144/2015. (III.25.) számú Képviselő-testületi határozat:
- Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú ingatlanokra vonatkozó helyiségbérleti díjak mértékéről való döntés -
(15 igen, 0 nem, 1 tartózkodás)

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás célú ingatlanokra alkalmazandó bérleti díjakat, csökkentő és növelő tényezőket, és egyéb szabályokat, valamint a határozat mellékletét képező közterületi övezeti besorolást az alábbiak szerint határozza meg:

1) Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonában álló nem lakás célú helyiségek, gépkocsi beállók, tároló helyiségek (továbbiakban: helyiség) bérbe adása során a jelen határozat (továbbiakban: Határozat) szerinti legkisebb bérleti díjra lehet ajánlatot tenni:

2) Jelen Határozat hatálya nem terjed ki az önkormányzat tulajdonában lévő piacokra, valamint az Önkormányzat költségvetési szervei kezelésében lévő helyiségekre.

3) A Határozat rendelkezései kizárólag a bérbeadóra kötelezőek, a bérlővel a bérleti díj mértékéről meg kell állapodni.

4) A Határozatot a meghozatalát követően létrehozandó bérleti szerződésekre és módosításokra egyaránt alkalmazni kell, kivéve a Határozat meghozatala előtt elbírált kérelmeket.

5) Ha az Önkormányzat helyiségek bérbeadásáról szóló rendelete 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.

6) Amennyiben a bérlő által fizetett bérleti díj eléri, vagy meghaladja a Határozat szerinti mértéket, a bérbeadó a bérleti díj módosítását nem kezdeményezi.

7) A bérleti díjak mértékére a helyiség - elsősorban a gyalogos forgalom mértéke és az üzleti környezet figyelembevételével meghatározott - övezeti besorolása szerinti fekvése alapján megállapított csökkentő/növelő tényezőkkel módosított alapdíjról kell ajánlatot tenni a bérlőnek a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság (továbbiakban PKB) vonatkozó határozata szerint.
Versenyeztetés kiírásakor a csökkentő/növelő tényezőkkel módosított alapdíjat kell meghatározni a megajánlható legalacsonyabb bérleti díjként.

8) Az alapdíj irányadó mérce, a bérleti díj az a bérlő által fizetendő havi díj, amely a bérleti szerződésben kerül meghatározásra. A versenyeztetés nyertesével az általa megajánlott és a bérbeadó által elfogadott bérleti díjjal kerül megkötésre a bérleti szerződés. A versenyeztetés útján bérbeadott helyiségek vonatkozásában a bérleti jog két éven belüli átruházása esetén az átruházáskor érvényes, a bérleti szerződés szerinti számolt bérleti díj alkalmazandó.

9) A helyiségbérleti díj mértékéről szóló megállapodás során a bérbeadó által elfogadható

legkisebb bérleti díjak:

Kiemelt kategória	2.320,-Ft/m²/hó+ÁFA
I. kategória	1.920,-Ft/m²/hó+ÁFA
II. kategória	1.520,-Ft/m²/hó+ÁFA
III. kategória	1.120,-Ft/m²/hó+ÁFA

10) Az önkormányzat tulajdonában lévő teremgarázsban található vagy felszíni gépkocsi beálló helyekre, tárolókra (a beálló, garázs, tároló alapterületét alapul véve) az alábbi legkisebb bérleti díjakat kell alkalmazni:

a) Teremgarázs nyílt beállókkal:	900,- Ft/m²/hó+ÁFA
b) Teremgarázs zárt garázshelyekkel:	1.000,- Ft/m²/hó+ÁFA
c) Felszíni fedett gépkocsi beállók:	700,-Ft/m²/hó+ÁFA
d) Egyéb felszíni gépkocsi beállók:	600,- Ft/m²/hó+ÁFA
e) Tároló helyiségek legkisebb bérleti díja:	825,-Ft/m²/hó+ÁFA.

11) Az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában lévő gazdasági társaság, vagy annak 100 %-os tulajdonában lévő gazdasági társasága részére, székhelyként, telephelyként, illetve egyéb jogcímen a tevékenységük ellátása érdekében használt/bérelt helyiségre vonatkozó legkisebb bérleti díjak mértéke:

a) Közfeladatot, közszolgáltatást ellátó gazdasági táraságok részére: 0.-Ft+ÁFA/m²/hó
b) Egyéb tevékenységet ellátó gazdasági táraságok részére: 500.-Ft+ÁFA/m²/hó

Az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában lévő gazdasági társaság, vagy annak 100%-os tulajdonában lévő gazdasági társaság részére megállapított kedvezményes bérleti díjak további csökkentésére nincs lehetőség.

12) A 9) pontban meghatározott díjakat növelő/csökkentő tényezők:
a) kiemelten jövedelmező tevékenység (játékterem, mulató, bár, ide nem értve a melegkonyhás vendéglátást): + 20%.
b) állami, önkormányzati egészségügyi tevékenység: - 40%
c) önálló kulturális tevékenység, kiállítás: - 30%
d) karitatív, közérdekű, közhasznú egyesületi, alapítványi tevékenység: - 50%
e) udvari elhelyezkedés ill. egyéb nem főbejárat (kapualjból, folyosóról) : - 40%
f) udvari pince elhelyezkedés: - 70%
g) utcáról nyíló pince: - 50%
h) galériarész: - 50%
i) liftnélküli épületben 1. emeletnél magasabban: - 20%

13) Kedvezmény társadalmi szervezetek részére, közfeladat ellátására, közérdekű és karitatív célra csak a II. vagy III. kategóriában adható.

14) A csökkentő tényezők együttesen legfeljebb az alap bérleti díj 70%-áig terjedhetnek.

15) A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetén a bérlő által vállalt felújítási kötelezettség alapján a munkák elszámolásával kapcsolatban felhatalmazza a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságot, hogy a bérleti díjba történő beszámítással kapcsolatban egyedileg állapodjon meg a bérlővel a bérleti díj maximum 50 %-a erejéig.

16) A PKB döntése alapján a legalább két éve üresen álló pincehelyiségek a 9) pontban és 12) pont f) és g) alpontjában és a 14) pontban 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.

17) 2012. évtől a felek által meghatározott bérleti díjak évenkénti emelésének lehetőségét a bérleti szerződésben ki kell kötni és meg kell határozni az emelés legfelső határértékét.

18) A közterületek övezeti besorolását a határozat melléklete tartalmazza.

19) 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.

20) Jelen határozat hatálybalépését követően létrejövő, illetve módosításra kerülő bérleti szerződések esetében a bérlőnek kötelezettséget kell vállalnia arra is, hogy a bérleti díjat évente a szerződés, illetve a szerződésmódosítás alapján, a bérbeadó által kiközölt növelt összegben fizeti meg a díjközlő számla alapján.

21) A határozat hatálybalépésekor fennálló bérleti szerződések esetén az ERVA Nonprofit Zrt. jogosult kezdeményezni a bérleti szerződés módosítását, amennyiben a bérlő által fizetett bérleti díj helyett jelen Határozat alapján magasabb összegű bérleti díj lenne megállapítható, és/vagy a bérleti szerződés nem tartalmazza a valorizáció lehetőségét. Amennyiben a bérlő a bérleti díj emelésére, valamint a valorizációra vonatkozó javaslatot nem fogadja el, a PKB a határozatlan idejű bérleti szerződést – jogszabályban meghatározott felmondási idővel – felmondhatja.

22) Jelen határozat a Képviselő-testület általi elfogadása napján lép hatályba, és a határozatban foglaltakat a határozat hatályba lépése napján folyamatban lévő, még el nem bírált ügyekben is alkalmazni kell. A 9) pontban foglalt rendelkezések 2015. január 1. napjától alkalmazandók.