|  |
| --- |
| **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  **Niedermüller Péter polgármester** |

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

Előterjesztve: Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Képviselő-testület 2025. április 16 - ai**

**rendes ülésére**

**Tárgy:**  Javaslat tulajdonosi döntés meghozatalára a „Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló nem lakás célú ingatlanok hasznosítási irányelvei, a bérlői tevékenységek körében támogatott és nem támogatott profilok, a helyiségbérleti díjak és kedvezmények mértéke és számításának rendszere, az ingatlanok övezeti besorolása” elfogadása tárgyában

**Készítette:**

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója

**Törvényességi szempontból kifogást nem emelek:**

Tóth János

jegyző

**Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.**

**A határozatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület 2025. febuár 19-ei ülésén új - az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának szabályozásától elkülönülő - rendeletet fogadott el az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérbeadása tárgyában. A Kéviselő-testület döntése szerint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 8/2025. (II.19.) önkormányzati rendelet 2025. május 1. napján lép hatályba.

Az új rendelet elfogadása tárgyában készített februári előterjesztés tartalmazta, hogy a Lakástörvény 36. § (2) bekezdése értelmében a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja, annak elfogadása tárgyában a Képviselő-testület külön határozatot alkot.

Jelen előterjesztésben javaslatot kívánunk tenni, nem csak a helyiségbérleti díjak és kedvezmények mértékének és számítása rendszerének, hanem az ingatlanok hasznosítási irányelveinek, a bérlői tevékenységek körében támogatott és nem támogatott profiloknak, illetve az ingatlanok övezeti besorolásának Képviselő-testületi határozat formájában történő elfogadására is.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú ingatlanokra vonatkozó helyiségbérleti díjak mértékét a – többször módosított – 144/2015. (III.25.) Képviselő-testületi határozat *(1. melléklet)* tartalmazza, melynek mellékletét képezi a közterületek övezeti besorolása.

A helyiséggazdálkodási irányelveket az 50/2018. (II.14.) Képviselő-testületi határozat *(2. melléklet)* tartalmazza, amelyet a 309/2019. (XI.25.), a 423/2019. (XII.18.), valamint a 216/2023. (VI.21.) Képviselő-testületi határozatok *(3., 4. és 5. melléklet)* módosítottak.

A szabályozás egységesítése és könnyebb áttekinthetősége érdekében javasoljuk, hogy a helyiségbérleti díjak, az övezeti besorolások és a hasznosítási irányelvek egy Képviselő-testületi határozatban kerüljenek szabályozásra, kiegészülve a támogatott és nem támogatott bérlői tevékenységek körének meghatározásával.

Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásának szabályozása során különösen figyelemmel kell lenni arra, hogy ezen helyiségállomány a nemzeti vagyon része, így az azzal való felelős gazdálkodás olyan alapvető feladat, melyben a gazdaságossági szempontoknak érvényesülnie kell.

A hatályos szabályozás egyre kevésbé alkalmas Erzsébetváros Önkormányzata helyiséggazdálkodási tevékenységgel összefüggésben megfogalmazott célkitűzéseinek megvalósítására és a fent említett gazdaságossági szempontok érvényre juttatására.

Az előterjesztésben az alábbi szempontok mentén teszünk javaslatot egy új szabályozási környezet - Képviselő-testület határozat formájában történő - megalkotására:

* helyiséggazdálkodási célkitűzések definiálása,
* helyiség hasznosítási irányelvek újragondolása,
* a támogatott és nem támogatott bérlői profilok és tevékenységek meghatározása,
* a támogatott bérlői profilokhoz tartozó kedvezmény-rendszer létrehozása,
* a helyiségbérleti díjak és azt azt csökkentő, illetve növelő tényezők számításának új alapokra való helyezése,
* a helyiségek korábbi övezeti besorolásának átdolgozása.

A Képviselő-testületi határozat – az új helyiségrendelet hatályba lépésének időpontjához igazodva – 2025. május 1. napján lépne hatályba, amellyel egyidejűleg hatályukat vesztik a 144/2015. (III.25.), a 50/2018. (II.14.), a 309/2019. (XI.25.), a 423/2019. (XII.18.) és a 216/2023. (VI.21.) Képviselő-testületi határozatok. A határozati javaslat tartalmazza a hatályba lépéssel, illetve az átmeneti rendelkezésekkel kapcsolatos információkat.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

**Határozati javaslatok**

**I.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének …/2025. (IV.16.) határozata Képviselő-testületi határozatok hatályon kívül helyezéséről**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy 2025. április 30. napjával hatályon kívül helyezi a Képviselő-testület 144/2015. (III.25.), 50/2018. (II.14.), 309/2019. (XI.25.), 423/2019. (XII.18.) és 216/2023. (VI.21.) határozatait.

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

**Határidő:** 2025. április 30.

**II.**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének …/2025. (IV.16.) határozata az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú ingatlanok hasznosítási irányelvei, támogatott és nem támogatott bérlői tevékenységek, helyiségbérleti díjak és kedvezmények mértéke és számításának rendszere, az ingatlanok övezeti besorolása tárgyában**

**Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú ingatlan hasznosítási célkitűzések Erzsébetvárosban**

1. Városfejlődési, városképi és városfejlesztési elképzelések szolgálata

* Erzsébetváros lakói igényeihez illeszkedő, kívánatos és a kerületi identitást formáló akcióterületek definiálása
* Bérlői tevékenységek ehhez illeszkedő preferálása
* Önkormányzati tulajdonú helyiségek esetében a városképi és városfejlesztési elképzelések bérleti díj-kedvezménnyel való támogatása
* Támogatott, nem támogatott és tiltott tevékenységek megkülönböztetése elvi és a gyakorlat szintjén

1. Kiemelt cél az üres helyiségek számának csökkentése, a bérbeadás intenzitásának és a helyiségbérletből származó bevételek növelése.
2. Az ingatlanok külső megjelenését és forgalmi értékét növelő bérlői beruházások ösztönzése, műszaki állapotfejlesztés.

**Helyiséggazdálkodási irányelvek önkormányzati tulajdonban álló nem lakás célú ingatlanok hasznosítási gyakorlatában**

1. **Önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú helyiségek hasznosítása****, pályáztatása**
2. Erzsébetvárosban a nem lakás célú önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítási formái:

* elsődleges hasznosítási forma: bérbeadás pályázati úton, határozatlan időre
* másodlagos hasznosítási forma: határozott idejű bérbeadás a vonatkozó rendelet előírásai szerint

1. Minden üres, összközműves helyiség címét, adatait közzé kell tenni az EVIN Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: bérbeadó megbízottja) honlapján, és erre utalni kell az önkormányzat honlapján. A jelentkezések alapján, 60 napon belül nyilvános pályázatot kell kiírni, akár egy, akár több helyiségre.
2. Amennyiben a bérbeadó megbízottja a helyiségben gyakorolható tevékenységet meg kívánja határozni, köteles az erre vonatkozó tájékoztatást a pályázati hirdetményben a pályázók tudomására hozni.
3. A versenyeztetés, a helyiségbérre licitálás szabályait a pályázati hirdetmény tartalmazza.
4. **Bérbeadási, bérlemény használati irányelvek**
5. Bérbe adni ténylegesen üres nem lakás céljára szolgáló helyiséget lehet. Tetőtér és üres épület bérbeadására az Önkormányzatot megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló rendeletet kell alkalmazni.
6. Utcafronti, kirakattal rendelkező helyiséget csak a következő esetekben lehet bérbe adni:
7. a hét legalább 5 napján, naponként legalább 6 órán keresztül nyitva tartó, üzletszerűen üzemelő kereskedés vagy szolgáltatás számára, vagy
8. önkormányzati érdekeltségű tevékenységek számára.
9. Nem lehet helyiséget bérbe adni, illetve a bérleti szerződést bérlői kezdeményezésre módosítani:
10. ha a helyiségek felújításáról, lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről a Képviselő-testület döntött, és az említett munkák megkezdéséig kevesebb, mint hat hónap van hátra,
11. jogszabályba ütköző, vagy olyan tevékenység végzésére, amely ellentétes az Önkormányzat érdekeivel, illetve ezen határozat szabályaival,
12. a bérbeadó fejlesztési célkitűzéseivel ellentétes tevékenység végzésére,
13. olyan bérlő számára, akinek adó vagy bérleti díj, illetve közüzemi díj hátraléka van – ideértve a fűtési díjtartozást is –, kivéve, ha tartozása megfizetésére részletfizetési megállapodást kötött és az abban foglalt kötelezettségeinek szerződésszerűen eleget tesz,
14. olyan bérlő számára, aki helyiséget vagy lakást önkényesen foglalt el, jogcím nélkül használt.
15. A bérlőnek vállalnia kell, hogy a megkötött helyiségbérleti szerződéssel és a módosításokkal megegyező tartalmú, egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatokat közjegyző előtt aláírja és annak eredeti példányát a szerződéskötést követő tizenöt napon belül a bérbeadó megbízottjának átadja. A közjegyzői okirat költsége a bérlőt terheli.
16. Helyiség bérbeadása esetén - ideértve a bérleti jog átruházását és a helyiségcserét is - a bérleti szerződést a bérbeadásról (bérbeadói hozzájárulásról) szóló értesítés bérlő általi kézhezvételétől számított 15 napon belül akkor is meg kell kötni és a bérleti díjat kell fizetni, ha a tevékenység elkezdéséhez szükséges hatósági engedélyek és társasházi nyilatkozat még nem áll rendelkezésre. A bérlő kérelmére a bérleti díj a tevékenység tényleges megkezdéséig, legfeljebb 3 hónapos időtartamra, legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A csökkentett bérleti díj nem lehet alacsonyabb, mint a helyiség után fizetendő közös költség összege.
17. Ha a bérlő, a szerződéskötést követő két hónapon belül nem kezdi meg a tevékenységét, úgy a szerződés felmondható. Ezen határidőt hosszabbítja a bérbeadó által engedélyezett felújítás időtartama.
18. A bérlővel legkésőbb a bérleti szerződés aláírásakor közölni kell, hogy:
19. a bérleti szerződés megkötése nem mentesít a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek és társasház esetén a jogszabály szerinti társasházi nyilatkozat beszerzése alól;
20. a hatósági eljárásokban az Önkormányzat, mint tulajdonos vagy megbízottja hozzájárulásának beszerzése nem mellőzhető, ha építési vagy átalakítási munka végzésére van szükség;
21. a szükséges hatósági engedélyek és a jogszabály szerinti társasházi nyilatkozat hiányában a helyiségben a tevékenység nem kezdhető meg;
22. ha az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájárulását vagy a hatóság a szükséges engedélyeket nem adja meg, illetve a társasház jogszerűen megtiltja a helyiségben végezni kívánt tevékenységet, vagy nem járul hozzá a bérlő által kezdeményezett rendeltetésmód változáshoz, az Önkormányzattal szemben igény nem támasztható.
23. a hatósági engedélyeket és a harmadik személyek hozzájárulását a bérlőnek kell beszereznie.
24. **Bérleményekben folytatható tevékenységek**
25. A helyiséget csak a bérleti szerződésben feltüntetett bérlő, a rögzített tevékenységre veheti igénybe. A bérlő szerződéstől eltérő helyiséghasználata csak a tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásán alapulhat. A helyiség engedély nélküli más célra való használata, vagy más személy, vagy társaság részére történő átengedése esetén a bérbeadó megbízottja a bérleti szerződést felmondhatja.
26. A helyiségben tervezett tevékenység az érintett társasház szervezeti és működési szabályzatával, közgyűlési döntésével nem lehet ellentétes. Nem elfogadott profil esetén bérbeadó jogosult a bérbeadást, a profilmódosításra irányuló kérelmet megtagadni, a már fennálló helyiségbérleti szerződést felmondani.
27. Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges, ha bérbe adott helyiségben végzett tevékenységet a bérlő meg kívánja változtatni. A helyiségben végezhető tevékenységről (vagy korábbitól eltérő tevékenységről) a Bizottság hozzájárulása akkor lép hatályba, amikor a tevékenység elkezdéséhez szükséges hatósági engedélyek és - amennyiben jogszabály előírja - a társasházi hozzájáruló nyilatkozat a rendelkezésre áll.
28. **Bérlő együttműködési és adatszolgáltatási kötelezettsége**
29. Bérlő köteles a bérleményt a szerződésben megjelölt tevékenységet ellátva üzemszerűen, folyamatosan nyitva tartani, működtetni. A tartósan, 30 napot meghaladóan zárva tartott helyiség szerződése felmondható, azt a bérlő köteles bérbeadó megbízottjának felszólítására kiürített állapotban haladéktalanul visszaadni bérbeadónak. A nem működtetett helyiség bérlemények után a bérlő a kedvezmények nélküli, adott ingatlanra vonatkozó, kedvezményekkel nem csökkentett helyiségbér háromszorosát köteles megfizetni a zárva tartás időtartamára, a bérbeadó által kiállított számla alapján.
30. Helyiség bérlemény tartós, 30 napot meghaladó zárva tartása esetén bérlő köteles a bérbeadó megbízottját erről a zárvatartás megkezdését megelőzően értesíteni és számára a szükséges információkat rendelkezésre bocsátani, a 30 napon túli zárva tartás idejére az előírt emelt díjat megfizetni. 30 napot meghaladó zárva tartásra csak a következő esetekben van lehetőség:
31. A bérlemény bérbeadóval egyeztetett felújítása időtartamára.
32. A helyiség működtetéséhez pótolhatatlan személy igazolt tartós betegsége időtartamára.
33. A bérlő köteles tűrni a helyiség bérbeadói ellenőrzését.
34. A bérlő a bérlői nyilvántartás vezetése érdekében adatszolgáltatásra hívható fel. A bérlő a kért adatokat köteles a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
35. A bérbeadó – a jogszabályok keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek jogszabály alapján a bérbeadás feltételeinek megállapításával és a bérbeadói hozzájárulásokkal kapcsolatos döntések meghozatala érdekében szükségesek.
36. **Helyiségek felújításával kapcsolatos irányelvek**
37. A bérlő a bérbeadó hozzájárulásával – a szakhatóságok engedélyében megszabott feltételekkel – saját költségén köteles a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon átalakítani és felújítani, mely költség nem igényelhető vissza és a bérleti díjba nem számítható be.
38. Bérbeadó a helyiség felújítás időtartamára – a helyiség állapotától függően – a bérlő részére legfeljebb 6 havi bérleti díj mentességet biztosíthat, melyet indokolt esetben 3 hónappal meghosszabbíthat. Kivételes, indokolt esetben - nagyobb volumenű felújítás, műemléki védettséget élvező ingatlan, vagy egyéb, előre nem látható körülmény esetében - a Bérbeadó hosszabb bérleti díj mentes időszakot állapíthat meg.
39. Bérbeadó a bérlő által vállalt értéknövelő felújítási kötelezettség alapján a beruházás elszámolásával kapcsolatban felhatalmazza a Bizottságot, hogy a bérleti díjba történő beszámítással kapcsolatban egyedileg állapodjon meg a bérlővel a bérleti díj maximum 50 %-a erejéig. Értéknövelő beruházásnak minősül minden olyan felújítási tevékenység, mely az ingatlanba beépül és értékét profiltól függetlenül növeli. Különösen értéknövelő beruházásnak tekintendő a portál, nyílászáró, bejárat, villamos és gépészeti felújítás és minden olyan fejlesztés, melynek várható élettartama 15 évnél hosszabb, a bérlői kiköltözést követően is az ingatlan elválaszthatatlan, funkció független hasznos részeként fennmarad.
40. Amennyiben bérlő olyan értéknövelő beruházást hajt végre, mely a bérlemény alapterületét növeli, úgy Bizottság az értéknövelő beruházással érintett, újonnan létrehozott alapterületre eső bérleti díj maximum 100%-a erejéig beszámíthatja az elismert értéknövelő beruházást.
41. Amennyiben a bérlő a bérbeadó által előzetesen írásban elfogadott tartalmú és a bérleti díjba beszámítható összegű értéknövelő beruházást hajt végre a bérleményben, úgy bérleti szerződés bérbeadó általi megszüntetésére rendes felmondással csak akkor kerülhet sor, ha
42. a bérbeadó kifejezett hozzájárulásával előzetesen rögzített összeg beszámítása, a havi bruttó bérleti díj 50%-os mértékével számolva kifut, vagy
43. a fennmaradó beszámítandó összeget, a kiürített ingatlan bérlői visszaadásával egyidejűleg bérbeadó egy összegben megtéríti.

**Támogatott és nem támogatott bérlői tevékenységi körök az önkormányzati tulajdonú helyiségekben**

1. Támogatott tevékenységi kategóriák

* Művészeti- és kulturális szolgáltatást főtevékenyégként végző
* Színházművészeti tevékenység
* Oktatás, képzés, nonprofit információnyújtás
* Művészeti- és kulturális kiegészítő szolgáltatás, tevékenységet a főtevékenység mellett végző
* Karitatív, közérdekű, közhasznú egyesületi, alapítványi tevékenység
* "15 perces város", lakossági hiánypótló szolgáltatások kedvezmény. Akkor adható, ha unikális, egyedi, a kerületben összesen egy, az adott profilba tartozó kereskedés/szolgáltatás található/jön létre. Újabb hasonló profil betelepülése esetén az első ilyen betelepült profilnál megmarad a kedvezmény
* Erzsébetvárosban legalább három éve bejelentett lakóhellyel rendelkező magánszemély, vagy erzsébetvárosi telephellyel alapított szervezet, ha a szervezet székhelye a helyiség pályázat időpontjában is Erzsébetvárosban található
* Zsidó tematikájú kereskedések, szolgáltatások
* Sport, szabadidő, rekreációs szolgáltatás, kereskedés
* Kávézó, teázó, cukrászda (melegkonyha nélkül)
* Állami egészségügyi, szociális, rendfenntartási és egyéb közfeladatellátás
* Önkormányzat 100 %-os tulajdonában lévő, vagy közfeladatot ellátó gazdasági társaság, intézmény

1. Nem adható bérbe az üres önkormányzati helyiség az alábbi tevékenységekre, szolgáltatásokra, illetve nem támogatott a már meglévő bérlemények ilyen irányú funkcióváltása.

Nem támogatott tevékenységi kategóriák:

* Szexuális vagy erotikus szolgáltatás vagy termék forgalmazása
* Italkimérés, kocsma, alkoholt árusító zenés táncos szórakozóhely
* Minden tevékenység, amely 0 és 8 óra között szeszesital árusítást folytat
* Utcafronti helyiségben politikai célú tevékenység
* Airbnb, hostel, tömeg és munkásszállás, illetve minden szálláshely-minősítéssel nem rendelkező szállásszolgáltatás

1. Támogatott és nem támogatott tevékenységek bérleti díj kedvezménye övezetenként:



**A helyiségbérleti díjak, csökkentő és növelő tényezők**

## Bérleti díj számításhoz értelmezett alapfogalmak

Övezet (Ö) A kerület utcái, utcaszakaszai 4 övezetbe kerülnek besorolásra az ott található helyiségek kereskedelmi értéke, azaz elvárható bérleti díj nívója szerint

Akcióterület (A) A kerület belső részei, melyeken az eltérő karakterű fejlesztési igények miatt más preferencia szabályok kerülnek meghatározásra, melyek a kerület adott részének fejlődését a kívánt irányban segítik a szabályozás eszközeivel

Preferencia szorzó (P) Az önkormányzat által preferált tevékenységek bérleti díj csökkentő szorzója. Számítása: 1-(Preferált tevékenységek bérleti díj kedvezménye akcióterületenként (%))

Fajlagos bérleti díj (FBD) Az ingatlan főrendeltetésű helyiségrészének 1 m2-ére eső bérleti díj

Alap helyiségbér (AHB) Képviselő-testületi határozatban elfogadott azon minimum bérleti díj, melyen az ingatlant bérbe lehet adni. Erről az értékről indul a pályázatok licitje. Ezen alap helyiségbérből kiindulva kell számolni az e határozat alapján érvényesítendő bérleti díj fizetési kötelezettséget csökkentő vagy növelő tényezőkkel (Ft/m2)

Módosított fajlagos bérleti díj (MFDB) Az alap helyiségdíj preferencia, növelő, főrendeltetésű helyiség horizontális és vertikális elhelyezkedése szerinti szorzókkal módosított értéke (Ft/m2)

Bérleti díjat növelő tényező (N) A fajlagos bérleti díjat szorzószámként növelő tényező

Főrendeltetésű helyiségek (F) Az ingatlan bejárathoz közel eső, a szerződésben rögzített főtevékenység célját közvetlenül szolgáló helyiségek

Főrendeltetésű helyiség szorzó (FH) Horizontális (utcai, kapualj, udvari) és vertikális (pince, félemelet, földszint, 1. emelet) főrendeltetésű helyiség elhelyezkedés szerinti szorzó

Alárendelt helyiség (AL) Nem főrendeltetésű helyiségek, melyek lehetnek a főrendeltetésű helyiséggel egy szinten lévő kiszolgáló helyiségrészek, galéria vagy helyiségből nyíló pince)

Helyiség rész szorzó (HR) A bérelt ingatlanon belüli alárendelt helyiségek piaci érték szerinti eltérítő szorzója

Vetített alapterület (VAT) Az ingatlan összes területének főrendeltetésű helyiség m2-ben kifejezése, mely az alacsonyabb értékű helyiségcsoportok (galéria, pince, tároló, kiszolgáló területek) alapterületét megfelelő korrekciós szorzókkal redukálják, az egyensúlyosság érdekében

Alapterület méret korrekciós szorzó (k) A helyiségek nagyságával arányosan csökken a piaci fajlagos (Ft/m2) bérleti díj fizetési hajlandóság. Az „alapterület méret korrekciós szorzó” alkalmazása lehetővé teszi, hogy reális áron kerüljenek meghirdetésre a nagyobb méretű, összetett helyiségcsoportokból álló ingatlanok is, mely növeli a kiadhatóságukat

Méret alapú korrekció induló méret (MA) Az a helyiség méret, mely alatt nincs méret korrekció alapú bérleti díj csökkentés

Maximális méret alapú bérleti díjcsökkentés (X%) Az a százalékos mérték, amelynél nem lehet kisebbre csökkenteni a módosított fajlagos bérleti díjat (MFBD) a K méret korrekcióval

Alapterület méret korrekció (K) összege (Ft) Az az összeg, amellyel a havi bérleti díj összege csökken a helyiség méret korrekció miatt. Számítása a módosított fajlagos bérleti díj szorozva a minimum alapterülettel csökkentett VAT szorozva a korrekciós tényezővel (MFDB\*(VAT-MA)\*k)

## Helyiségbérleti díjak és megfizetésük

1. Ha az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelet szerint, a bérbeadói hozzájárulásnak feltétele, hogy a bérlő a bérbeadó által meghatározott díjat elfogadja, az elfogadandó új bérleti díj mértékére jelen Határozat alapján kell ajánlatot tenni, amennyiben a bérlő által a kérelem előterjesztésekor fizetett bérleti díj nem éri el a Határozat szerinti mértéket.
2. A szerződött díjak inflációkövető korrekcióját bérbeadó megbízottja évente érvényesíti a bérleti szerződésben.
3. Amennyiben a bérlő által fizetett bérleti díj eléri, vagy meghaladja a jelen Határozat szerinti bérleti díj mértéket, a bérbeadó a bérleti díj módosítását nem kezdeményezi.
4. A bérleti díj mértékét a minimális (vagy pályázaton vállalt) fajlagos bérleti díjból, helyiség vetített alapterületéből, övezeti besorolásából – mely elsősorban a helyszín kereskedelmi értéke és az üzleti környezet figyelembevételével meghatározott – az adott helyiségre és tevékenységi körre érvényes csökkentő/növelő tényezőkből kell megállapítani.
5. Versenyeztetéskor, a helyiség pályázaton minden pályázó a pályázatban kiírt alap helyiségbérhez képest tesz ajánlatot, mely megajánlott bérleti díj verseny győztese, a rá és tevékenységi körére vonatkozó csökkentő és növelő tényezők figyelembevételével számított bérleti díjon szerződhet az önkormányzat megbízottjával.
6. A minimálisan pályázható helyiségbért legalább két sikertelen pályáztatást követően a Bizottság, piaci indokoltság esetén jogosult csökkenteni, amely esetben a minimálisan pályázható helyiségbér legfeljebb az alap helyiségbér 50%-áig csökkenhet.
7. A bérlő, vagy a jogcím nélküli helyiséghasználó kérelmére a bérleti, illetve a használati díj hátralékra és annak kamataira, amennyiben a késedelem a 6 hónapot nem haladja meg, a bérbeadó megbízottja legfeljebb 6 havi részletfizetési megállapodást jogosult kötni a kötelezettel, amelyet a polgármester felhatalmazása alapján ír alá. Ettől eltérő késedelem és részletfizetési kérelem esetében a Bizottság - a bérbeadó megbízottja javaslata alapján - dönt, legfeljebb 24 havi részletfizetési idő alkalmazásáról.
8. A helyiségbérleti díj mértékéről szóló megállapodás során a bérbeadó által elfogadható legkisebb fajlagos bérleti díj az alap helyiségbér, mely övezetenként eltérő mértékű. Az alap helyiségbér összegét módosítják az ezen rendeletben előírt csökkentő és növelő tényezők.



1. Az önkormányzat tulajdonában lévő teremgarázsban található vagy felszíni gépkocsi beálló helyekre, tárolókra (a beálló, garázs, tároló alapterületét alapul véve), egyéb objektumokra, az alábbi legkisebb alap helyiségbér díjakat kell alkalmazni.



## Helyiségbérleti díj csökkentő tényezők, kedvezmények

1. Kedvezmény civil szervezetek részére, közfeladat ellátására, közérdekű és karitatív célra, utcafronti bejáratú helyiségben csak a teljes épület használatba vétele esetén, vagy csak a IV. övezetben adható.
2. Bérleti díjakat csökkentő tényezők a főrendeltetésű helyiség horizontális elhelyezkedése szerint. A feltüntetett szorzóval kell megszorozni az alap helyiségbért vagy attól eltérés esetén a pályázaton megjelölt bérleti díjat.



1. Bérleti díjakat csökkentő tényezők a főrendeltetésű helyiség vertikális elhelyezkedése szerint. A feltüntetett szorzóval kell megszorozni az alap helyiségbért vagy attól eltérés esetén a pályázaton megjelölt bérleti díjat.



1. A Bizottság döntése alapján a legalább két éve üresen álló pincehelyiségek a meghatározott bérleti díjtól eltérő, alacsonyabb mértékű bérleti díj megfizetése ellenében is bérbe adhatók. A bérleti díj azonban nem lehet kevesebb, mint a helyiség után az Önkormányzat által a Társasháznak kifizetett díjak (közös költség) összessége.
2. A felek által meghatározott bérleti díjak évenkénti emelésének lehetőségét a bérleti szerződésben ki kell kötni.

## Helyiségbérleti díjat növelő tényezők

1. Bérleti díjakat növelő tényezők tevékenység, illetve helyiséghasználat nem megfelelősége szerint. A feltüntetett szorzóval kell megszorozni az alap helyiségbért vagy amennyiben ennél magasabb, akkor a legutóbbi szerződött fajlagos bérleti díjat. A szorzó 1, amennyiben nem áll fenn valamely díjnövelő körülmény.



## A helyiségbérleti díjak számítása

1. A bérbe vett helyiség vetített alapterületének (VAT) kiszámítása.

*VAT* Vetített alapterület

*Fi* Főrendeltetésű helyiségek alapterülete (1-től i-ig) az ingatlanon belül

*ALts* Alárendelt helyiségek alapterülete azingatlanon belül (1-től t-ig alárendelt helyiség típusok és 1-k-ig az adott típusú alárendelt helyiségrészek száma)

*HAt* Alárendelt helyiség típushoz rendelt díjat csökkentő szorzó

1. Bérleti díjakat csökkentő alárendelt helyiség tényező, a helyiségen belüli alárendelt helyiség részek beszámított alapterület csökkentő szorzója, mely a helyiség vetített alapterületének számítását segíti. A feltüntetett szorzóval kell megszorozni az adott típusú alárendelt helyiség alapterületét, hogy megkapjuk a vetített alapterületet (VAT).



1. Bérleti díj számítása

*BD Adott ingatlanra számított havi bérleti díj összege (Ft)*

*AHBö Az alap helyiségbér az önkormányzat által övezetenként meghatározott minimum fajlagos bérleti díj (Ft/m2), vagy pályázat esetén a nyertes által vállalt fajlagos alap helyiségbér (1 VAT m2-re, Ft/m2)*

*K Helyiség alapterülettel arányos fajlagos bérleti díj korrekciós összeg Számítása a korrekciós tényező a VAT-tal szorozva, mely levonandó a fajlagos bérleti díjból. Korrekciós tényező értéke: -10,5 Ft/m2. Csak a 50 m2 feletti alapterületrészre és a fajlagos helyiségbér maximum 60%-ára csökkenéséig érvényesíthető*

*FH Főrendeltetésű helyiség horizontális elhelyezkedése szerinti szorzó*

*FV Főrendeltetésű helyiség vertikális elhelyezkedése szerinti szorzó*

*min(Pkp) A legnagyobb kedvezményt adó (legalacsonyabb bérleti díjat eredményező azaz a legkisebb) preferencia szorzó, mely függ attól, hogy a helyiség melyik kerületrészben van (k), illetve milyen preferált tevékenységet folytat (p)*

*max(N) A konkrét esetben érvényesítendő, a bérleti díjat növelő szorzók közül a legmagasabb értékű*

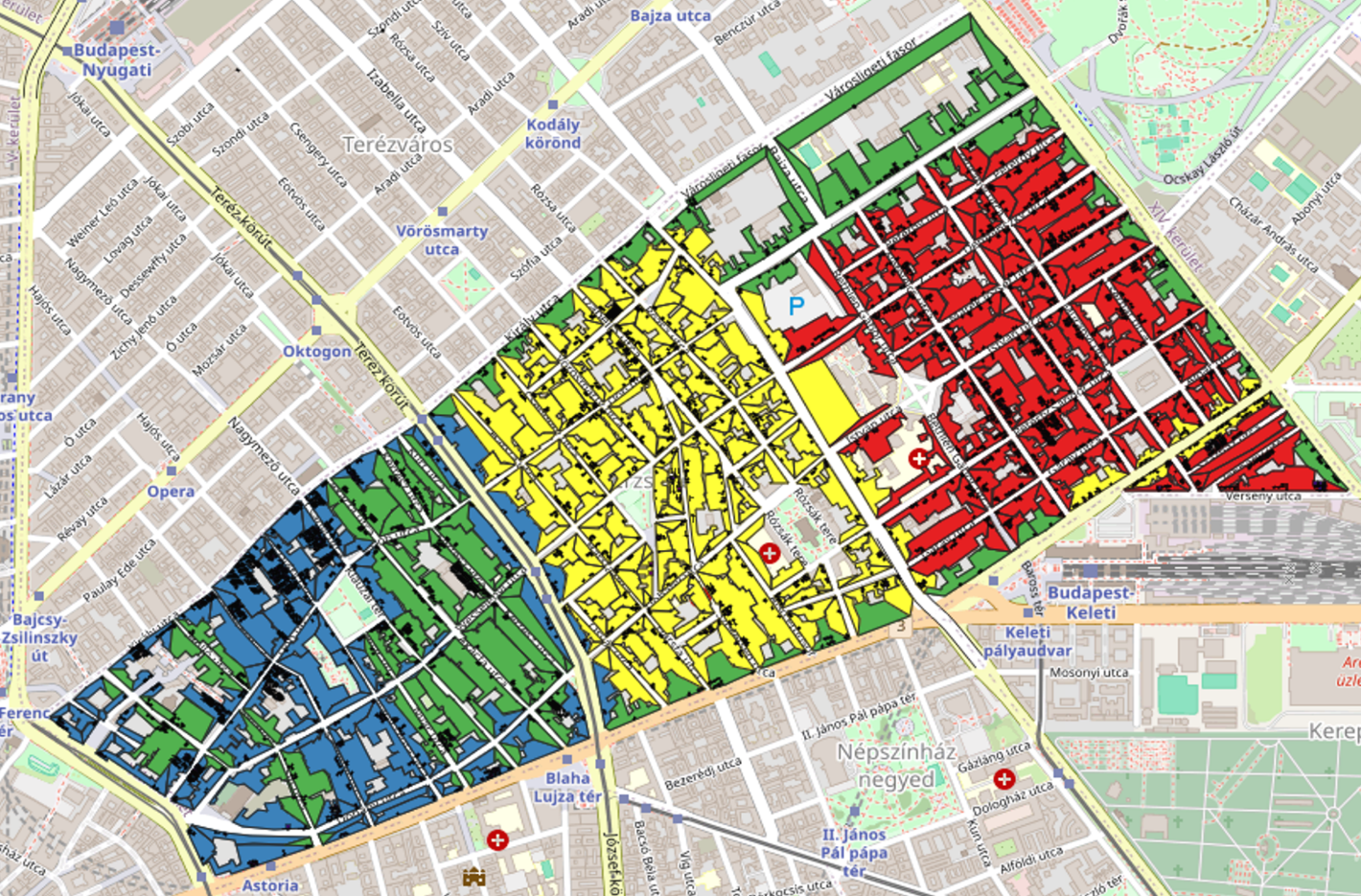
**Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú helyiségek övezeti besorolása**

1. A helyiségek övezeti besorolását a helyiség bejárata alapján kell megállapítani. Ha a helyiség saroképületben helyezkedik el, és több bejárattal rendelkezik, azt a bejáratot kell figyelembe venni, amelynek alapján a magasabb bérleti díj megállapítható.
2. Javasolt új övezeti besorolás:









**Határozat hatályba lépése**

1. Jelen határozat 2025. május 1. napján lép hatályba, és a határozatban foglaltakat a határozat hatályba lépése napján folyamatban lévő, még el nem bírált ügyekben is alkalmazni kell. A rendelkezések 2025. május 1. napjától alkalmazandók.
2. A határozat hatálybalépésekor fennálló bérleti szerződések esetén a bérbeadó megbízottja köteles kezdeményezni a bérleti szerződés módosítását, amennyiben a bérlő által fizetett bérleti díj helyett jelen Határozat alapján magasabb összegű bérleti díj lenne megállapítható. Amennyiben a bérlő a bérleti díj emelésére vonatkozó javaslatot nem fogadja el, a bérbeadó megbízottja a határozatlan idejű bérleti szerződést, 2 hónap türelmi idő lejártát követően – szerződésben vagy a jogszabályban meghatározott felmondási idővel – felmondja.
3. A 2024. január 1. napját követően pályázat útján elnyert helyiségek bérleti szerződésének módosítását bérbeadó megbízottja csak a szerződéskötés dátumát követő 18 hónap elteltével köteles kezdeményezni.

**Felelős:** Niedermüller Péter polgármester

**Határidő:** 2025. 05. 01.

Budapest, 2025. március 28.

Niedermüller Péter

polgármester

Előterjesztés mellékletei:

* 1. sz. meléklet: Képviselő-testület 144/2015. (III.25.) határozata
* 2. sz. melléklet: Képviselő-testület 50/2018. (II.14.) határozata
* 3. sz. melléklet: Képviselő-testület 309/2019. (XI.25.) határozata
* 4. sz. melléklet: Képviselő-testület 423/2019. (XII.18.) határozata
* 5. sz. melléklet: Képviselő-testület 216/2023. (VI.21.) határozata