

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere

Az előterjesztés 1., 2. és 5. melléklete bizalmas!

Előterjesztés
a Gazdasági Bizottság részére
a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának 2023. III. negyedéves alakulásáról
szóló tájékoztatóról

I. Tartalmi összefoglaló

A lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 43. § (6) bekezdésében foglalt kötelezettség alapján a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és a bérleti jogviszonyok alakulásáról, valamint a bérleti díjak beszedéséről a 2023. július 1. és szeptember 30. közötti időszakra vonatkozóan elkészítette a tájékoztatását. A tájékoztató – a nem lakás célú ingatlanok hasznosításával kapcsolatos teljes körű tájékoztatás érdekében – a nem lakás céljára szolgáló helyiségek mellett a területek hasznosításával kapcsolatos adatokat is tartalmazza.

A Vagyonkezelő kezelésében álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek száma 2023. szeptember 30. napján összesen 2188 volt, amelyből ugyanezen fordulónapon 703 bérbeadással hasznosítható ingatlan üres (346 helyiség, 62 telek, 295 egyéb funkciójú bérlemény, pl. gépkocsibeálló).

A 2023. III. negyedévben az új vagy újbóli bérbeadáson alapuló szerződéskötések és a szerződésmódosítások száma összesen 34 (7-20 havonta), amely kisebb mértékben elmarad az előző negyedévben megkötött szerződések [összesen 40 (8-23 havonta)] számától. A legnagyobb bérbevételi igény továbbra is a magántulajdonú garázsfelépítmény alatti területre (felépítmény adásvételét követő területbérlet), valamint a tárolás, raktározás funkcióval bérbé vehető helyiségekre mutatkozott.

Az üres helyiségek nagy része iránt – elsősorban adottságaik miatt (alagsori elhelyezkedés, udvari vagy lépcsőházi megközelítés, leromlott műszaki állapot) – többnyire nincs komoly érdeklődés, mivel az igénylők többsége az áthárított helyiségfelújítási munkákból adódó, jelentős beruházást igénylő munkálatokat nem tudja vagy nem szeretné vállalni.

A bérbevétel iránt érdeklődők a bérbeadásról szóló döntés ellenére esetenként – ahogy ez az 1. mellékletből is kiderül – nem kötik meg a bérleti szerződést, mert a bérleti díjat vagy a bérbeadás feltételeit nem fogadják el, esetleg a bérbeadási döntés előkészítése idején – a széles ingatlanpiaci kínálatnak köszönhetően akár kerületen belül másik helyiség- vagy területbérleményt találnak céljaik megvalósításához. Néhány esetben pedig a bérletiszerződés-kötés időben elhúzódik (bérleti késedelmes adatszolgáltatása a szerződés előkészítéséhez, felek közötti többkörös szerződésegyeztetés).

Az S1 területen a bérbeadással hasznosítható nem lakás céljára szolgáló helyiségek kihasználtsági aránya magas. Továbbra is elsősorban a jobb állapotú vagy kisebb alapterületű – raktározás vagy zenekari próbaterem céljára alkalmas – helyiségek iránt érdeklődnek. A rossz műszaki állapotú helyiségek bérbevételére nincs kereslet, illetve egy részük műszaki problémák miatt bérbeadással nem is hasznosítható.

A helyiségek bérbeadása során sok esetben javítja a hasznosítási lehetőségeket a bérbeadói feladatkörbe tartozó, de a bérlő által átvállalt helyiségfelújítási költségek Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) részéről utólagos, bérbeszámítással történő megtérítése. A korábban engedélyezett bérbeszámítások teljesülésével kapcsolatos tájékoztatást a 2. melléklet részletezi. A helyiség felújításához, közüzemi mérő kiépítéséhez kapcsolódó, a bérlő felé utólagos bérbeszámítással megtérítendő beruházással javulnak az önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiségek adottságai. A korábban ilyen kiegészítő megállapodással bérbe adott helyiségekre a bérlők a szerződést megkötötték, és a vállalt munkálatokat megkezdték, illetve részben vagy teljes mértékben már teljesítették. Esetükben – a megállapodásban foglaltak szerint – az előírt munkálatok elvégzését és műszaki átvételét követően kerülhet sor a beruházás bérbeszámítással történő megtérítésére.

Az Önkormányzat tulajdonában maradt, korábban óvóhely funkciójú helyiségek bérbevétele iránt az elmúlt időszakban kisebb mértékű az érdeklődés. Az ilyen típusú helyiségek egy részét az Önkormányzat – határozott idejű, raktározás céljára történő bérbeadással – hasznosítani tudta. Ezek a raktár funkciójú, üres helyiségek azonban folyamatos bérleményellenőrzést igényelnek annak érdekében, hogy azokat a társasházakban a magántulajdonosok önkényesen, térítés nélkül ne vegyék birtokba.

A 3. melléklet a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (és területekre) létrejött bérleti jogviszonyok 2023. III. negyedéves alakulását összesítve mutatja be. A 2023. július 1. és 2023. szeptember 30. napja közötti időszakban összesen 32 új vagy újbóli bérbeadásra irányuló helyiség-, illetve területbérleti szerződést kötött meg a Vagyonkezelő. Az adott időszakban 2 bérleti szerződés módosítására került sor.

A Kolozsvári utca 29-31. szám alatti teremgarázsban a házban lakó bérlők részére kedvezményes díjjal bérbe adott gépkocsibeállók esetében a bérleti szerződés időtartama továbbra is feltételhez (a lakásbérleti jogviszony fennállásáig) kötött. A teremgarázs jelenleg teljeskörűen hasznosított.

A 2023. III. negyedévben – bérlő vagy bérbeadó általi felmondás, bérletijog-átruházás, saját építésű gépkocsitároló tulajdonjogának átruházása miatt, valamint elidegenítés miatt – 19 bérleti szerződés szűnt meg.

A 4. melléklet az elmúlt hat hónapra vonatkozóan a nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek bérleti és egyéb díjainak előirányzatát és a bevételeket mutatja be.

A 2023. III. negyedévben a bérletidíj- és továbbhárított közüzemidíj-előirányzat 135 639 802 Ft, az időszaki előirányzathoz képest a bevétel kevesebb, 119 204 462 Ft összegben teljesült. Az adott negyedévben tehát az összesített bevételi mutató 87,88%-os, mely nagyobb összegű bérleti- (pl. filmforgatás) és továbbszámlázott közüzemi díjfizetési kötelezettség nem teljesítéséből adódik. A bérleti, használati és továbbhárított közüzemi díjak összesített bevételi mutatója a 2022. III. negyedévben 101,44%, a 2022. IV. negyedévben 108,95%, a 2023. I. negyedévben 98,38%, a 2023. II. negyedévben pedig 94,06% volt.

A régi és az újonnan belépő bérlők közül még mindig sokan halmoznak fel több havi bérletidíj-tartozást, illetve a már jogcím nélküli használók jellemzően a használatidíj-fizetési kötelezettségüket sem teljesítik. A tartozások behajtása érdekében a felszólítást követően a Vagyonkezelő intézkedik a természetes és jogi személyek esetében a szerződés felmondása iránt, szükség esetén – megbízott ügyvédi iroda közreműködésével – kezdeményezi a tartozás behajtására és a bérlemény peres úton történő kiürítésére irányuló jogi eljárást. Sok esetben a felmondást követő peres eljárás eredményessége ellenére a végrehajtási eljárást lassítja, ha az adós adatai a végrehajtási eljárás indításakor nem állnak teljeskörűen rendelkezésre (adatigénylés a személyiadat- és

lakcímnnyilvántartásból, ügygondnok kirendelése). A tartozók egy része a felszólítást, esetleg felmondást követően rövid határidőn belül vagy részletfizetési megállapodás alapján több hónap alatt rendezte a fizetési kötelezettségét. 2023. III. negyedévben 11 bérleti szerződés szűnt meg bérbeadói felmondással. Ezen felmondások közül 7 esetben nem díjtartozás miatt, hanem az Önkormányzat távlati ingatlangazdálkodási döntése alapján került sor a bérleti szerződés rendes felmondással történő megszüntetésére.

A bérleti jogviszony felmondása esetén a bérletidj-fizetéssel elmaradó bérlők egy része rövid időn belül rendezte a tartozását, és többségük kezdeményezi a bérleti jog újbóli létesítését. Az együttműködést nem tanúsító bérlők és használók esetében a felmondást követően peres, valamint végrehajtási eljárás keretében érvényesíti a Vagyonkezelő az Önkormányzat követeléseit (a 2023. III. negyedévben a tartozást felhalmozó és felszólításra sem teljesítő helyiség- és területhasználókkal szemben 1 peres eljárás indult). A tartozást felhalmozó cégek egy része a fizetési meghagyásos vagy peres eljárás indítása ellenére sem fizeti meg a tartozását, s ezen követelések egy része az egyéb eljárások miatt (pl. kényszertörlési eljárással megszűnik a cég) nem hajthatók be eredményesen.

Annak érdekében, hogy a határozatlan idejű bérleti jogviszony esetében a nem fizető bérlők a felmondást követően, jogcím nélküli használóként ne halmozzák tovább (akár évekig) a tartozást (felmondást követően a használati díj jellemzően a korábban előírt bérleti díj kétszeresének megfelelő összeg), az elmúlt évek során az Önkormányzat az újabb határozatlan idejű helyiség-bérbeadások során a bérleti szerződés hatályba lépését a bérlő által tett, közjegyzői okiratba foglalt kiürítési nyilatkozathoz kötötte. Ilyen típusú, közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozattal biztosított szerződések esetén a helyiség kiürítése a közjegyzői okirat alapján időben hatékonyabb, így az Önkormányzat hamarabb jut újra a helyiség birtokába, és a jogcím nélküli használat során is kevesebb, – jellemzően a későbbiekben behajthatatlan – követelést halmoznak fel a bérleményt használók.

2023. szeptember 30. napján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek bérleti és használati díjából, valamint a továbbhárított közüzemi díjakból származó hátralék göngyöltett összege 211 275 982 Ft volt, a túlfizetés összege ugyanezen a napon 11 894 675 Ft, ezek egyenlege 199 381 307 Ft.

Az 5. mellékletben azok a bérlők, valamint használók szerepelnek, akiknek három hónapot vagy 100 000 Ft összeget meghaladó tartozása van. A Vagyonkezelő a díjtartozások behajtása iránt intézkedik, illetve a korábbi eredménytelen jogi eljárások miatt szükség szerint peres eljárást kezdeményez.

Az előterjesztés 1., 2. és 5. mellékletei személyes adatot tartalmaznak, ezért nem tehetőek közzé a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 16. § (5) bekezdése alapján figyelemmel az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdésére is.

Kérem a Tisztelt Bizottságot a tájékoztató megtárgyalására.

Budapest, 2023. november „10.”



Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek bérbeadásának alakulása 2023. július - szeptember

3. melléklet

	(db)		
	2023.07.31.	2023.08.31.	2023.09.30.
Új szerződés (új, újbóli bérbeadás, bérleti jog átadás, jogviszonyfolytatás, szolgáltatás)	20	6	6
Szerződésmódosítás	-	1	1
Lejárt határozott idejű szerződések száma	4	5	4
Megszűnt bérleti jogviszonyok száma	12	6	1
Ebből: Bérelő általi felmondás alapján	-	-	-
Bérleti jogviszonyfolytatás miatt	1	1	-
Bérleti jog átadás miatt	1	-	-
Saját felépítésű garázs tulajdon értékesítése, öröklés miatti bérlőváltozás	3	-	1
Bérbeadó általi felmondás alapján	7	4	-
Értékesítés miatt	-	1	-
Üres helyiségek, ipari területek, egyéb száma	702	702	703
Kiküldött fizetési felszólítás (a kiküldés dátuma szerint)	16	2	-
Adott hónapban helyiség/terület végrehajtások	1	-	-
Felszámolási eljárás iránt benyújtott kérelmek	-	-	-
Peres és nem peres eljárás kezdeményezése	-	-	1
Jogerőssé vált helyiség kiűritésre vonatkozó ítélet	-	-	-
Jogerőssé vált felszámolás	-	-	-

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek bérleti és egyéb díjaiból származó előírások, bevételek és hátralékok alakulása - 2023. július - szeptember

4. melléklet

Hónap	Bevétel típusa	Tárgyhavi			
		bevétel előirányzat	befolyt bevétel	hátralék a hónap végén	Beszedési hatékonyság
2023. április	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja	32 383 841	26 829 419	5 554 422	
	Területek bérleti díja	5 332 579	5 202 215	130 364	
	Helyiségek továbbszámlázott közüzemi díja	5 452 952	2 195 671	3 257 281	
	Helyiségek távfűtési díja				
	Összesen:	43 169 372	34 227 305	8 942 067	79,29%
2023. május	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja	35 784 094	38 384 254	-2 600 160	
	Területek bérleti díja	5 290 232	5 417 104	-126 872	
	Helyiségek továbbszámlázott közüzemi díja	820 077	1 574 091	-754 014	
	Helyiségek távfűtési díja				
	Összesen:	41 894 403	45 375 449	-3 481 046	108,31%
2023. június	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja	31 691 195	30 411 930	1 279 265	
	Területek bérleti díja	5 280 105	4 957 627	322 478	
	Helyiségek továbbszámlázott közüzemi díja	5 970 947	5 433 628	537 319	
	Helyiségek távfűtési díja				
	Összesen:	42 942 247	40 803 185	2 139 062	95,02%
2023. július	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja	26 939 345	35 358 652	-8 419 307	
	Területek bérleti díja	5 221 257	5 231 637	-10 380	
	Helyiségek továbbszámlázott közüzemi díja	15 780 566	4 261 161	11 519 405	
	Helyiségek távfűtési díja				
	Összesen:	47 941 168	44 851 450	3 089 718	93,56%
2023. augusztus	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja	31 254 490	29 413 099	1 841 391	
	Területek bérleti díja	5 847 372	5 478 304	369 068	
	Helyiségek továbbszámlázott közüzemi díja	9 449 664	7 357 485	2 092 179	
	Helyiségek távfűtési díja				
	Összesen:	46 551 526	42 248 888	4 302 638	90,76%
2023. szeptember	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja	36 352 969	25 756 572	10 596 397	
	Területek bérleti díja	5 333 492	5 089 703	243 789	
	Helyiségek továbbszámlázott közüzemi díja	-539 353	1 257 849	-1 797 202	
	Helyiségek távfűtési díja				
	Összesen:	41 147 108	32 104 124	9 042 984	78,02%
MINDÖSSZESEN:		263 645 824	239 610 401	24 035 423	90,88%