

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere**

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek
2013. évre vonatkozó bérleti díjának megállapításáról**

I. Tartalmi összefoglaló

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiségek) és területek kezelését és a bérbeadói döntések szerinti hasznosítással kapcsolatos feladatokat a Közszolgáltatási Keretszerződés és az Éves Közszolgáltatási Szerződés alapján a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) látja el. A hasznosított helyiségek bérbeadási feltételeit a 2012. november 1. napjától hatályos a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012 (IX. 24.) önkormányzati rendelet szabályozza. A Budapest Kőbányai Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2004. (VI. 24.) önkormányzati rendelet 7. §-a alapján a területbérleti szerződésekről a Tulajdonosi Bizottság dönt.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek (üzletek, irodák, raktárak, garázsok, tárolók) száma 2012. október végén 646 db volt, amelyből ugyanezen időpontban bérbeadással, illetve kisebb mértékben ingyenes használatba adással hasznosított 331 db helyiség. A jelenleg üresen álló helyiségek funkciójuk, kedvezőtlen elhelyezkedésük, műszaki állapotuk, illetve a későbbi, esetleges más célú hasznosítási tervek miatt állnak üresen.

A Vagyonkezelő a helyiséggazdálkodási feladatkörben a helyiségek bérbeadása mellett az egyéb, nem lakás célú ingatlanok (ipari területek, hobbi telkek, garázsfelépítmények alatti földterületek, reklámfelületek) bérbeadási feladatait is ellátja. A teljes, bérbeadással, ingyenes használatba adással hasznosított vagy jelenleg üresen álló nem lakás célú bérleményállomány 1 313 db, amelyben az S1 területen bérbe adott ingatlanrészek is szerepelnek.

A jelenlegi kategóriadíjak alapján a földszintes, jó megközelítésű helyiségek kategória díja 12 000 Ft/év/m² és 28 000 Ft/év/m² között, a raktározási tevékenységre használt, vagy kevésbé jó megközelítésű helyiségek kategória díja 6 000 Ft/év/m² és 12 000 Ft/év/m², a raktározási tevékenységre használt pincék kategória díja 3 500 Ft/év/m² és 5000 Ft/év/m² között mozog. A garázsok kategória díja 8 401 Ft/év/m², míg a saját tulajdonban lévő garázs felépítmények alatti területek bérleti díja 1 631 Ft/év/m² (+ ÁFA).

A gazdasági válság kezdete óta a helyiségek bérbevétele iránt a korábbiakhoz képest is jelentősen csökkent az érdeklődés. A vállalkozások, illetve a magánszemélyek az alacsony bérleti díjjal bérbe vehető és kis ráfordítással már használható állapotú helyiségeket keresik, a jelentősebb felújítási beruházást igénylő, nagyméretű helyiségek iránt nincs érdeklődés.

A bérlők tevékenységüktől, vállalkozásuk eredményes vagy veszteséges működésétől, esetleg fizetési hajlandóságuktól függően sok esetben a vállalt bérleti díjat sem teljesítik.

A jelenleg bérebe vagy használatba adott 1 417 db nem lakás céljára szolgáló bérleményben (helyiségek és területek együtt) a bérlők fizetési morálja rossz, a 2012. október végén fennálló kintlévőség 279 millió Ft. A bérleti díjak behajtása és a helyiségek, területek kiürítése folyamatos. 2012. szeptember 30-i állapot szerint 43 bérlemény esetében folytatunk peres eljárást, s további ügyek várnak peresítésre. A nem fizető bérlők felé a bérleti szerződéseket a Vagyonkezelő felmondja, illetve a vállalkozások esetében a díjtartozás behajtására kezdeményezi a felszámolási eljárást. 2012. szeptember végén a díjhátralékosok felé újabb 163 db felszólító levelet küldtek ki.

II. Hatásvizsgálat

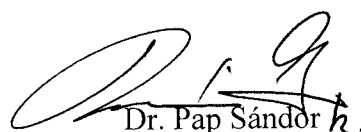
Az Önkormányzat a helyiségek és területek esetében a bérleti díjakat utoljára a 2010. évben emelte. A gazdasági körülményeket figyelembe véve – a fizetőképes bérlői állomány megtartása érdekében – a bérleti szerződések jelentős részében rögzített KSH által meghatározott fogyasztói árindex mértéknek megfelelő bérletidíj-emelési lehetőségével sem élt.

A jelentős díjtartozások, a vállalkozások megszűnése, vagy megszüntetése miatti helyiség megüresedések okán – figyelembe véve a gazdasági helyzetet és a helyiségek iránti valós bérbevételi igényt – a fizetőképes bérlők megtartásának, de az Önkormányzat eredmény-centrikus ingatlangazdálkodásának szempontjait is szem előtt tartva a nem lakás céljára szolgáló helyiségek és a területek bérleti díjának 2012. évi, KSH általi fogyasztói árindex mértékével történő megemelését javaslom 2013. január 1-jei fordulónappal végrehajtani.

III. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2012. november 6.



Dr. Pap Sándor *h.*

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2012. (... ..) határozata

**az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek
2013. évre vonatkozó bérleti díjának megállapításáról**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját 2013. január 1. napjától a KSH által meghatározott 2012. évi fogyasztói árindex mértékével megemeli.
2. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló bérbe adott területek bérleti díját 2013. január 1. napjától a KSH által meghatározott 2012. évi fogyasztói árindex mértékével megemeli.
3. A Képviselő-testület felkéri a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-t, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek bérleti díjának emelésével kapcsolatban tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Határidő:

2013. február 15.

Feladatkörében érintett:

a gazdasági és fejlesztési szakterületért felelős
alpolgármester
a Gazdasági és Pénzügyi Iroda vezetője
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója