



MOLNÁR GYULA POLGÁRMESTER

Iktatószám: I-15-203/2009.

nyilvános ülés

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2009. szeptember 3-án tartandó rendes ülésére

Tárgy:

Javaslat a Kulturális Városközpont projekt megvalósításához kapcsolódó szabályozási háttér megváltoztatására és egyes források biztosítására

6./ sz. napirendi pont

Készítette:

Molnár Gyula polgármester

Egyeztetve:

**Tanácskozási joggal
meghívott:**

dr. Bernáth Attila

Bizottsági tárgyalás:

Jogi Bizottság
Városgazdálkodási Bizottság
Vagyongazdálkodási Bizottság
Kulturális Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Filipsz Andrea

2009. augusztus 26.

9.

Tisztelt Képviselő Testület!

I. Tartalmi összefoglaló

Az Önkormányzat Képviselő-testülete.../2008./XI.ÖK/III.20 sz. határozatával hagyta jóvá az „Újbuda Kulturális Városcsopont” koncepcióját és kezdeményezte annak végrehajtását. A program célkitűzéseinek megvalósítása érdekében – a terület építészeti elemeinek megújításán, a közterek és homlokzatok rehabilitációján és a közlekedés-szervezési vonatkozásokon túlmenően – elengedhetetlenül szükséges a program során megfogalmazott koncepcionális fókusz, a kortárs művészeti kereskedelemre alapozott kereskedelem fejlesztés.

Bár a közelmúltban néhány városképi megjelenést javító építészeti beruházás megindult, azonban a kereskedői beruházási aktivitás minimális, a KVK területén a kereskedelmi kínálat sok esetben alacsony színvonalú, összetétele nem támogatja az élményvásárlást, az üzlethelyiségek és portáljuk kialakítása nagy számban igénytelen.

A bevásárlóközpontok, plázák megjelenésével párhuzamos keresletcsökkenés következtében a kereskedők nem terveznek hosszútávra, a pillanatnyi profitcélok váltak meghatározóvá, a hosszú távú értékalkotással szemben, a gazdasági szabályozók nem ösztönözték a kereskedések minőségjavító beruházásainak megindítását.

Fentiek alapján a következő célok teljesítése vált szükségessé:

- A presztízs-csökkenés visszafordítása érdekében a Bartók Béla út összképének, az üzletek és kínálatuk minőségének nagyságrendekkel történő javítása az elfogadott Kulturális Városcsopont koncepció mentén
- Kereskedők számára – jó minőségű működés esetén – hosszú távon is kiszámítható szerződési feltételek rögzítése.
- Az épített környezet elemeinek dinamikus megújítása, az akcióterület épületeinek egységes koncepció mentén való homlokzat-felújítása, helyiségek külső megjelenésének javítása
- A forgalomszabályozás lehetőségének hatástanulmányban való vizsgálata
- Az előzőeken keresztül a kerület polgárainak közérzetjavítása

A Bartók Béla út úgynevezett lineáris városközponti szakaszának (Gellért tér-Gárdonyi tér-Móricz Zsigmond körtér), valamint a KVK projekthez szervesen kapcsolódó Bercsényi utca 1-10 szakaszának kulturális és művészeti koncepcióra alapozott átalakulásának előmozdítása érdekében meghatározó fontosságú a területen található önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérleti feltételeinek új alapokra helyezése, a forgalom-csillapítás lehetőségeinek vizsgálata, valamint az épített környezet elemeire vonatkozó szabályozási háttér kialakítása, illetve a meglévő szabályozás módosítása.

II. A javaslat szakmai tartalma

1. A 41/2001./XII.29./ XI.ÖK számú „ Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról”rendelet módosítása

Újbuda Kulturális Városcsopont övezet területi lehatárolása

- Szent Gellért tér
- Bartók Béla út Szent Gellért tér Móricz Zsigmond körtér közötti szakasza

- Bercsényi u Gárdonyi tér-Lágymányosi út közötti szakasza
- Móricz Zsigmond körtér

Az érintett területre kidolgozott új helyiségbérleti szabályozás alapelvei

- Minden nem lakáscélú, az akcióterületen található bérlemény esetében
 - a határozott idejű szerződések meghosszabbítása helyett új típusú (az előterjesztés szellemében íródott) szerződések megkötését kell kezdeményezni.
 - határozatlan idejű bérlemény szerződését fel kell mondani és fél éven belüli határral új típusú (az előterjesztés szellemében íródott) szerződések megkötését kell kezdeményezni.
- Egységes tartalmú szerződések megkötése, átlátható, világos feltételrendszerrel.
- Átlátható, jól kalkulálható bérleti díj konstrukció, a kereskedelmi értéket meghatározó paraméterek és a városfejlesztési törekvések függvényében kialakított preferencia rendszer alapján
- A kereskedelem-fejlesztési célkitűzéseket elfogadó, az új feltételrendszert elfogadó kereskedők motivációja a funkcion és az üzletminőségen alapuló differenciált bérleti díjakkal, homlokzat-felújítási támogatással

A bérleti díj számítás módszere

A bérleti díj számításának alapelvei:

- Az ingatlan valós kereskedelmi értékének figyelembe vétele (övezeten belüli, vertikális és horizontális elhelyezkedés, vetített alapterület)
- Város- és kereskedelemfejlesztési célok teljesülésének elősegítése (kereskedelmi funkció preferáltsága, üzlet minősége, vendéglátás utcai kitelepülése, homlokzat helyreállítási célok, nem működtetett üzletek szankcionálása, stb.)
- Díjszámítási képlet meghatározásával a bérleti díjak sztenderdizálása, kiszámításuk automatizálása válik lehetővé

1.) A bérbevett vetített alapterület kiszámítása:

Vetített alapterület számítás (VAT):

$$VAT = \sum_{i=1}^n AT_i * R_i * V_i$$

2.) A bérleti díj számítása

$$BD = VAT * (AD * I * H * (M + P + K + 1) + HO) * E$$

3.) A bérleti díj számítása az üzlethelyiség nem működtetésének időszakára

$$BD = VAT * AD * E$$

A tényezők értelmezése

Alapterület

Rövidítés	
Alapterület	AT
Földszint, félemelet m ²	AT ₁
Alagsor, galéria m ²	AT ₂
Emeleti, pince m ²	AT ₃

Az üzlethelyiség, vagy üzleten belüli térrész vertikális elhelyezkedése (V)

	Rövidítés	Korrekciós tényező
Földszint, félemelet	V ₁	1
Alagsor, galéria	V ₂	0,7
Emeleti, pince	V ₃	0,5

Rendeltetés

	Rövidítés	Korrekciós tényező
Főrendeltetésű helyiség ¹	R ₁	1
Alárendelt helyiség ²	R ₂	0,6

Övezet szakaszain elfoglalt hely szerinti alapidj (AD)

Az övezeti alapidj a rendelet bevezetésekor érvényes induló összegét és annak emelkedésének évenkénti mértékét a Képviselő-testület határozattal állapítja meg.

	Mérték
1. szakasz: (Gellért tér – Bartók 1-19, 2-22)	100 000 Ft/m ² /év
2. szakasz: (Bartók 21-39, 24-46)	80 000 Ft/m ² /év
3. szakasz: (Bercsényi 1-9, 2-10)	60 000 Ft/m ² /év
4. szakasz: (Bartók 41-49, 48-56, Móricz Zs. Krt.):	180 000 Ft/m ² /év

Az üzlethelyiség horizontális elhelyezkedése (H)

	Korrekciós tényező
Utcára nyíló	1
Lépcsőházi, kapualjban, garázs	0,7

Együttműködés (I)*

	Korrekciós tényező
Együttműködik	1
Díjfizetés ügyben rendszeresen jogi eljárás alá vont bérlők	1,3

*Csak a rendszer bevezetését követő évtől alkalmazandó

¹ az alapterület azon része, ahol az üzletszerű tevékenységet végzi a bérlő

² kiszolgáló helyiségek, raktár, stb.

Az üzlet minősége (M)

	Min. kategória	Korrektíós tényező
Európai nívójú, támogatott üzletek	„A”	-0,5
Elfogadott üzletek	„B”	-0,2
Kevésbé elfogadott üzletek	„C”	0

Minden bérlemény 2009. szeptember 30-ig besorolásra kerül A,B,C minőségi kategóriába az alábbi három szempont szerint.

- a) Az üzlet homlokzati és portál megjelenése
- b) Az üzlet belső kialakításának minősége
- c) Az üzletben forgalmazott termékek minősége

A bérlemény tényleges minősítésének megállapítása során az nem lehet magasabb, mint a bármely szempont szerint elnyert legalacsonyabb kategória. (Így például „A,A,C” besorolás esetén a bérlemény összesített besorolása: „C”)

a.) Az üzlet homlokzati és portál megjelenése

- „A” kategória: Az épülethez illeszkedő mikroarchitektúrájú, kiemelkedő minőségű portál kialakítása és fenntartása, minőségi tervezett és szervezett kirakat, kiegészítők, európai fénytechnika.
- „B” kategória: Az épülethez illeszkedő mikroarchitektúrájú portál, nem minőségben felújítva, karbantartva vagy esztétikus, karbantartott portál, de az épület mikroarchitektúrájához nem illeszkedik.
- „C” kategória: az „A” és „B” kategóriától eltérő egyéb megjelenés.

b.) Az üzlet belső kialakításának minősége

- „A” kategória: Igényes és az épület karakteréhez illeszkedő belsőépítészeti megoldások, magas minőségű beépített anyagok, polc és kínáló rendszerek, fénytechnika, szellős, rendezett belső összkép.
- „B” kategória: Újszerű polc és kínáló rendszerek, szellős, rendezett belső összkép.
- „C” kategória: Az „A” és „B” kategóriától eltérő egyéb megjelenés.

c.) Az üzletben forgalmazott termékek minősége (Szakmai gazdasági érdekképviselő véleményezése mellett)

- „A” kategória: Kiemelkedő márkák, minőségi szolgáltatások minimum 80%-os aránya a kínálatban.
- „B” kategória: Kiemelkedő márkák, minőségi szolgáltatások minimum 50%-os, vagy elfogadható márkák minimum 80%-os aránya a kínálatban.
- „C” kategória: Az „A” és „B” kategóriától eltérő egyéb kínálat.

A minőségi kategóriaváltozás lehetséges, ha:

- A bérlő a bérbeadó által jóváhagyott és az illetékes hatóságok által engedélyezett, kategóriaváltást eredményező minőség javító beruházást, változtatást hajt végre (besorolás javítás).
- A bérbeadó minden év meghatározott hónapjában szakértők által újra besoroltatja a bérleményeket pillanatnyi állapotuknak megfelelően. Az évenkénti minőség felülvizsgálat alapján a bérlemény megtarthatja eredeti besorolását, ha állagromlás nem történik.
- Amennyiben a minőségi felülvizsgálat minőségromlást állapít meg, úgy a kiértékelést követő 180 nap türelmi idő után automatikusan a díjtábla szerinti új besorolási díjat kell megfizetni abban az esetben, ha a besorolás romlott és a türelmi idő alatt elfogadott minőség javító beruházás nem történik.

- A minőség javítás és az ebből következő kategóriaváltás szándékát a bérlő bármikor bejelentheti bérbeadó felé.
- Az engedélyezett és elfogadott beruházások elvárt minőségben történő átadásakor a bérlemény díjtétele a következő hónap első napjával az új minőségi kategóriának megfelelő díjtételre változik.

Preferencia (P)

Az üzlethelyiség profilján azt a tevékenységi kört értjük, melyet a hasznos alapterület minimum 80%-án üzletszerűen végeznek. A támogatott profil mellett más, kiegészítő tevékenység folytatása esetén (pl. galéria+kávézó) a funkcióra vonatkozó korrekciós tényező területarányosan értelmezendő.

Preferencia (P)

	Korrekciós tényező
Kiemelten preferált (csak „A” kategória esetén)	-0,45
Preferált (csak „A” kategória esetén)	-0,15
Semleges	0

Kiemelten preferált profilok (P= -0,45)

- 1-2-3. szakasz**
- Kortárs galéria, aukciós ház (kortárs, 20.-21. században készült művészeti alkotásokat, műtárgyakat bemutató és üzletszerűen értékesítő vállalkozások)
 - Kulturális intézmények (színház, múzeum, stb.)
- 4. szakasz** Nincs kiemelten preferált profil

Preferált profilok (P= -0,15)

- 1. szakasz**
- Minőségi antikvitás, antikvárium (művészeti értéket képviselő használati és műtárgyak, használt és régi könyvek, térképek, metszetek felvásárlásával és eladásával foglalkozó üzlet)
 - Művészeti kellékbolt, művészellátó (kreatív-, hobbi és szabadidős-, művész-, illetve kézműves tevékenységekhez szükséges művészeti alapanyagok, eszközök, kellékek kereskedelme)
 - Minőségi ajándékbolt (minőségi, egyedi ajándéktárgyak, , hungarikumok, hagyományos magyar termékek kereskedelme)
 - Képző és iparművészeti kereskedés (művészeti értéket képviselő használati tárgyak, bútorok, lakberendezési cikkek, ruházati cikkek, stb. kereskedelme)
 - Könyvesbolt, világsajtó boltja (magyar és idegen nyelvű könyveket és sajtótermékeket árusító üzletek)
 - Minőségi, („A” minőségi kategória besorolású) vendéglátás: étterem, cukrászda, kávéház, teázó, pub, stb. (kivéve gyorsétterem)
- 2-3. szakasz**
- Képző és iparművészeti kereskedés, művészellátó (művészeti értéket képviselő használati tárgyak, bútorok, lakberendezési cikkek, ruházati cikkek, stb. kereskedelme)

- Könyvesbolt, világsajtó boltja (magyar és idegen nyelvű könyveket és sajtótermékeket árusító üzletek)
- Minőségi („A” minőségi kategória besorolású) vendéglátás: étterem, cukrászda, kávéház, teázó, pub, stb. (kivéve gyorsétterem)

4. szakasz Nincs preferált profil

Valamennyi szakasz esetében kizárt profilok (amelyekre nem köthető szerződés a KVK övezet területén belül):

- Italkimérés, kocsmá (alacsony színvonalú, korábbi III. osztályú és annál alacsonyabb besorolásnak megfelelő minőségű vendéglátóhelyek)
- Használt cikk kereskedés (pl: bálás bolt, használt műszaki cikk kereskedés, stb.)
- Erotika iparág (peep show, erotikus üzlet, sztriptíz bár, stb.)

Homlokzatfelújítási bérleti díj kiegészítés (HO)

Bérlő a bérlemény homlokzati felújítása esetén a meghatározott bérleti díjon felül „15.000 Ft/m²/év x H x V” összegű bérleti díj kiegészítést is köteles megfizetni.

Amennyiben a bérlő vállalja és teljesíti a homlokzat felújítása bérleményre jutó költségeinek legkisebb a homlokzati felújítás befejezéséig egy összegben történő megfizetését, úgy mentesül a bérleti díj kiegészítés megfizetésének terhe alól.

Utcai kitelepüléshez kötött kedvezmény (K)

Kizárólag minőségi vendéglátás területén vállalja, hogy az folyamatosan (min. évi 6 hónapig) fenntart utcai kitelepedést, engedélyezett minőségben (K)

- Vállalja: -0,1
- Nem vállalja: 1

Nem megfelelő működés (E)

- Működésében akadályozott (Pl: Metró építés): 0 - 0,5 (az akadályoztatás mértéke szerint)
- Nem működtetett, üres: 2
- Szerződészegés esetén, a szerződészegéssel érintett hónapok díja: 2

2. Épületek külső megjelenését szabályozó rendelet megalkotása

A városképi megjelenés további javítása érdekében szükséges a Kulturális Városcsözpont területére vonatkozó, az épületek – különösen az üzlethelyiségekhez kapcsolódó – külső elemeire vonatkozó szabályozás bevezetése, amely rendeleti szinten előírja

- a kirakatok kialakítására
- a portálokra és kapcsolódó homlokzati felületekre,
- valamint az épületek homlokzatára és egyéb homlokzati elemeire és nyílásaira

vonatkozó minőségi követelményeket.

III. Várható szakmai hatások

- A kereskedelmi szemlélet átalakulása a KVK területén és közvetlen környezetében
- Európai üzletkialakítás, élményt nyújtó kirakat és homlokzat, magas minőségű márkázott termékek nagyobb arányú megjelenése
- Minőségükben folyamatosan fejlődő kereskedések
- Hosszútávra, több generációra tervező kereskedők
- A kulturális és művészeti alapokra épülő kereskedelem fokozott koncentrálódása, a preferencia-rendszerre és koncentrált kínálatból fakadó előnyökre építve
- Egyes kereskedelmi minőségek főutcai jelenlétének megszűnése, újak beköltözése
- Fenti változások összetett hatásaként helyi és idegenforgalmi keresletnövekedés, presztízsjavulás

IV. Várható gazdasági hatások

- Kezdeti időszakban az üres bérlemények arányának átmeneti növekedése, jelentős kereskedői fluktuáció.
- Kezdeti szakaszban az önkormányzat bérleti díjából származó bevételeinek visszaesése, melyet hosszútávon kompenzál a minőségjavulásban érdekelt, nem preferált profilokban működő bérlemények megnövekedett bérleti díj tömege, valamint a kezdetben megüresedő bérlemények hasznosítása
- Kereskedői minőségjavító beruházások megindulása.
- A városrészi összkép és kereskedői összetétel változást követően új vásárlói szegmensek kielégítése, nagyobb vásárlóerő lekötő képesség, ennek következtében a bérlemények magasabb kereskedelmi értéke
- Az üzlethelyiségek kereskedelmi értékének növekedésével és a presztízsjavulással párhuzamosan az ingatlanok és ezen belül az önkormányzati ingatlanok felértékelődése

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján a rendelettervezeteket és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2009. augusztus 25.



Molnár Gyula