

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

...../2009./..../ XI.ÖK sz. rendelete

a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 41/2001./XII.29./ XI.ÖK sz. rendelet módosításáról**Korábbi rendelkezések:**

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja:

1. §

A Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 41/2001./XII.29./ XI.ÖK sz. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) A rendelet hatálya kiterjed a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) tekintet nélkül arra, hogy azok hol találhatóak.

„(1) A rendelet hatálya kiterjed a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) tekintet nélkül arra, hogy azok hol találhatóak. *Az Önkormányzat illetékességi területe övezetekre tagolódik, az egyes övezetek területi lehatárolását a 2. sz. melléklet tartalmazza.*”

2. §

A Rendelet 43. § (2) bekezdése kiegészül a következő c) ponttal:

(Üres helyiségnek minősül az)

„c) a határozott, vagy határozatlan időre bérbe adott helyiség, amelyre vonatkozó bérleti jogviszony megszűnt, függetlenül annak kiürítettségi állapotától.”

3. §

(1) A Rendelet 45. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) Az üres helyiség bérlőjét – a bérbeadás céljának meghatározása után – *elsősorban* a helyiségre kiírt pályázat útján kell kiválasztani.

„(1) Az üres helyiség bérlőjét – a bérbeadás céljának meghatározása után – a helyiségre kiírt pályázat útján kell kiválasztani.”

(2) A Rendelet 45. §-ának (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és kiegészül a következő (4) bekezdéssel:

(3) A Rendeletben meghatározott feltételek mellett közérdekű célból adható bérbe helyiség annak a szervnek, illetve személynek, aki az Ötv.-ben meghatározott kötelező alapfeladatot lát el az Önkormányzat megbízásából, illetve az Ötv. 8. §-ában meghatározott önkormányzati feladatok ellátásáról gondoskodik.

„(3) **A Képviselő-testület közérdekű önkormányzati célból** (az Ötv.-ben meghatározott kötelező alapfeladatok ellátása az Önkormányzat megbízásából, illetve az Ötv. 8. §-ában meghatározott önkormányzati feladatok ellátása) **jogosult a helyiségre pályáztatás nélkül bérlőt jelölni, és a bérleti díjat, valamint a bérleti jogviszonyra vonatkozó szabályokat a rendeletben foglaltaktól eltérően megállapítani azzal, hogy az Újbuda Kulturális Városközpont övezet területén kedvezményes bérleti díjjal bérlők csak különös méltánylást érdemlő városi – elsősorban kulturális célokat szolgáló – érdekből helyezhetők el.**

(4) **Újbuda Kulturális Városközpont övezetben a rendelet hatályba lépését megelőzően határozatlan időre bérbe adott helyiség bérlőjével a bérleti jogviszony cserehelyiség biztosítása nélkül történt felmondását vagy közös megegyezéssel történt megszüntetését**

követően a bérbeadó pályázat mellőzésével jogosult bérleti szerződést kötni.”

4. §

A Rendelet 48. § (1) bekezdése kiegészül a következő d) ponttal:

(A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:)

„d) a vállalt bérleti díj összegét.”

5. §

A Rendelet 49. §-a kiegészül a következő (3) és (4) bekezdéssel:

„(3) Újbuda Kulturális Városcsözpont övezet helyiségpályázatokra beadott érvényes pályázatok közül nyertes pályázatnak tekintendő az, amely – „A” kategóriás üzlethelyiség kialakítása és az egyéb előírt feltételek vállalása mellett – az övezet adott szakaszán a megpályázott funkcióra érvényes bérleti díjra vetítve %-osan a legmagasabb bérleti díjat vállalja.

(4) Újbuda Kulturális Városcsözpont övezet helyiségpályázatok nyertesét, az értékelés lezárását követően számított 15 napon belül, a polgármester hirdeti ki.”

6. §

A Rendelet 50. §-a kiegészül a következő (5) és (6) bekezdésekkel:

„(5) Újbuda Kulturális Városcsözpont övezet területén a helyiségpályázat nyertesének kötelezettsége tevékenységéhez hozzájáruló nyilatkozat megszerzése az érintett társasháztól, legkésőbb a bérlői jog

elnyeréséről szóló értesítés kézhezvételétől számított 4 hónapon belül, amennyiben a folytatni kívánt tevékenység működési engedélyének megszerzéséhez szükséges.

(6) Amennyiben az (5) bekezdésben foglalt feltétel nem teljesül, mind a bérbeadó mind a bérlő jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.”

7. §

A Rendelet 53. §-a kiegészül a következő (4) bekezdéssel:

„(4) A 43. § (2) bekezdés c) pontjában foglaltak teljesülése esetén a bérleti szerződés a birtokbavétellel lép hatályba.”

8. §

A Rendelet 54. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

54. §

(1) A helyiség bérleti díját a Vagyongazdálkodási Bizottság határozza meg a Képviselő-testület által évente meghatározott irányelvek keretei között.

(2) A bérleti díj mértékéről – a Vagyongazdálkodási Bizottság döntése alapján – a bérleti szerződés megkötésekor érvényes, továbbá a szerződés fennállása alatt évenként változó bérleti díjban kell a bérlővel megállapodni.

„54. §

(1) A helyiség bérleti díját – *kivéve az Újbuda Kulturális Városcsopont övezet területén található helyiségek bérleti díját* – a Vagyongazdálkodási Bizottság határozza meg a Képviselő-testület által évente meghatározott irányelvek keretei között.

(2) A bérleti díj mértékéről a Vagyongazdálkodási Bizottság *dönt, kivéve az Újbuda Kulturális Városcsopont övezet területén található helyiségek pályázata során alkalmazandó induló bérleti díj összegét, illetve a pályázati és szerződési feltételeket, különösen a minőségi kategóriákba történő besorolás szabályait, melyeket a 3. sz. mellékletben meghatározott paraméterek szerint kell meghatározni.*

(3) Ha a helyiség bérlőjének kiválasztása pályázat útján történik a bérleti szerződésben a helyiség bérleti díj összegét a bérlő pályázaton tett ajánlatának megfelelően kell meghatározni.

(3) Ha a helyiség bérlőjének kiválasztása pályázat útján történik, a bérleti szerződésben a helyiség bérleti díj összegét a bérlő pályázaton tett ajánlatának megfelelően kell meghatározni, ***mely azonban nem lehet alacsonyabb, mint a kiírásban szereplő elvárt bérleti díj.***

9. §

A Rendelet 55. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és kiegészül a következő (4)-(6) bekezdésekkel:

(3) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a bérlő köteles a bérleti szerződés megkötésekor a szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítésének biztosítékaul a helyiség bérleti díja háromszoros összegének megfelelő összeget óvadék jogcímén megfizetni. A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy ha a befizetett óvadék felhasználásra kerül, úgy a bérlő köteles a felhasználástól számított 30 napon belül az óvadék összegét a szerződésben meghatározott összegre kiegészíteni.

(3) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a bérlő köteles a bérleti szerződés megkötésekor a szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítésének biztosítékaul a helyiség bérleti díja háromszoros összegének megfelelő összeget óvadék jogcímén megfizetni. A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy ha a befizetett óvadék felhasználásra kerül, úgy a bérlő köteles a felhasználástól számított 30 napon belül az óvadék összegét a szerződésben meghatározott összegre kiegészíteni.

Az Újbuda Kulturális Városközpont övezet területén található helyiségekre kötött bérleti szerződésnek a bérlő érdekkörében felmerülő okból történő megszűnése, illetőleg megszüntetése esetén a helyiséget a bérlő köteles minőségi kategória besorolásának megfelelő állapotban visszaadni. Ezen kötelezettség elmulasztása esetén a helyiség minőségi kategória besorolásának megfelelő állapotába történő visszaállításáról – a bérlő költségére – a bérbeadó intézkedik.

(4) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy

a) a bérlő köteles a helyiségbérleti szerződés megkötésétől számított hat hónapon belül a bérleményben tevékenységét megkezdeni és azt a

szerződés fennállása alatt a helyiségben folyamatosan végezni, továbbá köteles a bérleményben folytatott tevékenység és használat megkezdését, illetve hat hónapot meghaladó szünetelését, annak indokait és időtartalmát, a tevékenység folytatásának várható napját a bérbeadónak előzetesen, a szüneteltetést megelőzően legkésőbb 15 nappal írásban bejelenteni,

b) a bérbeadó a tevékenység megkezdését, annak gyakorlása folytonosságát, a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését szükség szerint jogosult ellenőrizni, melynek tőrésére a bérlő köteles.

(5) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell továbbá, hogy ha a bérlő a (4) bekezdés a) pontjában foglalt kötelezettségét megszegi, a helyiséget 6 hónapot meghaladóan nem működteti a vállalt funkcióban, illetve amennyiben a bejelentés menthető okból történő elmulasztásáról a bérbeadót írásban, felhívás ellenére nem tájékoztatja, vagy ha az adott bejelentés vagy tájékoztatás nem valós, a bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt rendkívüli felmondás útján azonnali hatállyal felmondani.

(6) Bérbeadó a bérlőnek az (5) bekezdésben meghatározott mulasztása esetben 3 havi bérleti díj összegének megfelelő kártérítésre jogosult, mely a bérlő által megfizetett óvadék összegéből levonható. Bérlő ebben az esetben is köteles az óvadék összegét a (3) bekezdés szerint kiegészíteni. Bérbeadó ezen joga nem érinti az azonnali hatályú felmondáshoz való jogát.”

10. §

A Rendelet 58. § (2) bekezdése kiegészül a következő c) ponttal:

(A hozzájárulás feltétele, hogy)

„c) Újbuda Kulturális Városcsözpont övezet területén az albérló vállalja
 - **a jelen rendeletben foglalt szabályok szerinti szerződés megkötését, valamint**
 - **az albérletbe adás után is a vállalt funkció fenntartását,**
 - **az 54. § (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a Képviselet-testület által meghozott határozat szerinti „A” kategóriás minőség biztosítását.”**

11. §

(1) A Rendelet 59. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) A helyiség bérleti jogának átruházásához és cseréjéhez a Vagyongazdálkodási Bizottság járulhat hozzá.

„(1) A helyiség bérleti jogának átruházásához és cseréjéhez a Vagyongazdálkodási Bizottság járulhat hozzá, kivéve az Újbuda Kulturális Városcsözpont övezet területére eső ingatlanokat, melyek esetében a (3) bekezdés d) pont teljesülése esetén a Vagyongazdálkodási Bizottság az alaki és formai követelmények teljesülése esetén a bérleti jog átruházását jóváhagyja.”

(2) A Rendelet 59. § (3) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép, és kiegészül a következő d) ponttal:

(A hozzájárulás feltétele, hogy)

„c) a leendő bérló vállalja, hogy a hozzájáruláskor a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 50%-át az Önkormányzat javára megtéríti; kivételt képeznek ezen rendelkezés alól az Újbuda Kulturális Városcsözpont övezet területén található helyiségek, a jelen bekezdés d) pontjában megjelölt feltételek teljesülése mellett, mely esetben az átadás tehermentes,

d) Újbuda Kulturális Városközpont övezet területén

- *a nem lakás célú bérlemény a 3. számú mellékletben foglaltaknak megfelelően az átadás kezdeményezését megelőzően „A” minőségi kategória besorolású,*
- *az új bérlő vállalja az „A” kategóriás minőség fenntartását, az Újbuda Kulturális Városközpont övezet területén érvényes szerződési szabályokat, illetve*
- *a folytatni kívánt tevékenysége kiemelten preferált vagy preferált profil besorolású a 3. számú melléklet szerint.”*

12. §

A Rendelet kiegészül a következő alcímmel és 59/A. §-sal:

„Hozzájárulás a bérleményben végzett tevékenység változtatásához

59/A §

(1) A bérlő köteles a tevékenységének megváltoztatásához a bérbeadótól előzetesen hozzájárulást kérni. A jóváhagyás iránti kérelem benyújtásakor a bérlő – az Újbuda Kulturális Városközpont övezet területén az új profilja szerinti – egy havi bérleti díj összegének megfelelő mértékű eljárási díjat köteles fizetni.

(2) A tevékenység megváltoztatására csak a bérbeadói hozzájárulás megadását követően kerülhet sor.

(3) Újbuda Kulturális Városközpont övezet területén található helyiségekre vonatkozóan a tevékenység megváltoztatása akkor lehetséges, ha

- a) a hozzájárulás feltételei a 3. számú mellékletben foglaltaknak megfelelően teljesülnek,*

- b) a bérlemény „A” minőségi kategória besorolású,*
- c) a funkcióváltást követően az új funkcióra vonatkozó bérleti alapidő szerinti bérleti díj fizetését a szerződő partner szerződésben vállalja, valamint*
- d) a választott tevékenység nem szerepel a 3. számú mellékletben megjelölt övezetben kizárt profilok között.”*

13. §

(1) A Rendelet 2. sz. mellékletként kiegészül jelen rendelet 1. sz. mellékletével, ezzel egyidejűleg a Rendelet Mellékletének számozása 1. sz. mellékletre változik..

(2) A Rendelet 3. sz. mellékletként kiegészül jelen rendelet 2. sz. mellékletével.

14. §

(1) Ez a rendelet 2009. október 1-jén lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a Rendelet 40. § (2) bekezdésének c) és d) pontja és 61. §-a hatályát veszti.

Budapest, 2009. szeptember 3.

Molnár Gyula
polgármester

dr. Filipsz Andrea
jegyző

1. sz. melléklet a .../2009./...../ XI.ÖK számú rendelethez

**„2. számú melléklet a Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat
41/2001./XII.29./ XI.ÖK sz. rendeletéhez**

ÖVEZETBE SOROLÁS

Újbuda Kulturális Városközpont (KVK) övezet, amely az alábbi területekre terjed ki:

- *Szent Gellért tér*
- *Bartók Béla út Szent Gellért tér Móricz Zsigmond körtér közötti szakasza*
- *Bercsényi u. 1-9. és 2-10. szám közötti szakasza*
- *Móricz Zsigmond körtér*

I. Kiemelt övezet, amely az alábbi területeket foglalja magába

- Bartók Béla út a Móricz Zsigmond körtértől Hamzsabégyi útig terjedő szakasza
- Fehérvári út a Hamzsabégyi útig
- Október 23-a utca
- Karinthy Frigyes út
- Kosztolányi Dezső tér
- Villányi út a Fadrusz utcáig

II. övezet, melynek határvonala

a Budaörsi út - Nagyszeben út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Jégcsap utca - Mikes Kelemen út - Péterhegyi út - Keserű ér - Kondorosi út - Duna part - Gellért rakpart - Citadella sétány - Szirtes út - Számadó út - Gyula utca - Avar utca - Hegyalja út

III. övezet, melyben a kerület I. és II. övezetben fel nem sorolt területei tartoznak.”

2. sz. melléklet a .../2009./.../ XI.ÖK számú rendelethez

**„3. számú melléklet a Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat
41/2001./XII.29./ XI.ÖK sz. rendelethez**

Újbuda Kulturális Városcsopont övezet területén érvényes bérleti díj meghatározás

A bérleti díj számítás módszere

1.) A bérbevett vetített alapterület kiszámítása:

Vetített alapterület számítás (VAT):

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

2.) A bérleti díj számítása

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

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

$$BD = VAT \cdot AD \cdot E$$

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

Rendeltetés

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

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

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

Övezet szakaszain elfoglalt hely szerinti alapidj (AD)

	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)

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

Együttműködés (I)*

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

*Csak a rendszer bevezetését követő évtől alkalmazandó

Az üzlet minősége (M)

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

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 korrektív tényező területarányosan értelmezendő.

	Korrektív 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.)

Homlokzat felújítási 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 legkésőbb a homlokzati felújítás befejezéséig egy összegben történő megfizetését, úgy mentesül a bérleti díj kiegészítés megfizetésének terhe alól.

Utcai kitelepüléshez kötött kedvezmény (K)

Kizárólag a KVK övezet 2. szakaszán a minőségi vendéglátás területén vállalja, hogy az folyamatosan (min. évi 4 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**
- Szerződösszegés esetén, a szerződösszegéssel érintett hónapok díja: **2”**