

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

**Előterjesztés  
a Gazdasági Bizottság részére  
a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti jogviszonyának 2012. október – 2013.  
január hónapokban történő 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 2012. október – 2013. január hónapokra vonatkozóan az alábbiakban ad tájékoztatást.

A 2012. november 1. napján hatályba lépett Rendelet jelentősen nem módosította a Helyiségek bérbeadásának feltételeit és annak ügymenetét.

Vagyonkezelő nyilvántartása alapján a 2013. február 1. napi állapot szerint a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás célú ingatlanok közül 364 db helyiség, 87 db telek és 177 db egyéb funkciójú bérlemény (pl. gépkocsibeálló) üres.

Az új bérbeadások száma elenyésző, a pályázaton meghirdetett üres helyiségek iránt is alacsony az érdeklődés. A helyiségek bérbeadás útján történő hasznosításának lehetőségét sok esetben a fűtési mód (távfűtés) okozta jelentős rezsiköltség, illetve a helyiség leromlott műszaki állapota is befolyásolja. Ugyanakkor a bérbevételi igények egy része – elsősorban az üzlethelyiségek, raktárak terén – sok esetben nem megalapozott, mert a visszajelzések alapján a kérelmezők csak jóval a Bizottság által meghatározott bérleti díj mérték alatti összegért lennének hajlandók a bérbevitelre.

A bérbeadási lehetőségeket a későbbiekben jelentősen javíthatja a bérbeadói feladatkörbe tartozó, de a bérlő által átvállalt felújítási költségek Önkormányzat általi utólagos, bérbeszámítással történő megtérítése.

A 2012. október és 2013. január hónapok közötti időszakban 47 db új helyiségbérleti, illetve területbérleti szerződést kötött a Vagyonkezelő. Az újonnan megkötött bérleti szerződések többsége határozatlan idejű. A Kolozsvári utca 29-31. szám alatti teremgarázsban a házban lakó bérlők részére kedvezményes díjjal bérbeadott gépkocsibeállók esetében a bérleti szerződés időtartama feltételhez kötött.

Az elmúlt időszakban a helyiségek és területek vonatkozásában 57 db bérleti szerződés szűnt meg. E szerződések esetében a bérlő önként döntött a bérleti jogviszony felmondásáról és a helyiség, illetve terület kiürítéséről. A megszűnt szerződések között számottevő a területbérleti szerződések aránya. A területbérleti szerződés megszűnésének oka lehet egyfelől a bérelt gépkocsi-, vagy motorbeálló iránti igény megszűnése, illetve a saját felépítésű garázsok esetében a felépítmény tulajdonjogának átruházása.

A 2012. október 1. és 2012. december 31. közötti időszakban a helyiségek és területek bérletidj-előirányzata 74 604 000 Ft volt, míg ténylegesen 66 544 000 Ft bérleti díj folyt be, amely egy kb. 10%-os bevételkiesést jelent.

2012. december 31-én a nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek bérletidj-hátraléka göngyölvítve 291 187 355 Ft. Ebből a 2012. évben keletkezett hátralék 64 995 410 Ft.

Az utóbbi évek tendenciája szerint egyre nagyobb számú bérlő tartozik több havi bérleti díjjal. A felhalmozott tartozások megfizetésére a Vagyonkezelő felszólítja a tartozókat. A tartozók egy része részletfizetési megállapodás alapján, több hónap alatt rendezi fizetési kötelezettségét, míg a felszólítás, illetve részletfizetési megállapodás alapján sem teljesítő bérlőkkel szemben a felmondást követően peres, illetve végrehajtási eljárás keretében érvényesíti a Vagyonkezelő az Önkormányzat érdekeit.


Az elmúlt időszakban a bérbeadói érdekek érvényesítése céljából a már folyamatban lévő felszámolási, peres és végrehajtási ügyek mellett további öt esetben kezdeményezett a Vagyonkezelő a bérleti díj behajtására és a helyiség kiürítésre peres eljárást. Ebben az időszakban a tartozások behajtására három esetben indult a bérlő (gazdasági társaság) ellen felszámolási eljárás.

A korábban indított eljárások eredményeként az elmúlt négy hónapban két helyiség esetében kötelezte a bíróság a jogcím nélküli használót a helyiség kiürítésére, míg két volt bérlővel szemben indult meg jogerősen a felszámolás.

A 454/2012. (XI. 15.) KÖKT határozat alapján a Vagyonkezelő, 2013. január 1. napjára visszamenőlegesen, a KSH által meghatározott 2012. évi fogyasztói árindex mértékével (5,7%) megemelte a helyiségek és a területek bérleti díját. Bár a bérleti díjban az inflációs emelés jelentős díjnövekedést nem eredményezett, azonban ez a díjnövekedés mégis kis mértékben ellensúlyozza majd a helyiségekkel és területekkel kapcsolatos üzemeltetési költségeket, ide értve a társasházak felé fizetendő, néha a helyiség bérbeadásából befolyó bérleti díjat is meghaladó közös költséget.

Kérem a Tisztelt Bizottságot a tájékoztatás megtárgyalására.

Budapest, 2013. február „15”

  
Dr. Pap Sándor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

  
Dr. Szabó Krisztián  
jegyző