemben a bérlőnek nyilatkoznia kell a 2020. február 29. napján munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban a bérlő által foglalkoztatott személyek számáról. Továbbá 2020. június 30-át követően, de legkésőbb 2020. július 15-ig nyilatkoznia kell a 2020. április-június közötti időszakra vonatkozóan munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban a bérlő által foglalkoztatott személyek számának változásáról.

(5) A (4) bekezdés szerinti fizetési kötelezettség halasztásának időszakában esedékes bérleti díj 10%-ának megfelelő összegű kedvezményt a jogosultság alapján a bérbeadó szervezet érvényesíti a bérleti díjban.

(6) Az (1) bekezdésben foglaltak szerinti jogosultság esetén a kérelemre a bérbeadó szervezet a rendelet alapján adja ki a halasztásra vonatkozó hozzájárulást, és köti meg a részletfizetési megállapodást, ha a bérlő a halasztásra vonatkozó kérelmét a bérbeadó szervezethez 2020. május 15-éig benyújtotta és nyilatkozik a halasztás rendeletben foglalt feltételeinek elfogadásáról.

(7) A 45/A. §-ban szabályozott esetekben társasházon a társasházakról szóló 2003. évi

CXXXIII. törvény szerinti társasház, nonprofit gazdasági társaságon a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény szerinti nonprofit gazdasági társaságot, civil szervezeten az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény szerinti civil szervezetet, egyéni vállalkozón, egyéni cégen az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló 2009. évi CXV. törvény szerinti egyéni vállalkozót és egyéni céget, kis- és közép vállalkozáson a kis- és közép vállalkozásokról, fejlődésük támogatásáról szóló 2004. évi XXXIV. törvény szerinti kis- és közép vállalkozást, továbbá mikrovállalkozást kell érteni.

3. melléklet a 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelethez

Szakmai terv

I. Adatlap

| | |
|---|--|
| Név: | |
| Cím/Székhely: | |
| Értesítési cím: | |
| Adószám: | |
| Képviselőre jogosult neve, beosztása: | |
| E-mail cím: | |
| Mobil szám: | |
| Weboldal és/vagy facebook oldal elérhetősége: | |

II. Általános bemutatás

[Ebben a címben a szervezet, személy bemutatja

- általános tevékenységét
- kiterjedtségét
- felépítését
- partnereit
- vezetőit (szakmai bemutatás)
- elismerések, díjak
- stb.

Minimum 1 oldal]

III. Stratégia és tevékenység bemutatása

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy a szervezet/személy milyen tevékenységeket kíván végezni.

A tervnek külön ki kell térnie:

- milyen eseményeket, programokat tervez Józsefvárosban.
- 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. Ki kell fejtenie, mennyiben segítené a helyiség a tevékenysége folytatását, miért van szüksége a helyiségre.

Minimum 2 oldal]

IV. Cselekvési terv

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy a szervezet/személy munkájából a józsefvárosi lakosság hogyan fog részesedni. Be kell mutatni, hogy:

- a tevékenység mennyiben hasznos a józsefvárosi lakosság számára, milyen, a lakosság által is érzékelhető problémát kíván orvosolni,
- a tevékenységgel elérni kívánt józsefvárosi lakosok számát/arányát,
- a helyiség mennyiben játszik szerepet abban, hogy Józsefváros lakosságát elérjék, milyen formában tájékoztatja az Önkormányzatot az eseményeiről

3. melléklet a 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelethez

Szakmai terv

V. Adatlap

| | |
|---|--|
| Név: | |
| Cím/Székhely: | |
| Értesítési cím: | |
| Adószám: | |
| Képviselőre jogosult neve, beosztása: | |
| E-mail cím: | |
| Mobil szám: | |
| Weboldal és/vagy facebook oldal elérhetősége: | |

VI. Általános bemutatás

[Ebben a címben a szervezet, személy bemutatja

- általános tevékenységét
- kiterjedtségét
- felépítését
- partnereit
- vezetőit (szakmai bemutatás)
- elismerések, díjak
- stb.]

VII. Stratégia és tevékenység bemutatása

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy a szervezet, személy milyen tevékenységeket kíván végezni.

A tervnek külön ki kell térnie:

- milyen eseményeket, programokat tervez Józsefvárosban,
- 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. Ki kell fejtenie, mennyiben segítené a helyiség a tevékenysége folytatását, miért van szüksége a helyiségre.]

VIII. Cselekvési terv

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy a szervezet, személy munkájából a józsefvárosi lakosság hogyan fog részesedni. Be kell mutatni, hogy:

- a tevékenység mennyiben hasznos a józsefvárosi lakosság számára, milyen, a lakosság által is érzékelhető problémát kíván orvosolni,
- a tevékenységgel elérni kívánt józsefvárosi lakosok számát/arányát,
- a helyiség mennyiben játszik szerepet abban, hogy Józsefváros lakosságát elérjék, milyen formában tájékoztatja az Önkormányzatot az eseményeiről
- milyen formában jeleníti meg az Önkormányzatot partnereként.]

Kelt, [hely, dátum]

[szervezet, személy neve]
[szervezet, személy képviselője]

IV. Mellékletek

[Ebben a címben kerül csatolásra a címeiken taglaltak alátámasztására, igazolására szolgáló dokumentációk, kimutatók, stb. Nem kötelező.]

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------|--|---------------|--|-----------------|--|----------|--|---------------------------------------|--|-------------|--|-------------|--|---|--|---|------|--|---------------|--|-----------------|--|----------|--|---------------------------------------|--|-------------|--|-------------|--|---|--|
| <p>- milyen formában jeleníti meg az Önkormányzatot partnereként Minimum 2 oldal] Kelt, [hely, dátum]</p> <p>IV. Mellékletek [Ebben a címben kerül csatolásra a címben taglaltak alátámasztására, igazolására szolgáló dokumentációk, kimutatások, stb. Nem kötelező.]</p> <p>Formai kritériumok A Szakmai tervet Times New Roman betűtípussal 12-es betűmérettel, sorkizártra illesztve, másfeles sorközrel, 12 pt-s térközrel, normál margó állítással kell megírni.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Éves beszámoló 4. melléklet a 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelethez</p> <p>I. Adattlap</p> <table border="1" data-bbox="177 555 671 1088"> <tr><td>Név:</td><td></td></tr> <tr><td>Cím/Székhely:</td><td></td></tr> <tr><td>Értesítési cím:</td><td></td></tr> <tr><td>Adószám:</td><td></td></tr> <tr><td>Képviselőre jogosult neve, beosztása:</td><td></td></tr> <tr><td>E-mail cím:</td><td></td></tr> <tr><td>Mobil szám:</td><td></td></tr> <tr><td>Weboldal és/vagy facebook oldal elérhetősége:</td><td></td></tr> </table> <p>II. Általános bemutatás [Ebben a címben a szervezet, személy bemutatja - általános tevékenységét - kiterjedtségét - felépítését - partnerét - vezetőit (szakmai bemutatás) - elismerések, díjak - stb.] Minimum 1 oldal]</p> <p>III. Tevékenység bemutatása [Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy az elmúlt egy évben a szervezet/személy milyen tevékenységet végzett. A beszámolóknak 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. - A helyiséget milyen formában használta, ez mennyiben segítette a tevékenysége megvalósítását, mennyiben volt szüksége a helyiség használatára. - Milyen formában tájékoztatta az Önkormányzatot az eseményeiről. - Milyen formában jelentette meg az Önkormányzatot partnereként.] Minimum 2 oldal]</p> <p>IV. Önértékelés [Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy a szervezet/személy munkájából a józsefvárosi lakosság hogyan részesedett. Az értékelésnek ki kell térnie 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]</p> <p>Kelt, [hely, dátum]</p> <p>Formai kritériumok A Szakmai tervet Times New Roman betűtípussal 12-es betűmérettel, sorkizártra illesztve, másfeles sorközrel, 12 pt-s térközrel, normál margó állítással kell megírni.</p> | Név: | | Cím/Székhely: | | Értesítési cím: | | Adószám: | | Képviselőre jogosult neve, beosztása: | | E-mail cím: | | Mobil szám: | | Weboldal és/vagy facebook oldal elérhetősége: | | <p>Éves beszámoló 4. melléklet a 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelethez</p> <p>I. Adattlap</p> <table border="1" data-bbox="799 555 1289 1088"> <tr><td>Név:</td><td></td></tr> <tr><td>Cím/Székhely:</td><td></td></tr> <tr><td>Értesítési cím:</td><td></td></tr> <tr><td>Adószám:</td><td></td></tr> <tr><td>Képviselőre jogosult neve, beosztása:</td><td></td></tr> <tr><td>E-mail cím:</td><td></td></tr> <tr><td>Mobil szám:</td><td></td></tr> <tr><td>Weboldal és/vagy facebook oldal elérhetősége:</td><td></td></tr> </table> <p>II. Általános bemutatás [Ebben a címben a szervezet, személy bemutatja - általános tevékenységét - kiterjedtségét - felépítését - partnerét - vezetőit (szakmai bemutatás) - elismerések, díjak - stb.]</p> <p>III. Tevékenység bemutatása [Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy az elmúlt egy évben a szervezet/személy milyen tevékenységet végzett. A beszámolóknak 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. - A helyiséget milyen formában használta, ez mennyiben segítette a tevékenysége megvalósítását, mennyiben volt szüksége a helyiség használatára. - Milyen formában tájékoztatta az Önkormányzatot az eseményeiről. - Milyen formában jelentette meg az Önkormányzatot partnereként.]</p> <p>IV. Önértékelés [Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy a szervezet, személy munkájából a józsefvárosi lakosság hogyan részesedett. Az értékelésnek ki kell térnie 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).] Kelt, [hely, dátum]</p> <p>..... [szervezet, személy neve] [szervezet, személy képviselője]</p> | Név: | | Cím/Székhely: | | Értesítési cím: | | Adószám: | | Képviselőre jogosult neve, beosztása: | | E-mail cím: | | Mobil szám: | | Weboldal és/vagy facebook oldal elérhetősége: | |
| Név: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cím/Székhely: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Értesítési cím: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Adószám: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Képviselőre jogosult neve, beosztása: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| E-mail cím: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mobil szám: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Weboldal és/vagy facebook oldal elérhetősége: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Név: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cím/Székhely: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Értesítési cím: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Adószám: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Képviselőre jogosult neve, beosztása: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| E-mail cím: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mobil szám: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Weboldal és/vagy facebook oldal elérhetősége: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

VK 72

Határozati javaslat
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (.....) számú határozata

Egyes bérleti jogviszonnnyal kapcsolatos normatív határozatok visszavonásáról

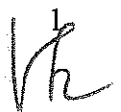
Budapest Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy visszavonja

- a) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjáról szóló 248/2013. (VI. 19.) számú határozatát,
- b) a Teleki téri piacon fizetendő bérleti díjakról szóló 46/2014. (III. 05.) számú határozatát, valamint
- c) a dolgozói jogosultak gépkocsi-beálló bérbevételéről szóló 78/2019. (IV. 30.) számú határozatát.

Felelős: polgármester

Határidő: a döntés napja

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kerületgazdálkodási Ügyosztály

 73

Határozati javaslat
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (.....) számú határozata

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy - tekintettel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében foglalt tilalomra - a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre alkalmazandó díjakat az alábbiak szerint határozza meg:

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Jelen határozatot az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség), telek, gépkocsi-beálló, dolgozói gépkocsi-beálló, piaci helyiség bérletére és egyéb dologbérlet esetén kell alkalmazni.

2. Jelen határozat alkalmazásában:

- a) díjővezet: az utcák városszerkezeti funkció alapján létrehozott négy csoportja, azaz: legnépszerűbb, népszerű, fejlődő és felzárkóztatandó, amelyek részletes besorolását a határozat 1. melléklete tartalmazza;
- b) egyéb dologbérlet: óriásplakát, falra szerelt kirakat, neontábla, reklámtábla bérlete;
- c) gépkocsi-beálló: telken vagy lakóház udvarán kialakított, kizárólag gépjármű tárolására alkalmas beálló hely;
- d) helyiség épületen belüli elhelyezkedésének kategóriái: utcára nyíló helyiség, nem utcára nyíló helyiség, utcára nyíló pince és nem utcára nyíló pince;
- e) helyiség méretének kategóriái: nagy, közepes és kicsi, amelyek részletes feltételeit a jelen határozat 2. melléklete tartalmazza;
- f) helyiség műszaki állapotának kategóriái: jó állapotú, átlagos állapotú és rossz állapotú, amelyek részletes feltételeit a jelen határozat 2. melléklete tartalmazza;
- g) övezeti alapidj: adott helyiség díjővezete szerint megállapított, egy m²-re vetített havi nettó díj, melyet jelen határozat 2. melléklete tartalmaz;
- h) piaci helyiség: az Új Teleki téri Piac területén található önálló kereskedelmi egység;
- i) számított havi bérleti díj: az adott helyiség adottságai (úgy mint a helyiség épületen belüli elhelyezkedése, mérete, valamint műszaki állapota) alapján a 2. melléklet szerinti szorzók figyelembevételével módosított övezeti alapidj és a helyiség alapterületének szorzata;
- j) üres telek: felépítménnyel nem rendelkező, az ingatlan-nyilvántartásba önálló helyrajzi számmal bejegyzett ingatlan.

II. A HAVONTA FIZETENDŐ BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁSÁRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

3. A helyiség számított havi bérleti díjának képlete: $\text{öd} * (1+e-1+m-1+a-1) * \text{at}$

ahol:

öd: övezeti alapidj,

VK 74

- e: az épületen belüli elhelyezkedés alapján meghatározott módosító tényező,
- m: a helyiség mérete alapján meghatározott módosító tényező,
- a: a helyiség műszaki állapota alapján meghatározott módosító tényező,
- at: a helyiség alapterülete.

3.1. 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.

3.2. Versenyeztetési eljárás útján bérbeadott helyiség esetében a fizetendő bérleti díj a 3. pontban és a III. fejezetben foglalt számított havi bérleti díjtól eltérően is meghatározható. A fizetendő bérleti díj nem állapítható meg alacsonyabb összegben, mint a helyiségre eső havi közös vagy üzemeltetési költség, vagy a számított bérleti díj 50%-a, attól függően, hogy melyik az alacsonyabb.

3.3. A nemzeti vagyonról szóló törvény alapján versenyeztetési eljárás mellőzésével bérbeadható helyiség esetében a fizetendő bérleti díj meghatározható a 3. pontban foglalt számított havi bérleti díjtól eltérően, különösen amennyiben a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett. A fizetendő bérleti díj nem állapítható meg alacsonyabb összegben, mint a helyiségre eső havi közös vagy üzemeltetési költség, vagy a számított bérleti díj 50%-a, attól függően, hogy melyik összeg az alacsonyabb.

4. Az üres telek fizetendő bérleti díja a telek kerületen belüli elhelyezkedése szerint:

- a) Palotanegyed, Népszínház negyed, Csarnok negyed, Corvin negyed 600 Ft/m²/hó + ÁFA,
- b) Magdolna negyed, Orczy negyed, Losonci negyed 450 Ft/m²/hó + ÁFA,
- c) Tisztviselőtelep, Ganz negyed, Kerepesdűlő, Százados negyed 450 Ft/m²/hó + ÁFA.

Pályázat útján bérbeadott telek esetében a fizetendő bérleti díj meghatározható az elhelyezkedés alapján megállapított bérleti díj legkevesebb 50%-ában.

5. A gépkocsi-beálló fizetendő bérleti díja: az ingatlant magába foglaló közterületi parkolási övezetre meghatározott 50 óra parkolási díj 80%-a / hó + ÁFA.

6. Az egyéb dologbérlet fizetendő bérleti díja:

- a) óriásplakát 50.000 Ft/hó + ÁFA,
- b) falra szerelt kirakat, reklámtábla, neon reklám 2.000 Ft/m²/hó + ÁFA.

III. AZ ÚJ TELEKI TÉRI PIACCAL KAPCSOLATOS BÉRBEADÁSRA VONATKOZÓ KÜLÖN SZABÁLYOK

7. Az önálló kereskedelmi egység fizetendő bérleti díja:

- a) máshol fel nem sorolt termékek értékesítése 5.000 Ft/m²/hó + ÁFA,
- b) büfé falatozó (melegkonyhával) alkohol mentes ital árusításával 2.500Ft/m²/hó + ÁFA,
- c) nyers élelmiszer árusítás (így különösen: zöldség-gyümölcs, hús-hentesáru, hal, tej-tejtermék, kenyér és pékáru, sütőipari termék, cukrászati készítmény, édesipari termék) 1.300 Ft/m²/hó + ÁFA,
- d) egyéb élelmiszer (így különösen: tojás, étolaj, margarin és zsír, olajos és egyéb magvak, cukor, só, száraztészta, kávé, tea, fűszer, ecet, méz, bébiétel), édességáru (így különösen: csokoládé, desszert, nápolyi, cukorka, előre csomagolt fagylalt és jégkrém), környezetjavító és étrend-kiegészítő

B
Vh 75

- termék (így különösen: gyógynövény, biotermék, testépítőszer, étrend kiegészítő) 2.500 Ft/m²/hó + ÁFA,
- e) vegyes kereskedés, így különösen: háztartási papíráru, vegyi áru, műanyag áru, csomagolt élelmiszer, pipere termékek, illatszer, kozmetikum, bizsu-ékszer, bőraru, ruhanemű, egyéb textiláru, cipőjavítás, kulcsmásolás, névjegykártya készítés, gravírozás, állateledel és kisállat tartáshoz szükséges élelmiszer, táp és kiegészítő kellékek 2.500 Ft/m²/hó + ÁFA.
8. A termelői asztal fizetendő díja:
- a) napi helyhasználat 2.126 Ft + ÁFA,
- b) havi helyhasználat 21.300 Ft + ÁFA.
9. A kitelepülés fizetendő díja:
- a) önálló kereskedelmi egység elé történő kitelepülés 100 Ft/m²/nap + ÁFA,
- b) karácsonyfa árusítás legalább 900 Ft/m²/nap + ÁFA,
- c) piac épülete elé történő kitelepülés
- a piacon bérleti jogviszonnyal rendelkezők részére 200 Ft/m²/nap + ÁFA,
- d) piac épülete elé történő kitelepülés
- a piacon bérleti jogviszonnyal nem rendelkezők részére 1.000 Ft/m²/nap + ÁFA.
10. A parkolás fizetendő díja:
- a) állandó árus 5.000 Ft/hó + ÁFA,
- b) időszakos árus (őstermelő) 3.000 Ft/hó + ÁFA,
- c) vásárlói parkolás az első óra ingyenes, utána 600 Ft/megkezdett óra + ÁFA,
- d) egyéb parkoló bérlő az ingatlant magába foglaló közterületi parkolási övezetre meghatározott 50 óra parkolási díj 80%-a/hó.
11. A reklámberendezés (óriásplakát) fizetendő díja:
- a) józsefvárosi székhelyű vállalkozásnak, szervezetnek 20.000 Ft/reklám + ÁFA,
- b) józsefvárosi telephelyű, fióktelepű vállalkozásnak, szervezetnek 30.000 Ft/reklám + ÁFA,
- c) egyéb vállalkozásnak 50.000 Ft/reklám + ÁFA.

12. A belépési díj összege, fizetésének ütemezése:

12.1. Új bérlő esetén az egyszeri belépési díj versenyeztetési eljárás keretében kerül megállapításra, amelynek legalacsonyabb összege 50.000 Ft/m² + ÁFA.

12.2. A piacon jelenlegi bérlő és helyhasználó részére a bérleti szerződésben az önkormányzat nem zárja ki a bérleti jogviszony átruházásának lehetőségét. A piacon jelenlegi bérlő és helyhasználó a volt felépítménytulajdonos részére - a szerződése fennállásáig - a bérbeadó hozzájárulásával adhatja a bérleményt albérletbe, a hatályos jogszabályok szerint.

IV. DOLGOZÓI GÉPKOCSI BEÁLLÓK BÉRBEADÁSÁRA VONATKOZÓ KÜLÖN SZABÁLYOK

13. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala, az önkormányzat fenntartásában működő intézmények és a tulajdonában álló gazdasági társaságok, Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. Kerületi Hivatala, a Budapesti Rendőr-

 7b

főkapitányság VIII. kerületi Rendőrkapitánysága, Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-Pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség VIII. Kerületi Hivatásos Tűzoltóparancsnoksága, valamint a Belső Pesti Tankerületi Központ által fenntartott és Budapest VIII. kerület közigazgatási területén működő általános iskolák dolgozói jogosultak telken, teremgarázsban, mélygarázsban, parkolóházban, lakóház udvaron található gépkocsi-beálló bérbevételére az alábbi feltételekkel:

- a) a dolgozó nem rendelkezik Budapest VIII. kerület közigazgatási területén állandó lakóhellyel vagy ideiglenes tartózkodási hellyel,
- b) a dolgozó egy darab gépjárműre vonatkozó bérleti szerződés megkötésére jogosult,
- c) a bérleti szerződést a dolgozóval határozatlan időre kell megkötöni, de a kedvezményes bérleti díj a dolgozót csak a közszolgálati jogviszonyának vagy munkaviszonyának fennállásáig illeti meg,
- d) a dolgozói gépkocsi-beálló fizetendő bérleti díja: az ingatlant magába foglaló közterületi parkolási övezetre meghatározott 50 óra parkolási díj 50%-a /hó + ÁFA.

14. Ingyenesen parkolhatnak a 13. pontban felsorolt szervezetek közfeladat ellátása céljából használt szolgálati gépjárművei telken, teremgarázsban, mélygarázsban, parkolóházban, lakóház udvaron található gépkocsi-beállókon.

V. A BÉRLETI DÍJ MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ MEGÁLLAPODÁS

15. Amennyiben a helyiségek bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelet a bérbeadói hozzájárulás vagy a bérleti szerződés módosítást feltételhez köti, és a kérelem benyújtásakor fizetett bérleti díj nem éri el a 3. pont alapján számított bérleti díj összegét, a fizetendő bérleti díj mértékére a jelen határozat alapján számított bérleti díj összegén kell ajánlatot tenni.

16. Legalább 36 hónapja fennálló bérleti jogviszony esetén – ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot – a fizetendő bérleti díj összege legfeljebb 50%-kal csökkenthető, amennyiben a bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj összege legalább 15%-kal meghaladja a 3. pont alapján számított bérleti díj mértékét és a bérlőnek nincsen lejárt esedékes tartozása a bérbeadó felé.

VI. AZ ÁTMENETI IDŐSZAKRA VONATKOZÓ BÉRLETI DÍJ CSÖKKENTÉS ESETEI

17. A fizetendő bérleti díj átmeneti időszakra, legfeljebb 50%-kal csökkenthető. Az átmeneti időszakra vonatkozó bérleti díjcsökkentésre különösen az alábbi esetekben kerülhet sor, amennyiben azok nem az önkormányzat felelősségi körében merülnek fel:

- a) az épületen vagy az épülettel határos közterületen végzett építési vagy szerelési munka miatt;
- b) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt;
- c) a helyiség (helyiségcsoport) egy részének használhatatlan állapota miatt;
- d) a gazdálkodó szervezet vagy egyéni vállalkozó gazdálkodásában - önhibáján kívül - beállt negatív változás miatt.

18. A 17. pont d) alpontjában meghatározott esetben a fizetendő bérleti díj határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés esetében legfeljebb 36, határozott idejű bérleti szerződés esetében legfeljebb 24 hónapra csökkenthető. A bérleti szerződés nem hosszabbítható meg a lejárt bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel az önkormányzat helyiségek bérbeadásáról szóló rendelete alapján.

19. A bérlő a bérleményre szerződött közüzemi díjakat az átmeneti időszakra vonatkozó bérleti díjcsökkentés időtartama alatt is köteles megfizetni.

VII. BERUHÁZÁSI MEGÁLLAPODÁS ÉS BÉRBEZÁMÍTÁS, VALAMINT SZÍNVONAL NÖVELŐ BERUHÁZÁSRA VÁLLALT KÖTELEZETTSÉG

20. A bérlő kérelmére a bérbeadót terhelő munkálatok költségeire vonatkozó beruházási megállapodás vagy bérbeszámítási megállapodás köthető. Amennyiben színvonal növelő beruházás elérésre vonatkozó kötelezettséget vállal a bérlő, úgy a bérlőt terhelő munkálatok költségére vonatkozóan is köthető megállapodás a tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntése alapján.

21. Beruházási megállapodás megkötése esetén a fizetendő bérleti díj csökkentésre kerül a helyiségben végzendő - a 20. pont szerinti - munkálatok költségének összegével. A fizetendő bérleti díjat úgy kell meghatározni, hogy a beruházás költsége legfeljebb 48 hónap alatt egyenlő összegben kerüljön érvényesítésre.

22. A beruházási megállapodásban a csökkentett bérleti díj érvényesítésére a munkálatok elvégzését követően, a bérbeadó szervezet által jegyzőkönyvben rögzített műszaki átvétel és teljesítés igazolás birtokában kerülhet sor, az alábbiak szerint:

- a) amennyiben a bérlő a beruházási megállapodásban foglaltakat nem teljeskörűen teljesíti, csak a teljesítésnek megfelelő mértékű beszámításra kerülhet sor,
- b) amennyiben a bérlő a beruházási megállapodásban foglaltakat nem, vagy nem a szerződésben foglaltaknak megfelelően teljesíti (eltérő munkanemek), beszámításra a bérlő nem tarthat igényt,
- c) amennyiben a bérleti jogviszony a bérlőnek felróható okból megszüntetésre kerül, a bérlő a beruházásainak megtérítésére nem tarthat igényt.

23. A beruházási megállapodás tartalmazza:

- a) a helyiség címét, helyrajzi számát, megnevezését, alapterületét, a bérleti jogviszony kezdetét,
- b) a beruházás elfogadásáról, a munkálatok elvégzéséről szóló tulajdonosi döntés számát,
- c) a beruházás bérbeadót terhelő részének meghatározását (bérbeadótól átvállalt munkanemek és mennyiségeik) és értékét,
- d) a csökkentett bérleti díj számlázása kezdetének és végének meghatározását,
- e) a helyiségben elvégzendő munkákra vonatkozó tulajdonosi hozzájárulást,
- f) a munkálatok elvégzésének határidejét,
- g) a munkálatok elvégzésére vonatkozó jelentési kötelezettséget, valamint a teljesítésigazolás módját,
- h) a beruházási megállapodás módosítására vonatkozó rendelkezéseket,
- i) a beruházási megállapodásban foglaltak nem teljesítésére, megszegésére, eltérő tartalmú teljesítésére vonatkozó jogkövetkezményeket,
- j) a beruházási megállapodás megkötésének helyét és időpontját.

24. Bérbeszámítási megállapodás köthető, amennyiben:

- 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 szabályzat 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,


78

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.

25. A bérbeszámítási 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 26. 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.

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

27. A bérbeszámítás esetén a költségek beszámításának feltételei a következők:

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

28. A bérbeszámítási megállapodásban ki kell kötni, hogy amennyiben a 27. pontban foglalt feltételeket a bérlő nem teljesíti, a bérbeszámítás lehetőségét elveszíti.

29. A fizetendő 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, de legfeljebb 4 év lehet.

30. Bérbeszámítási megállapodás úgy is megkötethető, hogy a bérlő által végzett munkálatok ellenértéke nem a fizetendő 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.

VIII. A VALORIZÁCIÓ

31. A fizetendő bérleti díjról és annak módosításáról szóló megállapodás során – függetlenül attól, hogy az milyen okból történik – minden esetben ki kell kötni, és a bérlőnek vállalnia kell, hogy az új bérleti díjat a következő évtől, évente január 1-jétől a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelten fizeti.

32. 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.

IX. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

33. Jelen határozatot a közzétételét követő naptól kezdődően kell alkalmazni.

34. Jelen határozatot a meghozatalát követően megkötött bérleti szerződésekre és szerződésmódosításokra egyaránt alkalmazni kell, ideértve a jelen határozat hatályba lépését követően elbírált bérbeadói hozzájárulás iránti kérelmeket is. Ennek megfelelően jelen határozat alapján kell megállapítani a fizetendő bérleti díjat:

- a) új bérleti szerződés esetén,
- b) ha az önkormányzat helyiségek bérbeadásáról szóló rendelete 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.

Díjővezetek

I. díjővezet – Legnépszerűbb

- Baross utca páratlan oldal 49. számig, páros oldal 54. számig
- Baross utca
- Blaha Lujza tér
- Bródy Sándor utca
- Corvin köz
- Corvin sétány
- Gutenberg tér
- Krúdy Gyula utca
- Lőrinc pap tér
- Mikszáth Kálmán tér
- Múzeum körút
- Rákóczi tér
- Reviczky utca
- Somogyi Béla utca
- Szabó Ervin tér
- Üllői út 36. számig

II. díjővezet – Népszerű

- Baross tér
- Baross utca páratlan oldal 51-79. számig, páros oldal 56-84. számig
- Békési utca
- Déri Miksa utca
- Futó utca
- Gyulai Pál utca
- Harminckettesek tere
- Horánszky utca
- Horváth Mihály tér
- József körút
- Kis Stáció utca
- Kőfaragó utca
- Kölcsey utca
- Márkus Emília utca
- Múzeum utca
- Nagy Fuvaros utca
- Német utca
- Ötpacsirta utca
- Práter utca páratlan oldal 43. számig, páros oldal 42. számig
- Práter utca
- Rákóczi út
- Rigó utca
- Röck Szilárd utca
- Scheiber Sándor utca
- Tavaszmező utca
- Trefort utca
- Üllői út páros oldal 38. számtól

III. díjővezet - Fejlődő

- Apáthy Isván utca
- Auróra utca
- Bacsó Béla utca
- Balassa utca
- Baross utca páratlan oldal 81. számtól, páros oldal 86. számtól
- Batsányi utca
- Bauer Sándor utca
- Benyovszky Móric utca
- Bérkocsis utca
- Bíró Lajos utca
- Bláthy Ottó utca
- Bókay János utca
- Csepreghy utca
- Csokonai utca
- Delej utca
- Elnök utca
- Fecske utca

- Fiumei út
- Fűvészkert utca
- Gaál Mózes utca
- Golgota tér
- Golgota utca
- Györffy István utca
- Hock János utca
- Homok utca
- Hungária körút
- János Pál pápa tér
- Jázmin utca
- József utca
- Kálvária tér
- Karácsony Sándor utca
- Kerepesi út
- Kis Fuvaros utca
- Kis Salétrom utca
- Kisfaludy utca
- Kiss József utca
- Könyves Kálmán körút
- Leonardo da Vinci köz
- Leonardo da Vinci utca
- Lippa utca
- Losonci tér
- Losonci utca
- Lósy Imre utca
- Lovassy László utca
- Magyarok nagyasszonya tér
- Mária utca
- Mátyás tér
- Molnár Ferenc tér
- Nagytemplom utca
- Nap utca
- Népszínház utca
- Orczy tér
- Orczy út
- Őr utca
- Pál utca
- Pollack Mihály tér
- Práter utca páratlan oldal 45. számtól, páros oldal 44. számtól
- Puskin utca
- Reguly Antal utca
- Salétrom utca
- Stáhly utca
- Százados út
- Szenes Iván tér
- Szentkirályi utca
- Szigony utca
- Szűz utca
- Teleki tér
- Tolnai Lajos utca
- Tömő utca
- Vajda Péter utca
- Vajdahunyad utca
- Vas utca
- Vásár utca
- Víg utca
- Villám utca

IV. díjővezet Felzárkóztatandó

- Alföldi utca
- Asztalos Sándor út
- Berzsenyi utca
- Bezerédj utca
- Ciprus utca
- Csobánc utca
- Dankó utca
- Diószegi Sámuel utca
- Dobozi utca
- Dologház utca
- Dózsa György út
- Dugonics utca
- Festetics György utca
- Gázláng utca
- Hős utca
- Illés köz
- Illés utca
- Kálvária utca
- Kenyérmező utca
- Korányi Sándor utca
- Koszorú utca
- Kőbányai út
- Kőrös utca
- Kun utca
- Légszesz utca
- Lokomotív utca
- Lóvásár utca
- Lujza utca
- Luther utca
- Magdolna utca
- Mosonyi utca
- Osztály utca
- Pazeller Jakab utca
- Rozgonyi utca
- Salgótarjáni út
- Sárkány utca
- Sport utca
- Strázsa utca
- Stróbl Alajos utca
- Szemafor utca
- Szerdahelyi utca
- Szeszgyár utca
- Szigetvári utca
- Szilágyi utca
- Szörény utca
- Tbiliszi tér
- Tisztes utca
- Törökbecse utca
- Vay Ádám utca
- Verseny utca
- Visi Imre utca

1. Övezeti alapidj:

| | Díjövezet | Övezeti alapidj (nettó Ft/m² + ÁFA) |
|------|------------------|---|
| I. | Legnépszerűbb | 2300 |
| II. | Népszerű | 2000 |
| III. | Fejlődő | 1500 |
| IV. | Felzárkóztatandó | 1100 |

2. Az épületen belüli elhelyezkedés alapján meghatározott módosító tényező:

| Épületen belüli elhelyezkedés | Szorzó |
|--------------------------------------|---------------|
| Utcára nyíló helyiség | 1,2 |
| Nem utcára nyíló helyiség | 1 |
| Utcára nyíló pince | 0,8 |
| Nem utcára nyíló pince | 0,6 |

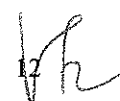
3. A helyiség mérete alapján meghatározott módosító tényező:

| Méretkategória | Szorzó |
|---------------------------------|---------------|
| Kicsi (0-35 m ²) | 1,1 |
| Közepes (36-80 m ²) | 1 |
| Nagy (80 m ² felett) | 0,9 |

4. A helyiség műszaki állapota alapján meghatározott kategóriák:**Jó**

Javítást igényel:

- 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.



Átlagos

Felújítást igényel:

- 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.

Rossz

Jelentős felújítást igényel:

- 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.

5. A helyiség műszaki állapota alapján meghatározott módosító tényező:

| Műszaki állapot | Szorzó |
|-----------------|--------|
| Jó | 1,2 |
| Átlagos | 1 |
| Rossz | 0,7 |

Felelős: polgármester

Határidő:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kerületgazdálkodási Ügyosztály

Budapest, 2023. február

Veres Gábor
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-
hasznosítási Bizottság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:

dr. Sajtos Csilla
jegyző