



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

4/6

<b>Előterjesztő:</b> Dr. Kocsis Máté polgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. június 19.	..... sz. napirend
<b>Tárgy:</b> Javaslat a 17/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésére és új rendelet alkotására, valamint a 224/2012. (VII. 05.) számú képviselő-testületi határozat visszavonására és új határozat elfogadására című előterjesztés újra tárgyalására	
A napirendet <u>nyílt</u> ülésen kell tárgyalni, a <u>rendelet</u> elfogadásához minősített, a <u>határozat</u> elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT.	
KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ ÉS MARKÓ TÍMEA IRODAVEZETŐ	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:  RIMÁN EDINA JEGYZŐ	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	<input checked="" type="checkbox"/>
Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi	<input checked="" type="checkbox"/>
<u>Határozati javaslat a bizottság számára:</u> A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság és a Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Előzmények

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 68. § (1) bekezdése szerint:

„68. § (1) Amennyiben a polgármester a képviselő-testület döntését a helyi önkormányzat érdekeit sértőnek tartja, ugyanazon ügyben – a képviselő-testület önfeloszlatásáról szóló, valamint a 70. § (1) bekezdésében meghatározott ügyben hozott döntése kivételével – egy alkalommal kezdeményezheti az ismételt tárgyalást. A kezdeményezést az ülést követő három napon belül nyújthatja be, a képviselő-testület a benyújtás napjától számított tizenöt napon belül minősített többséggel dönt. A döntést addig végrehajtani nem lehet, amíg arról a képviselő-testület a megismételt tárgyalás alapján nem dönt.”

Fenti jogkörömben eljárva kezdeményeztem a Képviselő-testület 2013. június 5-i ülésén tárgyalni, a „Javaslat a 17/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésére és új rendelet alkotására, valamint a 224/2012. (VII. 05.) számú képviselő-testületi határozat visszavonására és új határozat elfogadására” c. előterjesztés ismételt tárgyalását.

ÉRKEZETT

2013. JÚN 11.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiekre tekintettel a **216/2013. (VI.05.)** számú képviselő-testületi határozatot, a **217/2013. (VI.05.)** számú képviselő-testületi határozatot, a **218/2013. (VI.05.)** számú képviselő-testületi határozatot és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló **28/2013. (VI.13.)** önkormányzati rendeletet addig végrehajtani nem lehet, amíg azokról a Képviselő-testület a megismételt tárgyalás alapján nem dönt.

## **II. Indokolás**

A Képviselő-testület által 2013. június 6-án tárgyalt előterjesztéssel kapcsolatban további egyeztetések lefolytatását, szükség esetén további módosítások átvezetését tartottam célszerűnek.

## **III. Tényállás**

A Kisfalu Kft a 2013. február 6-i Felügyelő Bizottsági ülésre elkészítette a Helyiség Bérbeadási Stratégiáról szóló tájékoztató anyagát, amelyet a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 204/2013. (III. 04.) számú határozatban elfogadott. A Bizottság felkérte a Kisfalu Kft-t, hogy a tájékoztatóban foglaltak, valamint az ülésen elhangzott indítványok alapján készítse el a vonatkozó helyi rendelkezések módosításának tervezetét.

Az elmúlt években a nemzetgazdasági szinten tapasztalható negatív folyamatok a nem lakás célú helyiségek bérlete kapcsán is megmutatkoztak. A VIII. kerületi helyiségeket bérlők egy-két kivétellel egyéni vállalkozók és kisvállalkozások, tevékenységi körük többnyire kereskedelmi és szolgáltatási tevékenység, így hatványozottan érintették őket a gazdasági válság elhúzódó hatásai és a kereslet beszűkülése. Előbbiek miatt egyre többen adják vissza a helyiségeket a bérleti díjak kitermelhetetlenségére való hivatkozással, ezzel párhuzamosan pedig kevesebb bérbevételi kérelem érkezik be, és még kevesebb bérleti szerződést kötnek meg a kérelmezők.

Ezeknek negatív folyamatoknak visszaszorítása és a bérleti díj bevételek további csökkenésének megakadályozása érdekében indokolt a nem lakás célú helyiségek jelenlegi bérleti díjainak optimalizálása, azaz a bérleti díj csökkentési kérelmek rugalmasabb elbírálása, a régen szerződő bérlők bérleti díjainak lecsökkentése, valamint az újonnan szerződők bérleti díjainak a mai körülményekhez jobban alkalmazkodó megállapítása.

A VIII. kerületi üres helyiség állomány túlnyomó része felújítandó, vagy jelentősen leromlott műszaki állapotban van, így a bérbeadóra tartozó felújítások bérleti díjba történő beszámításának lehetősége a bérleti díj összege mellett kulcsfontosságú az új kérelmezők számára.

A fentiekben összefoglalt célokat megvalósító rendelkezésekkel javasolt kiegészíteni mind az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Rendelet), mind a 224/2012. (VII. 05.) számú képviselő-testületi határozatot (a továbbiakban: Képviselő-testületi határozat).

Jogtechnikai okokból új rendelet megalkotása, a Képviselő-testületi határozat visszavonása és új határozat elfogadása indokolt és szükséges, az egységes szerkezet kialakítása érdekében.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelet a 2005. évi elfogadása óta 104 módosításon esett át, így jelentős számú kiüresedett bekezdéssel és ponttal rendelkezik, szerkesztési hibák is fellelhetők benne.

Az új rendeletben ezek szerkezeti átszervezése, a módosítások során történt hibák, utalások kijavítása megtörtént.

A rendelet főbb módosításai a jelenleg hatályos, hatályon kívül helyezésre kerülő 17/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelethez képest:

- megszünt a /betűjel paragrafus számozás,
- a bizottságok megnevezése egységes: a hatáskörrel rendelkező bizottság,

- a szerződés megszüntetésére és a birtokbaadásra vonatkozó rendelkezések értelemszerűen rendezésre kerültek,
- kijavításra kerültek a mondatszerkesztési hibák,
- törlésre, javításra kerültek a téves hivatkozások,
- új jogintézményként bevezetésre került a társbérlet intézménye,
- módosításra, illetve pontosításra került a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalása
- bevezetésre kerültek olyan rendelkezések, amely alapján az Önkormányzat által indított, bárki számára elérhető vállalkozói programban résztvevők utógondozása megoldható.

A Képviselő-testületi határozat főbb módosításai, kiegészítései az alábbiak:

- új bérleti díj kategória került bevezetésre azokra a tevékenységekre, amelyek nem kerültek nevesítésre,
- rögzítésre került a bérleti díj megállapításának szabálya, ha olyan bérlő nyújt be kérelmet, aki részére az Önkormányzat korábban hozzájárult a bérleti szerződés megkötéséhez, de a bérlő a bérleti szerződést nem kötötte meg,
- új bérleti díj kategória került bevezetésre a hosszabb ideje bérbé nem adott helyiségekre, műszaki állapotuk alapján,
- átvezetésre került a Képviselő-testület 66/2013. (II. 27.) számú határozatában elfogadott módosítás,
- módosításra került a bérleti díj csökkentés módja.

Az Önkormányzat bárki számára elérhető vállalkozói programot indított. Ebből a programból kikerülő vállalkozások számára az Önkormányzat biztosítani kívánja azt a lehetőséget, hogy tevékenységüket Józsefvárosban folytathassák tovább, és hosszú távon a helyi gazdaságot élénkítsék, ezért javasoljuk beépíteni a Rendeletbe a társbérlet intézményét, valamint a képviselő-testületi határozatba egy progresszív módon meghatározható bérleti díj fizetési konstrukciót, melyek vonzóvá tehetik az önkormányzati nem lakás célú helyiségek bérlését ezen vállalkozások számára.

A hatályos Rendelet 38. §-a tartalmazza a részletfizetés engedélyezésére vonatkozó szabályokat, azonban mivel nem különült el egyértelműen a bérbeadó szervezet és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hatásköre, valamint a bérlőre, a volt bérlőre és a helyiséget jogcím nélkül használóra vonatkozó szabályok, javasoljuk az érintett paragrafus módosítását is.

Javasoljuk a Képviselő-testületi határozat 8. pontjában a bérleményben végzett tevékenységek kiegészítését műhely és sport tevékenységgel, továbbá a raktározás és garázs tevékenységek 6 %-os bérleti díj szorzó kategóriába történő áthelyezését. A tevékenységek átsorolását azért javasoljuk, mert a raktározás és a gépjárműtárolás nem kereskedelmi tevékenység, és a magasabb kategóriákban azok a tevékenységek vannak, amelyek végzése során bevétele keletkezik a bérlőnek. A garázs céljára történő bérbeadás főként magánszemélyek részére történik, ahol bevétel egyáltalán nem keletkezik.

Fentieken kívül a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság ülésein elhangzott javaslatokkal is módosul a Képviselő-testületi határozat szövege, javasoljuk kiegészíteni az ugyanannak kérelmezőnek ugyanarra a helyiségre vonatkozó több, eltérő időpontban benyújtott kérelme esetén számítandó bérleti díjra vonatkozó szabályokkal.

#### **IV. Jogsabályi környezet**

A Képviselő-testület döntése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontján, a 25. §-án, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésén és 86. § (2) bekezdésén alapul.

#### **V. Döntés tartalmának részletes ismertetése**

A 2012. évben került kidolgozásra a civil tevékenységet végző szervezetek kedvezményes bérleti díjára vonatkozó szabályrendszer, amelynek gyakorlati alkalmazása során adódott az a probléma, hogy azon szervezeteknek, akik már hosszú ideje rendelkeztek bérleti jogviszonnyal a területben, azonban a bérleti szerződésük korábban a bérbeadó részéről díjtartozás miatt felmondásra került, az új szabályozás értelmében csak magasabb bérleti díjon köthettek új szerződést, mint a régi kedvezményes, akár közös költségen megállapított bérleti díjuk. Ennek kiküszöbölése érdekében javasoljuk egy új rendelkezés beépítését, amely bizonyos esetben nagyobb mozgásteret biztosít a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság részére a bérleti díj megállapításánál.

A Képviselő-testület 2013. június 5-i ülésén tárgyalt előterjesztéshez tartalmától eltérő rendelkezések:

- a dohányárusítás 25 %-os bérleti díj kategóriába került,
- a raktározási tevékenység szétbontásra került aszerint, hogy az épületen belül honnan közelíthető meg, így az utcai bejáratú földszinti helyiségben történő raktározás 8 %-os, míg az utcai és udvari bejáratú pinceszinti, az udvari bejáratú földszinti és emeleti helyiségekben történő raktározás 6 %-os kategóriába került,
- a Bizottság lehetőséget kapott annak mérlegelésére, hogy bizonyos körülmények fennállása (pl.: rehabilitált területen történő bérbeadás) esetén ne alkalmazza a 6, 12, illetve 24 hónapja bérbeadás útján nem hasznosított helyiségek esetében a 20 %-os 30 %-os, valamint 50 %-os kedvezményt
- átvezetésre kerültek a negyed megnevezés módosulások.

A Humánszolgáltatási Bizottság 2013. június 3-án tartott ülésén kérdéseket tett fel a határozati javaslattal kapcsolatban, amelyek a határozati javaslat módosítását nem eredményezték. Ilyen kérdés volt például, hogy

- A telkek bérleti díja mi alapján került kialakításra? A bérleti díjakat 2011. évben fogadta el a Képviselő-testület. A kialakításuknál figyelembevételre kerültek a telkek önkormányzati ingatlan-vagyonkataszterben rögzített érték, valamint a 2011-ben érvényes telek bérleti szerződésekben meghatározott bérleti díjak. A bérleti szerződések alapján semmilyen rendszer nem volt megállapítható, ami arra utalt volna, hogy egységes szempontrendszer mentén kötötte volna az Önkormányzat a bérleti szerződéseket. Ezért mindenképpen szükség volt arra, hogy az Önkormányzat felállítsa azokat a keretszabályokat, ami alapján ha a kérelmező tett bérleti díj ajánlatot mérlegelhesse az ajánlatot, ha pedig a kérelmező nem tett ajánlatot, a környezetben lévő telkekkel azonos feltételek mellett köthessen bérleti szerződést.
- A társbérlet fogalma a rendeletben miért nem került meghatározásra? A társbérlet fogalmát a rendeletben nem szükséges meghatározni, mivel azt az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) szabályozza.
- Az önkormányzati célokhöz és feladatokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetekkel kapcsolatban, miért dönthet úgy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, hogy a Humánszolgáltatási Bizottság javaslatával ellentétes határozatot hoz a bérleti jogviszony létesítésekor, azaz nem az ezekre a szervezetekre kialakított feltételeket alkalmazza, vagy a kedvezmény mértékében eltér? A Humánszolgáltatási Bizottság, mint szakmailag illetékes bizottság javaslatot tesz a szervezet szakmai előlétele alapján. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a bérleti jogviszony létesítésénél mérlegeli a Humánszolgáltatási Bizottság javaslata alapján, hogy a szervezet által végzett tevékenységet más szervezet ellátja-e már, szükség van-e további hasonló szervezetre a tevékenység ellátásához. Megvizsgálja a bérleti szerződésben vállalt egyéb kötelezettségeknek (pl.: bérleti díj fizetési kötelezettség teljesítése, a helyiség rendeltetésszerű használata, lakossági panaszok) való megfelelést. A bérleti szerződés létesítésére vonatkozó döntését ezen kritériumok alapján hozza meg. Sok esetben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság tagjaihoz olyan lakossági információk is eljutnak, amelyek a bérbeadást végző Kiszfalusi Kft.-hez nem, mivel a Bizottság tagjai által betöltött pozíció olyan informális kommunikációt generál a lakossággal, ami a formális kommunikációban nem

jelenik meg, mert a lakos nem látja annyira fontosnak a probléma írásos közlését. Ezek az információk mind befolyásolhatják a döntések meghozatalát.

A fentiekben összefoglalt módosításokkal párhuzamosan javaslom a 224/2012. (VII. 05.) számú képviselő-testületi határozat visszavonását és az új rendelkezések a helyiségek, telkek, dologbérletek bérbeadásának bérleti díját meghatározó új határozatba történő belefoglalását is.

## **VI. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A rendelet megalkotása az Önkormányzat számára költségvetési hatással nem rendelkezik, mivel olyan rendelkezéseket nem tartalmaz, amelyek során bevétel kieséssel lehet számolni. A rendelet lehetőséget nyújt arra, hogy a romló gazdasági helyzetben az Önkormányzat kedvező, bérlőbarát bérbeadást folytasson, és csökkentse az üres helyiségek számát.

A határozat és a rendelet elfogadása fedezetet nem igényel.

Az előterjesztés 2. számú mellékletében a képviselő-testületi határozat szövegének a módosításai két hasábos formában kerültek becsatolásra.

A leírtak megvalósulása érdekében kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő önkormányzati rendeletet, valamint a határozatot elfogadni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat**

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

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

### **Határozati javaslat**

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

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

#### **I. FEJEZET**

#### **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1. A határozat rendelkezései a bérbeadóra kötelezőek. A bérleti díj mértékét a bérbeadó és a bérlő megállapodása határozza meg. A határozatot 2013. június 20. napjától, a folyamatban lévő, még el nem bírált kérelmek esetében kell alkalmazni.
2. A határozat hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló minden, bérbeadás útján hasznosított helyiségre, telekre, gépkocsi-beállóra, egyéb dolog bérletre kiterjed, kivéve a HVT területen lévő és az Önkormányzat költségvetési szervei által bérbe adott bérleményeket.
3. A határozatot – az abban meghatározott kivételekkel – a meghozatala előtt és azt követően kötött vagy módosított bérleti szerződések esetén egyaránt alkalmazni kell, ideértve a határozat

meghozatala után elbíralt bérbeadói hozzájárulás iránti kérelmeket is. Ennek megfelelően a határozat alapján kell megállapítani a helyiség bérleti díját:

- a) új bérleti szerződés esetén,
- b) ha a helyiségek bérbeadásának feltételeit szabályozó rendelet szerint a bérbeadói hozzájárulásának vagy más önkormányzati döntésnek az a feltétele, hogy a bérlő a bérbeadó által meghatározott bérleti díjat elfogadja,
- c) határozatlan idejű bérleti szerződés határozott időre szóló szerződésre való módosítására irányuló bérlői kezdeményezés esetén.

4. A jelen határozatban szabályozott esetekben a határozat alapján kell kezdeményezni a bérleti szerződésben rögzített bérleti díj megállapítását és módosítását.

#### Fogalom meghatározások

5. A határozat alkalmazásában:

- a) a helyiség bérleti díj alapja: a helyiség beköltözhető forgalmi értéke alapján meghatározott teljes, egy évre vonatkozó bérleti díj ÁFA nélkül számított (nettó) összege,
- b) a telek bérleti díj alapja: a negyed besorolása alapján meghatározott összeg,
- c) gépkocsi-beálló bérleti díj alapja: a negyed besorolása alapján meghatározott összeg,
- d) az egyéb dologbérlet bérleti díj alapja: a dologbérlet funkciója alapján meghatározott összeg,
- e) forgalmi érték megállapításának időpontja:
  - ea) új bérleti szerződés esetén a bérbeadásról való döntés időpontjában érvényes aktuális beköltözhető forgalmi érték,
  - eb) ha a helyiségek bérbeadásának feltételeit szabályozó rendelet szerint a bérbeadói hozzájárulásának vagy a bérleti jogviszony keretében más bérbeadói döntésnek az a feltétele, hogy a bérlő a bérbeadó által meghatározott bérleti díjat elfogadja, az ezzel kapcsolatos önkormányzati jognyilatkozat kiadásáról való döntés iránti kérelem előterjesztésekor érvényes aktuális beköltözhető forgalmi érték,
  - ec) határozatlan idejű bérleti szerződés határozott időre szóló szerződésre való módosítására irányuló bérlői kezdeményezés esetén, az ezzel kapcsolatos önkormányzati jognyilatkozat kiadásáról való döntés iránti kérelem előterjesztésekor érvényes beköltözhető forgalmi érték.
- f) aktuális beköltözhető forgalmi érték: a helyiség tulajdonjogának bérleti vagy más a használati joggal nem terhelt – illetve az ilyen jogokat figyelmen kívül hagyva – és helyiség üres (kiürített) állapotában – illetve üres (kiürített) állapotát feltételezve – megállapított forgalmi értéke.  
A forgalmi érték az Önkormányzat által megállapított, évente aktualizált, becsült érték, amely értéken a helyiségek az Önkormányzat vagyongatásterében szerepelnek. Kétség esetén – amennyiben a bérbeadó a nyilvántartott forgalmi értéket a valóstól eltérőnek ítéli meg – soron kívüli értékbecslés elvégzése szükséges.  
A forgalmi értéket az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásának feltételeiről szóló rendeletben foglaltak szerint kell meghatározni. Az értékbecslés költségeit az Önkormányzat, illetve az általa a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet viseli.
- g) rendeltetés: az a használati cél, amelyre a bérbeadás történt, vagy amelyre kérik azt,
- h) kereskedelmi alapellátás: az élelmiszerárúsítás és az élelmiszer jellegű vegyes üzlet, ha a bérlemény hetvenöt százalékát meghaladó hányadát ilyen tevékenység céljára használják,
- i) egészségügyi tevékenység: a gyógyszer, gyógynövény árusítás, illetve a gyógyászati segédeszköz kiskereskedelem is,
- j) a lakossági kisipari szolgáltatás: a kizárólag lakossági fogyasztók számára történő szolgáltatás,
- k) raktár: az a helyiség, amely a határozat 8. pontjában felsorolt tevékenység céljára szolgáló helyiségen (helyiségcsoporton) kívül található és kizárólag raktározás céljára alkalmas,

- l) telek: felépítménnyel nem rendelkező, az ingatlan-nyilvántartásba önálló helyrajzi számmal bejegyzett, körülhatárolt ingatlan,
- m) gépkocsi-beálló: telken vagy lakóház udvarán kialakított, kizárólag gépjármű tárolására alkalmas beálló hely,
- n) egyéb dologbérlet: óriásplakát, falraserelt kirakat, neontábla, reklámtábla,
- o) a helyiségben végzett tevékenységet annak alapján kell megállapítani, hogy a helyiséget milyen célra adták bérbe, illetve a helyiségben az elhelyező hatóság, illetve a bérbeadó milyen tevékenységet engedélyezett,
- p) ha a helyiségben (helyiségcsoportban) többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj igényelhető,
- q) HVT terület: az Önkormányzat helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) számú rendeletében meghatározott város-rehabilitációs terület.
- r) önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet: az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény hatálya alá tartozó civil szervezet vagy a lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról 2011. évi CCVI. törvény hatálya alá tartozó egyház vagy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal közszolgáltatási szerződéses kapcsolatban álló szervezet.
- s) helyiség műszaki állapotának kategóriái: kiváló (5), jó (4), közepes (3), rossz (2), nagyon rossz (1), amelynek részletes feltételeit a jelen határozat melléklete tartalmazza.
- t) szociális felzárkóztatást, oktatást, foglalkoztatást végző szervezet: józsefvárosi bejelentett lakcímmel rendelkező személyeket foglalkoztató, Józsefváros területén legalább telephellyel rendelkező gazdasági vállalkozás

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

## II. FEJEZET A BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁSÁRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

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

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

Bérleményben végzett tevékenység	Bérleti díj a nettó forgalmi érték arányában:
Italbolt, dohányárúsítás, játékterem, szexshop	25 %
Vendéglátás, ipari tevékenység	12 %
Élelmiszer kiskereskedelem szeszárúsítással	10 %

Kereskedelem (üzlet, internetes kereskedelem)	8 %
Egészségügyi magánpraxis, egyéb egészségügyi tevékenység, masszázs és fogyasztószalon	8 %
Kölcsönző, nyilvános internet-szolgáltatás	8 %
Iroda, bemutatóterem, raktározás utcai földszinti helyiségben	8 %
Szeszmentes vendéglátás	6 %
Kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárúsítás nélkül	6 %
Népi iparművészeti-, képzőművészeti-, kultúrcikk kiskereskedelem, könyvárúsítás	6 %
Raktározás utcai és udvari pinceszinti, udvari földszinti, emeleti helyiségben,, garázs, műhely	6 %
Közművelődési, oktatási, szociális és sport tevékenység, műterem, kiállító terem, múzeum, színház, próba-, torna- és táncterem, klubhelyiség,	6 %
Lakossági kisipari szolgáltatás (pl.: fodrászat, kozmetika, műkörömépítés, varroda)	6 %
Ruházati és egyéb konfekcionált termékek; bőr, konfekcionált termékek és lábbeli, villamos és híradástechnikai, számítástechnikai, közszükségleti cikkek javítása; látszerészeti és optikai eszközök javítása; fogtechnika; óra- és ékszerjavítás; mosás, vegytisztítás, textilfestés;	6 %
Trafóház, vízóra-és gázfogadó, valamint WC helyiség	2 %
Jelen pontban nem nevesített, szeszárúsítást nem tartalmazó tevékenységi körök esetén	8 %

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

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

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

b) Telek bérleti díja:

- Palotanegyed, Népszínház negyed, Csarnok negyed és Corvin negyed: nettó 200,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- Magdolna negyed, Orczy negyed, Losonci negyed: nettó 150,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- Tisztviselőtelep, Ganz-negyed, Kerepesdűlő, Százados negyed: nettó 125,- Ft/m<sup>2</sup>/hó

c) Gépkocsi-beállós bérleti díja: 2013. évben nettó 6.368,- Ft/hó, majd ezt követően 2014. évtől évente az infláció mértékével növelni kell.

d) Egyéb dologbérlet bérleti díja:

- óriás plakát 2013. évben 17.328,- Ft/hó, majd ezt követően 2014. évtől évente az infláció mértékével növelni kell.
- falraserelt kirakat, reklámtábla, neon reklám: nettó 2.000,- Ft/m<sup>2</sup>/hó (min. 1 m<sup>2</sup>)

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



köthető. A bérlő által fizetendő bérleti díj legkisebb mértékét jelen határozat V. Fejezete szabályozza.

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

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

12. Új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú pinceszinti, vagy udvarról megközelíthető helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon nem lehetséges, továbbá az 5. s) pontban megállapított 4-es vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén kell megállapítani.

13. Új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú földszinti helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon nem lehetséges, továbbá 3-as vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén kell megállapítani.

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

15. Új bérbeadás esetén, a 12. és 13. pont szerinti bérbeadást kivéve, amennyiben a kérelmező nyilvános, bárki számára elérhető Önkormányzat által indított vállalkozói programban vett részt, székhelye a Józsefvárosban található és határozott idejű, minimum 60 hónapra szóló bérleti szerződést köt, a fizetendő bérleti díj mértékét az első 24 hónapban a mindenkori közös költség 10 %-kal növelt értékének megfelelő összegben kell meghatározni, majd ezt követően a bérleti díj mértéke a 7. és 8. pont alapján számított bérleti díjra emelkedik.

16.

- a) Amennyiben olyan gazdasági társaság vagy egyéni vállalkozó részére történik a bérbeadás, amely józsefvárosi lakosok oktatását, foglalkoztatását, szociális felzárkóztatását elősegítő oktatási tevékenységet végez minimum 12-19 fő részére, a bérleti díját a 7. és 8. pont alapján számított bérleti díj 75 %-án, 20 fő felett pedig a 7. és 8. pont alapján számított bérleti díj 65 %-án kell megállapítani.
- b) A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy a bérlő negyedévente köteles a bérbeadó felé megküldeni az oktatottak, foglalkoztatottak nevét és lakcímét, amelyet bérbeadó a lakcímnnyilvántartón keresztül a Polgármesteri Hivatal ellenőrzi.
- c) Amennyiben a bérlő jogosultsága a foglalkoztatottak, oktatottak számának növekedése, csökkenése miatt változik, úgy a kedvezmény mértéke az a) pontban foglaltaknak megfelelően változik a bérleti jogviszony fennállása alatt.
- d) Amennyiben a bérlő a b) pont szerinti beszámolási kötelezettségének egymást követő két alkalommal felszólításra sem tesz eleget, úgy a kedvezményt elveszti.

### III. FEJEZET

#### A HELYISÉG BÉRLETI DÍJÁNAK MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ MEGÁLLAPODÁS

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

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

19. A bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján a bérbeadói hozzájárulásra vagy a szerződés módosítására – beleértve a bérleti díj felülvizsgálatát is – irányuló bérlői kérelem esetén, különösen, ha a kérelem a kérelem indokaként előadja, hogy a bérleti díj összege nagy terhet ró a vállalkozásra, a 7-17. pontban foglalt szabályoktól el lehet térni, és az egyébként igényelendő bérleti díjnál legfeljebb 50 %-kal alacsonyabb összegű bérleti díjról is meg lehet állapodni – vagy a bérleti díj emelésétől el lehet tekinteni – az alábbi körülmények fennállása esetén:

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

### IV. FEJEZET

#### A HELYISÉGBÉR ÁTMENETI IDŐSZAKRA VALÓ CSÖKKENTÉSE

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

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

21.

- a) A gazdálkodó szervezet vagy egyéni vállalkozó gazdálkodásában beállt negatív változás miatt – különösen: igazolható árbevétel csökkenés, veszteség, káresemény, betegség – a helyiségbér mértéke határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés esetében legfeljebb 36, határozott idejű bérleti szerződés esetében legfeljebb 24 hónapra, vagy a bérleti jogviszony végéig a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A kérelem megalapozottságát az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága vizsgálja.