

## ELŐTERJESZTÉS

### a Képviselő-testület ülésére

**Tárgy:** Az önkormányzati tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapítása

### Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti jogával kapcsolatos Képviselő-testületi határozat hatályon kívül helyezésére és új Képviselő-testületi határozat elfogadására irányul.

Az Önkormányzat célja, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) szabályaival összhangban, a polgári jog alapelveit szem előtt tartva, közép-, és hosszabb távon kijelölje az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel való eredményes, értékmegőrző és értékteremtő gazdálkodás főbb irányait.

Az Ltv. 36.§ (2) bekezdése szerint: "Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja."

Fentiek alapján a helyiségek bérletének mértékéről a Képviselő-testületnek normatív határozatban kell döntenie.

Jelenleg a helyiségek bére tekintetében az 55/2014. (III.19.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat (a továbbiakban: Kt. határozat) az irányadó, amely az alábbiakról rendelkezik:

- 1.1. A Képviselő-testület a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérét az alábbiakban állapítja meg:
  - a) A helyiség bérének alapja a helyiség 6 hónapnál nem régebbi értékbecsléssel meghatározott helyi forgalmi értéke. A helyiségbér mértéke legalább: a helyiség forgalmi értékének 10%-a/év + ÁFA.
  - b) Nonprofit szervezetek által, kizárólag a létrehozásukról szóló okiratban meghatározott cél ellátására szolgáló tevékenység folytatása esetén legalább: a helyiség mindenkor közös költségének 5%-kal növelt összege + ÁFA.
- 1.2. A Képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérének minden év január 1-jével történő évenkénti emelése mértékét a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékében határozza meg. E rendelkezést az 1.1.b) pont szerinti tevékenység céljára bérelt helyiségek esetében nem kell alkalmazni.

1.3. A Képviselő-testület egyedi döntésével helyiségbért az e határozatban megjelölt összegektől alacsonyabb összegben is megállapíthat.

A jelenlegi piaci viszonyok és a piac alakulása kihatással vannak a Főváros, így a kerület gazdasági életére is. A tapasztalatok alapján az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekre érdeklődők száma jelentős, ehhez képest a bérbeadásra irányuló pályázatokon kevés a résztvevő. Visszajelzéseik alapján ennek oka a sokszor rossz műszaki állapot mellett, elsősorban a magas bérleti díjakban keresendő.

A helyiség piaci forgalmi értéke alapján számított bérleti díjak sok esetben nem valós, a piaci viszonyoktól elrugaskodott összegeket eredményeznek.

A XII. kerületre vonatkozóan a piaci hirdetések alapján a bérleti díjak átlaga, jó állapotú helyiségek esetében 5.000,- Ft/m<sup>2</sup>/hó, míg az eladó helyiségek átlagáraiból a Képviselő-testületi határozat szerint számított átlag bérleti díj 7.000,- Ft/m<sup>2</sup>/hó fölötti összegre jön ki.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása a változó piaci körülményekhez rugalmasan alkalmazkodó bérbeadási feltételrendszert követel meg. Az Önkormányzat érdekében áll a megüresedett helyiségek bérbeadás útján történő folyamatos hasznosítása, amely a tapasztalatok alapján a jelenlegi Képviselő-testületi határozati szabályozás felülvizsgálatát teszi szükségessé.

Fentiekre tekintettel javasolt, hogy a bérleti díj ne a helyiség forgalmi értékével összefüggésben kerüljön számításra, a bérleti díj meghatározása során az értékbecslés közvetlenül a bérleti díj megállapítására vonatkozzon.

Mindezekre tekintettel javaslom a jelenleg hatályos képviselő-testületi határozat hatályon kívül helyezését és a fentiek szerint új határozat megalkotását.

Mindezekre figyelemmel kérem a Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

### **Határozati javaslat:**

1.1. A Képviselő-testület a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját az alábbiakban állapítja meg:

- a) A helyiség bérleti díja: 6 hónapnál nem régebbi, kifejezetten a nettó bérleti díj megállapítására irányuló értékbecslés + ÁFA alapján kerül meghatározásra.
- b) Nonprofit szervezetek által, kizárólag a létrehozásukról szóló okiratban meghatározott cél ellátására szolgáló tevékenység folytatása esetén legalább: a helyiség mindenkori közös költségének 5%-kal növelt összege + ÁFA.

1.2. A Képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérének minden év január 1-jével történő évenkénti emelése mértékét a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékében határozza meg. E rendelkezést az 1.1.b) pont szerinti tevékenység céljára bérelt helyiségek esetében nem kell alkalmazni. Amennyiben a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértéke nem haladja meg a 100%-ot, úgy tárgyévi bérleti díj változatlan marad.

1.3. A Képviselő-testület egyedi döntésével helyiségbért az e határozatban megjelölt összegektől alacsonyabb összegben is megállapíthat.


1.4. Ez a határozat 2019. április 1-jén lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően megkötésre kerülő helyiségbérelti szerződések esetében kell alkalmazni.

1.5. E határozat hatályba lépésével egyidejűleg az 55/2014. (III.19.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat hatályát veszti.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2019. 03. 22.

Láttam:

  
**Gottfriedné dr. Tusor Gabriella**  
jegyző

  
**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Melléklet:

- 55/2014. (III.19.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat



**A Képviselő-testület:**

**55/2014. (III. 19.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.**

**1.1. A Képviselő-testület a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérét az alábbiakban állapítja meg:**

- a) A helyiség bérének alapja a helyiség 6 hónapnál nem régebbi értékbecsléssel meghatározott helyi forgalmi értéke. A helyiségbér mértéke legalább: a helyiség forgalmi értékének 10%-a/év+ÁFA.
- b) Nonprofit szervezetek által, kizárólag a létrehozásukról szóló okiratban meghatározott cél ellátására szolgáló tevékenység folytatása esetén legalább: a helyiség mindenkor közös költségének 5%-kal növelt összege + ÁFA.

**1.2. A Képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérének minden év január 1-jével történő évenkénti emelése mértékét a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékében határozza meg. E rendelkezést az 1.1.b) pont szerinti tevékenység céljára bérelt helyiségek esetében nem kell alkalmazni.**

**1.3. A Képviselő-testület egyedi döntésével helyiségbért az e határozatban megjelölt összegektől alacsonyabb összegben is megállapíthat.**

**1.4. Ez a határozat 2014. április 1-jén lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően megkötésre kerülő helyiségbérleti szerződések esetében kell alkalmazni.**

**1.5. E határozat hatályba lépésével egyidejűleg a 183/2011. (X.27.) Bp. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat hatályát veszti.**

(Jelen van: 17 fő, 17 igen)

