

## 1. melléklet a 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelethez

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

## Újbuda Kulturális Városközpont 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 <sup>2</sup>	AT <sub>1</sub>
Alagsor, galéria m <sup>2</sup>	AT <sub>2</sub>
Emeleti, pince m <sup>2</sup>	AT <sub>3</sub>

**Rendeltetés**

	Rövidítés	Korrektíós tényező
Főrendeltetésű helyiség	R <sub>1</sub>	1
Alárendelt helyiség	R <sub>2</sub>	0,6

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

	Rövidítés	Korrektíós tényező
Földszint vagy félemelet	V <sub>1</sub>	1
Alagsor vagy galéria	V <sub>2</sub>	0,7
Emeleti vagy pince	V <sub>3</sub>	0,5

**Övezet szakaszai (melyhez tartozó alapidj összegét (AD) az 1. számú függelék tartalmazza)**

1. szakasz: Szent Gellért tér – Bartók Béla út 1-19., 2-22.

2. szakasz: Bartók Béla út 21-39., 24-46.

3. szakasz: Bercsényi u. 1-9., 2-10.

4. szakasz: Bartók Béla út 41-49., 48-56., Móricz Zs. krt.

**Az üzlethelyiség horizontális elhelyezkedése (H)**

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

**Együttműködés (I)\***

	Korrektíós 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	Korrektíós 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 korrektíós tényező területarányosan értelmezendő.

	Korrektíós 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, hangversenyterem stb.)
- Zeneművészeti kereskedelem (hangszer, partitúra, kotta forgalmazása)
- Antikvárium (használt és régi könyvek, térképek, metszetek felvásárlásával és eladásával foglalkozó üzlet)

**4. szakasz**

Nincs kiemelten preferált profil

**Preferált profilok (P= -0,15)****1. szakasz**

- Minőségi antikvitás (művészeti értéket képviselő használati és műtárgyak 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

- Minőségi antikvitas (művészeti értéket képviselő használati és műtárgyak felvásárlásával és eladásával foglalkozó üzlet)
- 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, kocsmák (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 bérelemény homlokzati felújítása esetén a meghatározott bérleti díjon felül „15.000 Ft/m<sup>2</sup>/év x H x V” összegű bérleti díj kiegészítést is köteles megfizetni.

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

#### **Utcai kitelepüléshez és élőzene-szolgáltatáshoz kötött kedvezmény (K)**

Minőségi vendéglátás területén vállalja, hogy folyamatosan (min. évi 4 hónapig) fenntart utcai kitelepedést, engedélyezett minőségben és a hét **minimum 5 napján, a bérleti szerződésben foglalt ütemezés szerint napi minimum 4 óra időtartamban élőzenét biztosít (K)**

- Vállalja: **-0,2**
- Nem vállalja: **0**

#### **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”**