

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
15/2023. (II. 23.) számú határozata
az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb
dologbérletre vonatkozó díjakról
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2025. (II. 27.) számú határozatával elfogadott módosításokkal egységes szerkezetben

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 (ügymint 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: $\ddot{o}d * (1+e-1+m-1+a-1) * at$

ahol:

* Egységes szerkezetben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2025. (II. 27.) számú határozatával.

- öd: övezeti alapidj,
- 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.

3.2.¹ 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 **50%-a**, 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/m ² /hó + ÁFA, |
| b) Magdolna negyed, Orczy negyed, Losonci negyed | 450 Ft/m ² /hó + ÁFA, |
| c) Tisztviselőtelep, Ganz negyed, Kerepesdűlő, Százados negyed | 450 Ft/m ² /hó + ÁFA. |

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

5.² A gépkocsi-beálló fizetendő bérleti díja: az ingatlant magába foglaló közterületi parkolási övezetre meghatározott 50 óra parkolási díj **50%-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/m ² /hó + ÁFA. |

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

7.³ Az önálló kereskedelmi egység fizetendő bérleti díja:

¹ Módosította a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2025. (II. 27.) számú határozata 1. pontjának a) alpontja. Hatályos 2025. március 5 –től, és a folyamatban lévő pályázati felhívásokra is alkalmazni kell.

² Módosította a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2025. (II. 27.) számú határozata 1. pontjának b) alpontja. Hatályos 2025. március 5 –től, és a folyamatban lévő pályázati felhívásokra is alkalmazni kell.

a) máshol fel nem sorolt termékek értékesítése	5.700 Ft/m²/hó + ÁFA,
b) büfé falatozó (melegkonyhával) alkohol mentes ital árusításával	3.000 Ft/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)	1.900 Ft/m²/hó + ÁFA,
d) egyéb élelmiszer (így különösen: tojás, étolaj, margarin és zsír, olajos és egyéb magvak, cukor, só, szárított zöldség, kávé, tea, fűszer, ecet, méz, bébiétel), édességáru (így különösen: csokoládé, desszert, nápolyi, cukorka, előre csomagolt fagylalt és jégkrém), környezetjavító és étrend-kiegészítő termék (így különösen: gyógynövény, biotermék, testépítőszer, étrend kiegészítő)	3.000 Ft/m²/hó + ÁFA,
e) vegyes kereskedés, így különösen: háztartási papíráru, vegyi áru, műanyag áru, csomagolt élelmiszer, pipere termékek, illatszer, kozmetikum, bizsu-ékszer, bőráru, ruhanemű, egyéb textiláru, cipőjavítás, kulcsmásolás, névjegykártya készítés, gravírozás, állateledel és kisállat tartáshoz szükséges élelmiszer, táp és kiegészítő kellékek	3.000 Ft/m²/hó + ÁFA,
7/A.⁴ Az önálló kereskedelmi egység fizetendő üzemeltetési költsége:	393,7 Ft/m²/hó + ÁFA.
8. ⁵ A termelői asztal fizetendő díja:	
a) napi helyhasználat	2.362 Ft + ÁFA,
b) havi helyhasználat	23.622 Ft + ÁFA.
9. A kitelepülés fizetendő díja:	
a) önálló kereskedelmi egység elé történő kitelepülés	100 Ft/m²/nap + ÁFA,
b) ⁶ karácsonyfa árusítás legalább	1000 Ft/m²/nap + ÁFA,

³ Módosította a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2025. (II. 27.) számú határozatának 2. pontja. Hatályos 2025. március 5 –től, és a folyamatban lévő pályázati felhívásokra is alkalmazni kell.

⁴ Beiktatta a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2025. (II. 27.) számú határozatának 2. pontja. Hatályos 2025. március 5 –től, és a folyamatban lévő pályázati felhívásokra is alkalmazni kell.

⁵ Módosította a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2025. (II. 27.) számú határozatának 3. pontja. Hatályos 2025. március 5 –től, és a folyamatban lévő pályázati felhívásokra is alkalmazni kell.

- 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) ⁷állandó árus 6.000 Ft/hó + ÁFA,
- b) ⁸időszakos árus (őstermelő) 3.600 Ft/hó + ÁFA,
- c) ⁹vásárlói parkolás az első óra ingyenes, utána 552 Ft/megkezdett óra + ÁFA,
- d) egyéb parkoló bérlet az ingatlant magába foglaló közterületi parkolási övezetre meghatározott 50 óra parkolási díj 80%-a/hó.

11. ¹⁰ A reklámbereendezés (óriásplakát) fizetendő díja:

- a) józsefvárosi székhelyű vállalkozásnak, szervezetnek 28.000 Ft/reklám + ÁFA,
- b) józsefvárosi telephelyű, fióktelepű vállalkozásnak, szervezetnek 42.000 Ft/reklám + ÁFA,
- c) egyéb vállalkozásnak 60.000 Ft/reklám + ÁFA.

12. A belépési díj összege, fizetésének ütemezése:

12.1. ¹¹ Új bérlet esetén az egyszeri belépési díj versenyeztetési eljárás keretében kerül megállapításra, amelynek legalacsonyabb összege 20.000 Ft/m² + ÁFA.

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

12.3. ¹² A III. fejezet szerinti bérleti díj összege minden év április 1. napjától kezdődő hatállyal a KSH által az előző évre közzétett hivatalos infláció mértékével azonos százalékkal - a bérleti szerződés külön módosítása nélkül - emelkedik.

⁶ Módosította a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2025. (II. 27.) számú határozatának 4. pontja. Hatályos 2025. március 5 –től, és a folyamatban lévő pályázati felhívásokra is alkalmazni kell.

⁷ Módosította a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2025. (II. 27.) számú határozatának 5. pontja. Hatályos 2025. március 5 –től, és a folyamatban lévő pályázati felhívásokra is alkalmazni kell.

⁸ Módosította a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2025. (II. 27.) számú határozatának 5. pontja. Hatályos 2025. március 5 –től, és a folyamatban lévő pályázati felhívásokra is alkalmazni kell.

⁹ Módosította a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2025. (II. 27.) számú határozatának 5. pontja. Hatályos 2025. március 5 –től, és a folyamatban lévő pályázati felhívásokra is alkalmazni kell.

¹⁰ Módosította a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2025. (II. 27.) számú határozatának 6. pontja. Hatályos 2025. március 5 –től, és a folyamatban lévő pályázati felhívásokra is alkalmazni kell.

¹¹ Módosította a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2025. (II. 27.) számú határozatának 7. pontja. Hatályos 2025. március 5 –től, és a folyamatban lévő pályázati felhívásokra is alkalmazni kell.

¹² Beiktatta a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2025. (II. 27.) számú határozatának 8. pontja. Hatályos 2025. március 5 –től, és a folyamatban lévő pályázati felhívásokra is alkalmazni kell.

IV. DOLGOZÓI GÉPKOCSI BEÁLLÓK BÉRBEADÁSÁRA VONATKOZÓ KÜLÖN SZABÁLYOK

13.¹³ Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala, az önkormányzat fenntartásában működő intézmények, *alapítványok* és a tulajdonában álló gazdasági társaságok, Budapest Főváros Kormányhivatala VIII. Kerületi Hivatala, a Budapesti Rendőr-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 megkötni, de a kedvezményes bérleti díj a dolgozót csak a közszolgálati jogviszonyának vagy munkaviszonyának fennállásáig illeti meg,
- d) ¹⁴a dolgozói gépkocsi-beálló fizetendő bérleti díja: az ingatlant magába foglaló közterületi parkolási övezetre meghatározott 50 óra parkolási díj **15%-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

¹³ Módosította a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2025. (II. 27.) számú határozatának 9. pontja. Hatályos 2025. március 5 –től, és a folyamatban lévő pályázati felhívásokra is alkalmazni kell.

¹⁴ Módosította a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2025. (II. 27.) számú határozatának 10. pontja. Hatályos 2025. március 5 –től, és a folyamatban lévő pályázati felhívásokra is alkalmazni kell.

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 BÉRBE SZÁMÍTÁS, 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,
- 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 szervezetéhez.
- 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 határozat 2023. február 27. napján lép hatályba, és 2023. február 27. napjától kezdődően kell alkalmazni.

34. Jelen határozatot a hatályba lépését 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 nagyszonya 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
- Tisztos utca
- Törökbecse utca
- Vay Ádám utca
- Verseny utca
- Visi Imre utca

2. melléklet a 15/2023. (II.23.) határozathoz

1. Övezeti alapidj:

Díjövezet		Övezeti alapidj (nettó Ft/m ² + 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