

Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Alpolgármestere

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

**Előterjesztés**  
**a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság részére**  
**a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának 2024. IV. negyedéves alakulásáról**  
**szóló tájékoztatóról**

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 2024. október 1. és december 31. 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 2024. december 31. napján összesen 2195 volt, amelyből ugyanezen fordulónapon 742 bérbeadással hasznosítható ingatlan üres (366 helyiség, 66 telek, 310 egyéb funkciójú bérlemény, pl. gépkocsibeálló).

A 2024. IV. negyedévben az új vagy újbóli bérbeadáson alapuló szerződéskötések és a szerződésmódosítások száma összesen 45 (10-21 havonta), amely kismértékben elmaradt az előző negyedévben megkötött szerződések [összesen 50 (14-21 havonta)] számától. A legnagyobb bérbevételi igény továbbra is a magántulajdonú garázsfelépítmény alatti területre (felépítmény adásvételét követő területbérlet), valamint a tárolás, raktározás funkcióval bérbe 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 (bérelő késedelmes adatszolgáltatása, 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 bérbé 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 bérbeadásal – 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 2024. IV. negyedéves alakulását összesítve mutatja be. A 2024. október 1. és 2024. december 31. napja közötti időszakban összesen 44 új vagy újbóli bérbeadásra irányuló helyiség-, illetve területbérleti szerződést kötött meg a Vagyonkezelő. Az adott időszakban 1 bérleti szerződés módosítására került sor.

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

A 2024. IV. negyedévben – bérlő vagy bérbeadó általi felmondás, bérletijog-átruházás, saját építésű gépkocsitároló tulajdonjogának átruházása miatt, valamint elidegenítés miatt – 26 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 2024. IV. negyedévben a bérletidíj- és továbbhárított közüzemidíj-előirányzat 130 645 933 Ft, az időszaki előirányzathoz képest a bevétel 178 234 179 Ft összegben teljesült. A 2024. IV. negyedév összesített előírt bevételi adatait torzítja, hogy kivezetésre került a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásához kapcsolódó behajthatatlan követelések kivezetéséről szóló 398/2024. (XI. 21.) KÖKT határozat alapján a behajthatatlan követelésként jóváírt 15 922 848 Ft összértékű bérleti díj és továbbszámlázott közüzemi díj követelés (ami előirányzat csökkenést jelent). A behajthatatlan követelések kivezetését is figyelembe véve a 2024. IV. negyedévben az összesített bevételi mutató 136,43%-os volt, míg a követelések leírása nélküli 124,24%. A bérleti, használati és továbbhárított közüzemi díjak összesített bevételi mutatója a 2024. I. negyedévben 90,06%, a 2024. II. negyedévben 103,08%, míg a 2024. III. negyedévben 74,79% 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 rendezi a fizetési kötelezettségét. 2024. IV. negyedévben bérbeadói felmondással 4 darab bérleti szerződés szűnt meg.

A bérleti jogviszony felmondása esetén a bérletidj-fizetéssel elmaradó bérlők egy része rövid időn belül rendezi 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 2024. IV. negyedévben a tartozást felhalmozó és felszólításra sem teljesítő helyiség- és területhasználókkal szemben 10 esetben indult peres eljárás). 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.

2024. december 31. napján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek bérleti és használati díjából, valamint a továbbhárított közüzemi díjakból származó hátralék göngyöltett összege 220 891 909 Ft volt, a túlfizetés összege ugyanezen a napon 11 511 637 Ft, ezek egyenlege 209 380 272 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, 2025. február „14.”



Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek bérbeadásának alakulása - 2024. október - december

3. melléklet

	(db)		
	2024.10.31.	2024.11.30.	2024.12.31.
Új szerződés (új, újbóli bérbeadás, bérleti jog átadás, jogviszonyfolytatás, szolgáltatás)	13	21	10
Szerződésmódosítás	1	-	-
Lejárt határozott idejű szerződések száma	3	5	11
Megszűnt bérleti jogviszonyok száma	10	9	7
Ebből: Bérló általi felmondás alapján	5	2	2
Bérleti jogviszonyfolytatás miatt	-	-	-
Bérleti jog átadás miatt	1	-	1
Saját felépítésű garázs tulajdon értékesítése, öröklés miatti bérlováltozás	2	5	-
Bérbeadó általi felmondás alapján	1	1	2
Közös megegyezésen alapuló szerződés megszüntetés	-	1	2
Értékesítés miatt	1	-	-
Üres helyiségek, ipari területek, egyéb száma	739	739	742
Kiküldött fizetési felszólítás (a kiküldés dátuma szerint)	16	-	-
Adott hónapban helyiség/terület végrehajtások	-	-	-
Felszámolási eljárás iránt benyújtott kérelmek	-	-	-
Peres és nem peres eljárás kezdeményezése	4	3	3
Jogerőssé vált helyiség kiürítésre vonatkozó ítélet	-	-	-
Jogerőssé vált felszámolás	-	-	-

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek, területek bérleti és egyéb díjaiból származó előírások, bevételek és hátralékok - 2024. október - december

4. melléklet

Hónap	Bevétel típusa	Tárgyhavi			Beszedési hatékonyság
		bevétel előirányzat	befolyt bevétel	hátralék a hónap végén	
2024. július	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja	48 239 878	44 912 414	3 327 464	
	Területek bérleti díja	6 077 707	12 098 669	-6 020 962	
	Helyiségek továbbszámlázott közüzemi díja	3 273 222	1 946 836	1 326 386	
	<b>Összesen:</b>	<b>57 590 807</b>	<b>58 957 919</b>	<b>-1 367 112</b>	<b>102,37%</b>
2024. augusztus	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja	34 522 288	26 597 610	7 924 678	
	Területek bérleti díja	5 993 229	5 809 740	183 489	
	Helyiségek továbbszámlázott közüzemi díja	1 553 174	2 563 280	-1 010 106	
	<b>Összesen:</b>	<b>42 068 691</b>	<b>34 970 630</b>	<b>7 098 061</b>	<b>83,13%</b>
2024. szeptember	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja*	74 177 335	37 043 095	37 134 240	
	Területek bérleti díja	6 686 145	5 884 926	801 219	
	Helyiségek továbbszámlázott közüzemi díja	5 626 002	2 370 212	3 255 790	
	<b>Összesen:</b>	<b>86 489 482</b>	<b>45 298 233</b>	<b>41 191 249</b>	<b>52,37%</b>
2024. október	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja	42 218 668	86 060 074	-43 841 406	
	Területek bérleti díja	6 234 218	7 020 087	-785 869	
	Helyiségek továbbszámlázott közüzemi díja	7 028 567	3 391 965	3 636 602	
	<b>Összesen:</b>	<b>55 481 453</b>	<b>96 472 126</b>	<b>-40 990 673</b>	<b>173,88%</b>
2024. november	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja	18 567 713	30 704 515	-12 136 802	
	Területek bérleti díja	5 958 784	6 049 155	-90 371	
	Helyiségek továbbszámlázott közüzemi díja	251 008	519 807	-268 799	
	<b>Összesen:</b>	<b>24 777 505</b>	<b>37 273 477</b>	<b>-12 495 972</b>	<b>150,43%</b>
2024. december	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja*	41 943 239	37 518 993	4 424 246	
	Területek bérleti díja	6 781 800	5 617 830	1 163 970	
	Helyiségek továbbszámlázott közüzemi díja	1 661 936	1 351 753	310 183	
	<b>Összesen:</b>	<b>50 386 975</b>	<b>44 488 576</b>	<b>5 898 399</b>	<b>88,29%</b>
<b>MINDÖSSZESEN:</b>		<b>316 794 913</b>	<b>317 460 961</b>	<b>-666 048</b>	<b>100,21%</b>