

**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 2025. I. 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 Vagyongkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyongkezelő) elkészítette a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és a bérleti jogviszonyok alakulásáról, valamint a bérleti díjak beszedéséről a 2025. január 1. és március 31. közötti időszakra vonatkozó tájékoztatót. 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 Vagyongkezelő kezelésében álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek száma 2025. március 31. napján összesen 2 195 volt, amelyből ugyanezen fordulónapon 745 bérbeadással hasznosítható ingatlan (366 helyiség, 66 telek, 313 egyéb funkciójú bérlemény, pl. gépkocsibeálló) van.

A 2025. I. negyedévben az új vagy újbóli bérbeadáson alapuló szerződéskötések és a szerződésmódosítások száma összesen 38 (10-15 havonta) volt, amely kismértékben elmaradt az előző negyedévben megkötött szerződések [összesen 45 (10-21 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 jelentős 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 szerződéskötés húzódik el a bérlő késedelmes adatszolgáltatása, és/vagy a szerződés felek közötti többkörös egyeztetése miatt.

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.

Javítja a hasznosítási lehetőségeket, amikor a helyiség felújításának egyébként bérbeadóra tartozó, de a bérlő által átvállalt felújítási költségeit Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) utólag – a munkák elvégzését követően –, bérbeszámítással megtéríti. Ezzel javulnak az önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiségek adottságai. Az ily módon engedélyezett bérbeszámítások teljesülésével kapcsolatos tájékoztatást a 2. melléklet részletezi.

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 2025. I. negyedéves alakulását összesítve mutatja be. A 2025. január 1. és március 31. napja közötti időszakban összesen 37 új vagy újbóli bérbeadásra irányuló helyiség-, illetve területbérleti szerződést kötött meg a Vagyonkezelő, és az adott időszakban 1 bérleti szerződés módosítására, valamint 4 db területbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére került sor.

A Kolozsvári utca 29-31. szám alatti teremgarázsban a házban lakó bérlők (a lakásbérleti jogviszony fennállásáig) kedvezményes díjjal bérelhetik a gépkocsibeállót. A teremgarázs jelenleg teljeskörűen hasznosított.

A 2025. I. negyedévben – bérlő vagy bérbeadó általi felmondás, bérletijog-átruházás, saját építésű gépkocsitároló tulajdonjogának átruházása miatt, valamint elidegenítés miatt – 17 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 2025. I. negyedévben a bérletidíj- és továbbhárított közüzemidíj-előirányzat 145 466 919 Ft, az időszaki előirányzathoz képest a bevétel magasabb, 152 607 314 Ft összegben teljesült. Az adott negyedévben tehát az összesített bevételi mutató 104,91%-os volt. A bérleti, használati és továbbhárított közüzemi díjak összesített bevételi mutatója a 2024. II. negyedévben 103,08%, a 2024. III. negyedévben 74,79%, míg a 2024. IV. negyedévben – a behajthatatlan követelések jóváírása nélkül – 124,24% 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 felmondja a szerződést és szükség esetén 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 rendezzi a fizetési kötelezettségét. 2025. I. negyedévben bérbeadói felmondással 4 bérleti szerződés szűnt meg.

A bérleti jogviszony felmondása esetén a bérletidíj-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 2025. I. negyedévben a tartozást felhalmozó és felszólításra sem teljesítő helyiség- és területhasználókkal szemben 2 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. kényszerztörlési eljárással megszűnik a cég) már 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 időben hatékonyabb, így az Önkormányzat hamarabb jut újra a helyiség birtokába, és a jogcím nélküli használat során is kevesebb – jellemzően a későbbiekben behajthatatlan – követelés keletkezik.

2025. március 31. napján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek bérleti és használati díjából, valamint a továbbhárított közüzemi díjakból származó hátralék göngyöltett összege 213 751 514 Ft volt, a túlfizetés összege ugyanezen a napon 13 211 236 Ft, ezek egyenlege 200 540 278 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 tehetők 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. június „19.”



Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek bérbeadásának alakulása - 2025. január - március

3. melléklet

	(db)		
	2025.01.31.	2025.02.28.	2025.03.31.
Új szerződés (új, újbóli bérbeadás, bérleti jog átadás, jogviszonyfolytatás, szolgáltatás)	10	12	15
Szerződésmódosítás	-	1	-
Lejárt határozott idejű szerződések száma	2	10	2
Megszűnt bérleti jogviszonyok száma	9	7	1
Ebből: Bérlo általi felmondás alapján	1	1	1
Bérleti jogviszonyfolytatás miatt	-	-	-
Bérleti jog átadás miatt	1	-	-
Saját felépítésű garázs tulajdon értékesítése, öröklés miatti bérlováltozás	4	-	-
Bérbeadó általi felmondás alapján	-	4	-
Közös megegyezésen alapuló szerződés megszüntetés	3	1	-
Értékesítés miatt	-	1	-
Üres helyiségek, ipari területek, egyéb száma	741	744	745
Kiküldött fizetési felszólítás (a kiküldés dátuma szerint)	20	-	-
Adott hónapban helyiség/terület végrehajtások	-	-	-
Felszámolási eljárás iránt benyújtott kérelmek	-	-	-
Peres és nem peres eljárás kezdeményezése	-	1	1
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 - 2025. január - március

4. melléklet

Hónap	Bevétel típusa	Tárgyhavi			Beszedési hatékonyság
		bevétel előirányzat	befolyt bevétel	hátralék a hónap végén	
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 továbbsszámlázott közüzemi díja	7 028 567	3 391 965	3 636 602	
	Összesen:	55 481 453	96 472 126	-40 990 673	173,88%
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 továbbsszámlázott közüzemi díja	251 008	519 807	-268 799	
	Összesen:	24 777 505	37 273 477	-12 495 972	150,43%
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 továbbsszámlázott közüzemi díja	1 661 936	1 351 753	310 183	
	Összesen:	50 386 975	44 488 576	5 898 399	88,29%
2025. január	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja	35 140 942	42 066 839	-6 925 897	
	Területek bérleti díja	5 364 152	6 724 823	-1 360 671	
	Helyiségek továbbsszámlázott közüzemi díja	-3 012 354	723 110	-3 735 464	
	Összesen:	37 492 740	49 514 772	-12 022 032	132,06%
2025. február	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja	40 193 336	35 150 594	5 042 742	
	Területek bérleti díja	6 417 390	5 704 181	713 209	
	Helyiségek továbbsszámlázott közüzemi díja	1 684 754	1 002 804	681 950	
	Összesen:	48 295 480	41 857 579	6 437 901	86,67%
2025. március	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja*	45 203 877	47 871 211	-2 667 334	
	Területek bérleti díja	6 179 608	6 532 420	-352 812	
	Helyiségek továbbsszámlázott közüzemi díja	8 295 214	6 831 332	1 463 882	
	Összesen:	59 678 699	61 234 963	-1 556 264	102,61%
MINDÖSSZESEN:		276 112 852	330 841 493	-54 728 641	119,82%