

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

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

I. Tartalmi összefoglaló

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeit a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet, míg a területek bérbeadásának szabályait a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat vagyonáról szóló 23/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet szabályozza.

A helyiségek és területek bérbeadása során alkalmazandó bérleti díjak irányadó mértékét az Önkormányzat Képviselő-testülete határozatokkal szabályozta.

A jelenleg is alkalmazott nem lakás céljára szolgáló helyiség- és területbérleti díjak irányadó mértékét a Képviselő-testület az 1649/2008. (XI. 20.), a 2061/2009. (XII. 17.) és a 454/2012. (XI. 15.) KÖKT határozataival szabályozta. Legutóbb a Képviselő-testület a díjtételeket a 2012. évben alkalmazott díjakhoz viszonyítottnál általánosan 5,7 %-kal emelte meg 2013. január 1. napjától kezdődően. A 2013. és 2014. években a Képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek bérleti díját nem módosította.

Az elmúlt két évben a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosíttósága átlagosan 70%-os, a területeké 85%-os volt. A bérbe adott helyiségekre és területekre a bérleti díj beszedettsége 90%-os volt. A nem hasznosított helyiségek többsége korábban óvóhely funkcióval szerepelt a helyiségállományban, s annak ellenére, hogy időközben ez a funkció megszűnt, a jellemzően a társasházak lépcsőházából, udvarából megközelíthető, alagsori helyiségek bérbevétele iránt nincs kereslet.

Az önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiségek kerületen, illetve épületen belüli elhelyezkedése, műszaki adottságai nagyon eltérőek, így továbbra is indokolt a paraméterek szerint differenciált bérleti díj meghatározása.

Az elmúlt évek ingatlanpiaci válságát követően jelentős növekedés még nem történt, az ingatlanpiaci árak – a korábbi csökkenést követően – jelenleg stagnálnak.

Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját a szabadpiaci bérbeadási árakkal összevetve megállapítható, hogy a szabadpiacon hirdetett kerületi helyiségek kínálati ára -10%-os korrigált összeggel számolva is jelentősen magasabb, mint az önkormányzati helyiségek bérleti díja.

II. Hatásvizsgálat

A piaci bérleti díjakhoz történő közelítés és ezzel a többletbevétel elérése azért is lényeges, mert az így teremtett forrásból az Önkormányzat a nem lakás céljára szolgáló helyiségek állagának megóvására, felújítására is többet tud fordítani.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek bérbeadása során az Önkormányzat a bérleti díj mértékét a 2014. évben nem módosította, az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek 2013. évre vonatkozó bérleti díjának megállapításáról szóló 454/2012. (XI. 18.) KÖKT határozat alapján a bérleti díjak a 2013. évben is alkalmazott díjszabás szerint alakultak.

Az ingatlanpiacon a korábbi évek árcsökkenése megállt, jelenleg stagnálás tapasztalható. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek bérleti díja jelentősen elmarad a szabadpiaci bérbeadások során felmerülő bérleti díjaktól, ahol több esetben a bérbeadó a bérleti díj mellett pl. társasházban a közös költség fizetési kötelezettséget is a bérlőre terheli.

A kedvező beszedettségi mutató ellenére a bérletidíj-bevétel nem biztosítja a kellő mértékű forrást a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, épületek állagmegóvására, korszerűsítésére, felújítására, amely hosszabb távon elengedhetetlen.

Az önkormányzati tulajdonú helyiségek kerületen, illetve épületen belüli elhelyezkedésétől függően – a korábbiakhoz hasonlóan – javasolom differenciáltan meghatározni az egyes kategóriákhoz tartozó irányadó bérleti díj mértékeket, valamint a már bérbé adott helyiségek bérleti díját kategóriánként változó mértékben megemelni 2015. február 1-jétől.

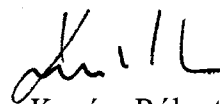
A differenciálást és a bérletidíj-emelést – a helyiség adottságaitól függően az alábbi táblázat szerinti – mértékben javasolom meghatározni. A gépkocsibeálló céljára bérbé adott, illetve a magántulajdonú garázsfelépítmény alatti lévő terület bérbeadására vonatkozó díjakat szintén a táblázatban meghatározott mértékben javasolom megemelni.

A helyiségek és területek fajtái	Bérleti díj irányadó mértéke a 2013. és 2014. évben (Ft/m ² /év + ÁFA)	Javasolt emelés mértéke a 2015. évre (%)	Bérleti díj javasolt mértéke a 2015. évre (Ft/m ² /év + ÁFA)
1. főútvonalon lévő földszintes helyiség	9 972	10	10 969
2. főútvonalon lévő belső elhelyezkedésű (udvar, mf., em. stb.) helyiség	7 942	7	8 498
3. nem főútvonalon lévő fszt.-es utcai helyiség	7 176	10	7 894
4. nem főútvonalon belső elhelyezkedésű (udvar, mf., em. stb.) helyiség	4 501	5	4 726
5. szuterén és utcai pincehelyiség	3 395	5	3 565
6. belső megközelítésű (udvar, lépcsőházi, szuterén) pincehelyiség	2 230	3	2 297
7. kedvezőtlen fekvésű és rossz műszaki állapotú helyiség	1 083	2	1 105
8. közösségi, társadalmi célú (társadalmi szervenek, alapítványok) helyiség	224	10	246
9. garázs	8 071	8	8 717
10. gépkocsibeálló, magántulajdonú felépítmény alatti terület	1 724	10	1 896

III. Döntési javaslat

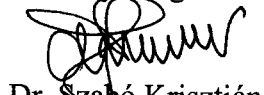
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2014. december „12”



Kovács Róbert

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

1. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2014. (... ..) határozata

az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek irányadó 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 és területek új bérbeadása során a bérleti díj irányadó mértékét az 1. melléklet szerint határozza meg azzal, hogy a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság és a Polgármester különösen indokolt esetben a bérleti díj megállapításakor attól eltérhet.
2. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját 2015. február 1. napjától a 2. mellékletben meghatározott mértékben megemeli.
3. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló bérbe adott területek bérleti díját 2015. február 1. napjától 10%-kal megemeli.
4. 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.
5. Ez a határozat 2015. január 1-jén lép hatályba.

1. melléklet a .../2014. (...) KÖKT határozathoz

	A	B
1.	A helyiségek és területek fajtái	Bérleti díj irányadó mértéke a 2015. évre (Ft/m²/év + ÁFA)
2.	főútvonalon lévő földszintes helyiség	10 969
3.	főútvonalon lévő belső elhelyezkedésű (udvar, mf., em. stb.) helyiség	8 498
4.	nem főútvonalon lévő fszt.-es utcai helyiség	7 894
5.	nem főútvonalon belső elhelyezkedésű (udvar, mf., em. stb.) helyiség	4 726
6.	szuterén és utcai pincehelyiség	3 565
7.	belső megközelítésű (udvar, lépcsőházi, szuterén) pincehelyiség	2 297
8.	kedvezőtlen fekvésű és rossz műszaki állapotú helyiség	1 105
9.	közösségi, társadalmi célú (társadalmi szervek, alapítványok) helyiség	246
10.	Garázs	8 717
11.	gépkocsibeálló, magántulajdonú felépítmény alatti terület	1 896

2. melléklet a .../2014. (...) KÖKT határozathoz

	A	B
1.	A helyiségek és területek fajtái	Emelés mértéke a 2015. évre (%)
2.	főútvonalon lévő földszintes helyiség	10
3.	főútvonalon lévő belső elhelyezkedésű (udvar, mf., em. stb.) helyiség	7
4.	nem főútvonalon lévő fszt.-es utcai helyiség	10
5.	nem főútvonalon belső elhelyezkedésű (udvar, mf., em. stb.) helyiség	5
6.	szuterén és utcai pincehelyiség	5
7.	belső megközelítésű (udvar, lépcsőházi, szuterén) pincehelyiség	3
8.	kedvezőtlen fekvésű és rossz műszaki állapotú helyiség	2
9.	közösségi, társadalmi célú (társadalmi szervek, alapítványok) helyiség	10
10.	garázs	8
11.	gépkocsibeálló, magántulajdonú felépítmény alatti terület	10