

Iktatószám: XV/25/2025.

K I V O N A T

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. április 29-én

09.30 órakor megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

**Az ülés helye: Budapest VII. kerület Erzsébetváros Polgármesteri Hivatal
Budapest VII. kerület Erzsébet krt. 6. I. emelet Ülésterem**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének
151/2025. (IV.29.) 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**
(10 igen, 4 nem, 1 tartózkodás)

I.

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

II.

Helyiséggazdálkodási irányelvek önkormányzati tulajdonban álló nem lakás célú ingatlanok hasznosítási gyakorlatában

A. Önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú helyiségek hasznosítása, pályáztatása

- 1.) 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

- 2.) 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.
- 3.) Amennyiben a bérbeadó megbízottja a helyiségben gyakorolható tevékenységet meg kívánja határozni, köteles az erre vonatkozó tájékoztatást a pályázati hirdetményben a pályázók tudomására hozni.
- 4.) A versenyeztetés, a helyiségbérre licitálás szabályait a pályázati hirdetmény tartalmazza.

B. Bérbeadási, bérlemény használati irányelvek

- 1.) 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.
- 2.) Utcafronti, kirakattal rendelkező helyiséget csak a következő esetekben lehet bérbe adni:
 - a) a hét legalább 5 napján, naponként legalább 6 órán keresztül nyitva tartó, üzletszerűen üzemelő kereskedés vagy szolgáltatás számára, vagy
 - b) önkormányzati érdekeltsgű tevékenységek számára.
- 3.) Nem lehet helyiséget bérbe adni, illetve a bérleti szerződést bérloői kezdeményezésre módosítani:
 - a) ha a helyiségek felújításáról, lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről a Képviselő-testület döntött, és az említett munkák megkezdéséig kevesebb, mint hat hónap van hátra,
 - b) jogszabályba ütköző, vagy olyan tevékenység végzésére, amely ellentétes az Önkormányzat érdekeivel, illetve ezen határozat szabályaival,
 - c) a bérbeadó fejlesztési célkitűzéseivel ellentétes tevékenység végzésére,
 - d) olyan bérloő 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,
 - e) olyan bérloő számára, aki helyiséget vagy lakást önkényesen foglalt el, jogcím nélkül használt.
- 4.) A bérloőnek 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.

- 5.) 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.
- 6.) 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.
- 7.) A bérlővel legkésőbb a bérleti szerződés aláírásakor közölni kell, hogy:
 - a) a bérleti szerződés megkötése nem mentesít a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek és társasház esetén a jogszabály szerinti társasházi nyilatkozat beszerzése alól;
 - b) a hatósági eljárásokban az Önkormányzat, mint tulajdonos vagy megbízottja hozzájárulásának beszerzése nem mellőzhető, ha építési vagy átalakítási munka végzésére van szükség;
 - c) a szükséges hatósági engedélyek és a jogszabály szerinti társasházi nyilatkozat hiányában a helyiségben a tevékenység nem kezdhető meg;
 - d) 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.
 - e) a hatósági engedélyeket és a harmadik személyek hozzájárulását a bérlőnek kell beszereznie.

C. Bérleményekben folytatható tevékenységek

- 1.) 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.
- 2.) 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.

- 3.) 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 korábbtól 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.

D. Bérlő együttműködési és adatszolgáltatási kötelezettsége

- 1.) 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.
- 2.) 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:
 - a) A bérlemény bérbeadóval egyeztetett felújítása időtartamára.
 - b) A helyiség működtetéséhez pótolhatatlan személy igazolt tartós betegsége időtartamára.
- 3.) A bérlő köteles túrni a helyiség bérbeadói ellenőrzését.
- 4.) A bérlő a bérlői nyilvántartás vezetése érdekében adatszolgáltatásra hívható fel. A bérlő a kért adatokat köteles a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- 5.) 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.

E. Helyiségek felújításával kapcsolatos irányelvek

- 1.) 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.

- 2.) 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.
- 3.) 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.
- 4.) 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.
- 5.) 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
 - a) a bérbeadó kifejezett hozzájárulásával előzetesen rögzített összeg beszámítása, a havi bruttó bérleti díj 50%-os mértékével számolva kifut, vagy
 - b) a fennmaradó beszámítandó összeget, a kiürített ingatlan bérlői visszaadásával egyidejűleg bérbeadó egy összegben megtéríti.

III.

Támogatott és nem támogatott bérlői tevékenységi körök az önkormányzati tulajdonú helyiségekben

- 1.) Támogatott tevékenységi kategóriák
 - Művészeti- és kulturális szolgáltatást főtevékenységként 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

2.) 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, kocsmá, alkoholt árusító zenés táncos szórakozóhely
- Minden tevékenység, amely 0 és 8 óra között szeszesital árusítást folytat
- Utcafronti helyiségben politikai célú tevékenység Belső-Erzsébetváros területén
- Airbnb, hostel, tömeg és munkásszállás, illetve minden szálláshely-minősítéssel nem rendelkező szállásszolgáltatás

3.) Támogatott és nem támogatott tevékenységek bérleti díj kedvezménye övezetenként:

Ssz		Övezet	Preferált tevékenységek kedvezmény mértéke %-ban (P)															
			Művészeti- és kulturális szolgáltatást főtevékenységként végző															
			Színházművészeti tevékenység															
			Oktatás, képzés, nonprofit információnyújtás															
1	I. kiemelt övezet	60%	70%	60%	20%	20%	0%	10%	30%	0%	0%	100%	100%	Tilt	Tilt	Tilt	Tilt	
2	II. övezet	60%	70%	60%	30%	40%	20%	10%	0%	0%	0%	100%	100%	Tilt	Tilt	Tilt	Tilt	
3	III. övezet	60%	70%	60%	40%	70%	30%	10%	0%	20%	20%	100%	100%	Tilt	Tilt	Tilt	Tilt	
4	IV. övezet	60%	70%	60%	50%	70%	40%	10%	0%	20%	20%	100%	100%	Tilt	Tilt	-	Tilt	
			Művészeti- és kulturális kiegészítő szolgáltatás, tevékenységet a főprofil mellett végző															
			Karitatív, közérdekű, közhasznú egyesületi, alapítványi főtevékenység végzésére															
			"15 perces város", lakossági hiánypótló szolgáltatások kedvezmény															
			Erzsébetvárosban legalább 3 éve állandó lakcímmel 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 közfeladat ellátás															
			Önkormányzat 100 %-os tulajdonában lévő, vagy közfeladatot ellátó gazdasági társaság, intézmény															
			Diszpreferált tevékenységek															
			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 Belső-Erzsébetváros területén															
			Airbnb, hostel, tömeg és munkásszállás, illetve minden szálláshely-minősítéssel nem rendelkező szállásszolgáltatás															

F. Bérleti díj számításához értelmezett alapfogalmak

A helyiségbérleti díjak, csökkentő és növelő tényezők

IV.

Ovezet (O)	A kerület utcai, utcaszakaszai 4 övezetbe kerülnék besorolásra az ott található helyiségek kereskedelmi értéke, azaz elvárható bérleti díj mívója szerint
Akciótérület (A)	A kerület belső részei, melyeken az eltérő karakterű fejlesztési igények miatt más preferencia szabályok kerülnék 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 akciótérületenként (%))
Fajlagos bérleti díj (FBD)	Az ingatlan főrendeltetésű helyiségrészenek 1 m ² -ére eső bérleti díj
Alap helyiségbér (AHB)	Képviselelő-testületi határozatban elfogadott azon minimum bérleti díj, melyen az ingatlant bérebe 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/m ²)
Módosított fajlagos bérleti díj (MFDB)	Az alap helyiségdíj preferencia, növelő, főrendeltetésű helyiség horizontális és vertikális elhelyezkedése szerinti szorzókkal módosított értéke (Ft/m ²)
Bérleti díjat növelő tényező (N)	A fajlagos bérleti díjat szorzószámként növelő tényező
Főrendeltetésű helyiségek (F)	Az ingatlan bejáráshoz közel eső, a szerződésben rögzített főtevékenység célját közvetlenül szolgáló helyiségek
Főrendeltetésű helyiség szorzó (FH)	Horizontális (utcai, kapuaj, udvari) és vertikális (pince, felemlet, földszint, 1. emelet) főrendeltetésű helyiség elhelyezkedés szerinti szorzó
Alarendelt helyiség (AL)	Nem főrendeltetésű helyiségek, melyek lehetnek a főrendeltetésű helyiséggel egy szinten lévő kiszolgáló helyiségtárszek, galéria vagy helyiségből nyíló pince)
Helyiség rész szorzó (HR)	A bérlet ingatlanon belüli alarendelt helyiségek piaci érték szerinti elterítő szorzója
Vetített alapterület (VAT)	Az ingatlan összes területének főrendeltetésű helyiség m ² -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/m ²) bérleti díj fizetési hajlandósága. 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 $(MFBD \cdot (VAT - MA) \cdot k)$

G. 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.

Ssz	Övezet (Ö)	AHB alap helyiségbér nto Ft/m ² /hó
1	I. kiemelt övezet	7 500 Ft
2	II. övezet	4 800 Ft
3	III. övezet	3 200 Ft
4	IV. övezet	2 400 Ft

- 9.) 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.

Ssz	Bérbeadandó objektum	AHB alap helyiségbér nto Ft/m ² /hó
1	Teremgarázs zárt garázshelyekkel	2 200 Ft
2	Teremgarázs nyílt beállókkal	1 800 Ft
3	Felszíni fedett gépkocsi beállók	2 000 Ft
4	Egyéb felszíni gépkocsi beállók	1 200 Ft
5	Tároló helyiségek legkisebb bérleti díja	1 000 Ft
6	Vitrin	2 500 Ft
7	Reklámtábla	2 000 Ft
8	Terület	1 500 Ft
9	Tetőtér	1 500 Ft
10	Trafóház	4 800 Ft

H. 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.

Ssz	A főrendeltetésű helyiség(rész) horizontális elhelyezkedése szerint	FH szorzó
1	Utcáról nyíló	1,0
2	Utcáról nyíló pince	0,4
3	Udvari elhelyezkedésű, kapualjból nyíló	0,5
4	Udvarról nyíló pince	0,3

- 3.) 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.

Ssz	A főrendeltetésű helyiség(rész) vertikális elhelyezkedése szerint	FV szorzó
1	Földszinti	1,0
2	Félemelet, magasföldszint	0,8
3	1. emelet	0,6
4	2. emelet	0,6
5	3. vagy magasabb emelet	0,5
6	Épület	0,6

- 4.) 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.
- 5.) A felek által meghatározott bérleti díjak évenkénti emelésének lehetőségét a bérleti szerződésben ki kell kötni.

I. Helyiségbérleti díjat növelő tényezők

- 1.) Bérleti díjakat növelő tényezők tevékenység, illetve helyiséghasználat nem megfelelése 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.

Ssz	Bérleti díj növelő tényező	N szorzó
1	Kiemelten jövedelmező tevékenység (bank, pénzüintézet, játékkerem, mulató, bár, dohánybolt, ide nem értve a melegkonyhás vendéglátást)	2
2	Albérletbe adás esetén, ha az albérló profilja nem azonos a szerződött tevékenységgel, az albérletbe adott terület után az alap helyiségbér kétszerese	2
3	Bérlemény zárva tartása esetén, illetve ha nem teljesíti a nyitvatartási kötelezettséget utcafronton, a szerződéskötést követő 2 hónap türelmi időt követően	3
4	Utcasfronti helyiségek nem nyitott szolgáltatás számára hasznosítása, raktározás, műhely, stb. célra	3
5	Bármely szerződésszegés, melyet felszólítás ellenére sem szünt meg a megadott határidőre a bérő	3
6	Jogcím nélküli helyiség használat	5

J. A helyiségbérleti díjak számítása

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

$$VAT = \sum_{i=1}^n F_i + \sum_{\substack{t=1 \\ s=1}}^n AL_{ts} * HA_t$$

VAT Vetített alapterület

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

AL_{ts} Alárendelt helyiségek alapterülete az ingatlanon belül (1-től t-ig alárendelt helyiség típusok és 1-k-ig az adott típusú alárendelt helyiségrészek száma)

HA_t Alárendelt helyiség típushoz rendelt díjat csökkentő szorzó

2.) 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).

Ssz	Helyiségen belüli alárendelt helyiségrész	HA szorzó
1	Főrendeltetésű	1,0
2	Alárendelt (raktár, vizes blokk, kiszolgáló	0,6
3	Galéria	0,5
4	Helyiségből nyíló pince	0,3

3.) Bérleti díj számítása

$$BD = (AHB_{\text{ö}} - K) * VAT * FH * FV * \min(1 - P_{kp}) * \max(N)$$

BD Adott ingatlanra számított havi bérleti díj összege (Ft)

AHB_ö 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(P_{kp}) 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

V.

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:

Közterület neve/ jellege	B-Kö-Kü	I. Kiemelt övezet		II. övezet		III. övezet		IV. övezet	
		páros	páratlan	páros	páratlan	páros	páratlan	páros	páratlan
Akácfa utca	B			2-64	1-67				
Asbóth utca	B	12-24	9-19						
Csányi utca	B	2-14	1-13						
Dob utca	B	2-48	1-49	50-62	51-67				
Dohány utca	B	2-54	1-41	56-70	43-49				
Erzsébet krt.	B	2-58	1-53						
Holló utca	B			2-16	1-17				
Kazinczy utca	B	2-56	1-57						
Károly krt.	B		1-25						
Kertész utca	B			2-50	1-43				
Király utca	B		1-63						
Kis Diófa utca	B	2-18	1-15						
Klauzál tér	B	2-16	1-15						
Klauzál utca	B			2-34	1-35				
Kürt utca	B			2-16	1-15				
Madách Imre út	B	2-12	1-11						
Madách Imre tér	B	2-6	1-7						
Nagy Diófa utca	B	2-34	1-33						
Nyár utca	B			2-38	1-33				
Rákóczi út	B	2-46							
Rumbach S. utca	B			2-22	1-19				
Síp utca	B			2-24	1-27				
Wesselényi utca	B	2-36	1-33	38-48	35-43				

Közterület neve/ jellege	B-Kö-Kü	I. Kiemelt övezet		II. övezet		III. övezet		IV. övezet	
		páros	páratlan	páros	páratlan	páros	páratlan	páros	páratlan
Almássy tér/utca	Kö					2-18	1-19		
Alsó erdősor	Kö					1a-13	2-36		
Barát utca	Kö					2-12	1-11		
Barcsay utca	Kö					2-16	1-11		
Csengery utca	Kö					2-32	1-27		
Dob utca	Kö					64-112	69-111		
Dohány utca	Kö					72-108	51-87		
Hársfa utca	Kö					2-56	1-61		
Hevesi S. tér	Kö						1-3		
Huszár utca	Kö					2-10	1-7		
Hutya F. utca	Kö					2-18	1-15		
Izabella utca	Kö					2-42	1-37a		
Jósika utca	Kö					2-30	1-31		
Király utca	Kö				65-105				
Munkás utca	Kö					2-18	1-15		
Osvát utca	Kö					2-18	1-19		
Péterfy S. utca	Kö					2-6	1-11		
Rákóczi út	Kö			48-90					
Rejtő J. utca	Kö					2-12	1		
Rottenbiller utca	Kö					2-66	1-51		
Rózsa utca	Kö					2-40	1-47		
Szövetség utca	Kö					2a-34	1-47		
Tivadar utca	Kö					2-4	1-3		
Vörösmarty utca	Kö					2-20	1-21		
Wesselényi utca	Kö					50-78	45-77		

Közterület neve/ jellege	B-Kö-Kü	I. Kiemelt övezet		II. övezet		III. övezet		IV. övezet	
		páros	páratlan	páros	páratlan	páros	páratlan	páros	páratlan
Alpár utca	Kü							2-8	1-11
Bajza utca	Kü			2-16	1-13				
Baross tér	Kü			12-22	13-23				
Bethlen G. tér	Kü							2	3
Bethlen G. utca	Kü							2-28	1-47
Cserhát utca	Kü							2-26	1-25
Damjanich utca	Kü			2-58	1-51				
Dembinszky utca	Kü							2-54	1-51
Dózsa György út	Kü			6-84					
Garay tér	Kü							2-18	1-19
Garay utca	Kü							2-50	1-45
Hernád utca	Kü							2-56b	1-47
István utca	Kü							2-44	1-55
Jobbágy utca	Kü							2-48	1-15
Lövölde tér	Kü			2a-2b	1,7				
Marek J. utca	Kü							2-42	1-41
Murányi utca	Kü							2-52	1-63
Nefelejcs utca	Kü							2-64	1-67
Peterdy utca	Kü							2-40	1-41
Péterfy S. utca	Kü							8-44	13-51
Sajó utca	Kü							2-12	1-9
Százház utca	Kü							2-32	1-47
Színva utca	Kü							2-8	1-7
Thököly út	Kü			2-6		8-42	1-27		
Vásoligeti fasor	Kü				1-51				
Verseny utca	Kü							2-28	



VI. 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 és a jelen határozat III. 2. pontja szerinti nem támogatott tevékenységek hatálya alá eső helyiségek bérleti szerződésének módosítását bérbeadó megbízottja a pályázat útján elnyert helyiség esetén a szerződéskötés dátumát, nem támogatott tevékenység esetén a jelen határozat hatályba lépését követő 18 hónap elteltével köteles kezdeményezni.

Felelős: Niedermüller Péter polgármester
Határidő: 2025. május 1.

A határozat végrehajtásáért felelős: dr. Veninger Gyula Nándor, a Főépítési és Vagyongazdálkodási Iroda vezetője, dr. Halmi Gyula EVIN Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

A kivonat hitelül:
Budapest, 2025. április 29.



Bodzsár Tímea
jegyzőkönyvvezető



Batóné dr. Mácsai Gyöngyvér
irodavezető