

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

**Az előterjesztés 1. mellékletének
2., 3. és 4. melléklete bizalmas!**

**Előterjesztés
a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság részére
a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának 2026. I. negyedéves alakulásáról szóló
tájékoztatóról**

A lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet 43. § (6) bekezdésében foglalt kötelezettség alapján a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. negyedévente köteles beszámolót készíteni a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. elkészítette a 2026. január 1. és március 31. közötti időszakra vonatkozó beszámolóját a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és a bérleti jogviszonyok alakulásáról, valamint a bérleti díjak beszedéséről, amely az előterjesztés 1. mellékletében látható.

Az előterjesztés 1. mellékletének 2., 3. és 4. 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, 2026. június „15.”


Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző
k.



KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

1107 Budapest, Ceglédi utca 30.

**BESZÁMOLÓ
A NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEK
HASZNOSÍTÁSÁNAK 2026. I. NEGYEDÉVES
ALAKULÁSÁRÓL**

Budapest, 2026. június 2.

Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS.....	3
1. A NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ INGATLANOK STATISZTIKAI ADATAI.....	3
1.1. A nem lakás céljára szolgáló ingatlanok számának alakulása.....	3
1.2. A nem lakás céljára szolgáló ingatlanok hasznosításához kapcsolódó szerződéskötések.....	3
1.3. A nem lakás céljára szolgáló ingatlanok hasznosíthatóságának tapasztalatai, hasznosíthatósági korlátok, lehetőségek.....	3
2. A NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ INGATLANOK GAZDASÁGI ADATAI.....	4

BEVEZETÉS

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX.24.) számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) 43.§ (6) bekezdése alapján a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) köteles a helyiségbérleti jogviszonyok alakulásáról, valamint a bérleti díjak beszedéséről negyedévente tájékoztatót készíteni a vagyongazdálkodásért felelős bizottság számára.

A 2026. január 1. és március 31. közötti időszakra vonatkozó 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.

1. A NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ INGATLANOK STATISZTIKAI ADATAI

1.1. A nem lakás céljára szolgáló ingatlanok számának alakulása

A Vagyonkezelő kezelésében 2026. március 31. napján 2 174 darab önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség és terület volt, amelyből 728 darab ingatlan (350 helyiség, 65 telek, 313 egyéb funkciójú bérlemény, pl. gépkocsibeálló) üres. Az üres helyiségek egy része bérbeadással nem hasznosítható (rossz műszaki állapot, lakásgazdálkodásból kivont helyiségcsoport kiürítés alatt álló ingatlanban).

1.2. A nem lakás céljára szolgáló ingatlanok hasznosításához kapcsolódó szerződéskötések

A beszámoló *1. melléklete* a helyiségekre (és területekre) létrejött és megszűnt bérleti jogviszonyok, valamint az üres bérlemények számának 2026. I. negyedéves alakulását, továbbá az ezen időszakban a tartozások behajtása vagy egyéb bérlő kötelezettség elmulasztása miatt indult jogi intézkedések alakulását mutatja be.

A 2026. január 1. és március 31. közötti időszakban összesen 36 (7-18 havonta) új vagy újbóli bérbeadásra irányuló helyiség- és területbérleti, szolgáltatási szerződést kötött meg a Vagyonkezelő. A 2026. I. negyedévben megkötött szerződések száma kismértékben elmaradt az előző negyedévben megkötött szerződések [összesen 41 (13-14 havonta)] számától.

A 2026. I. negyedévben – bérlő vagy bérbeadó általi felmondás, bérletijog-átruházás, saját építésű gépkocsitároló tulajdonjogának átruházása, valamint elidegenítés miatt – 23 darab, a határozott idő lejártá miatt további 15 bérleti szerződés szűnt meg. A vizsgált időszakban két bérleti szerződés módosítására került sor.

A legnagyobb mobilitás továbbra is a magántulajdonú garázsfelépítmény alatti területbérleteknél tapasztalható (felépítmény adásvételét követő területbérlet).

A beszámoló *2. melléklete* azokat a bérbeadói döntéseket mutatja be, ahol a bérleti szerződés a bérlőjelölt együttműködésének hiányában vagy egyéb, a szerződéskötést megelőző egyeztetési folyamat elhúzódása miatt a beszámolóban érintett időszakon belül nem jött létre.

1.3. A nem lakás céljára szolgáló ingatlanok hasznosíthatóságának tapasztalatai, hasznosíthatósági korlátok, lehetőségek

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 a helyiség felújításának jelentős költségét nem tudja vagy nem szeretné vállalni.

A helyiség bérbérelésére kérelmet benyújtók esetenként – ahogy ez a beszámoló *2. mellékletéből* is kiderül – a bérbeadásról szóló pozitív döntés ellenére nem kötik meg a bérleti szerződést, mert pl. a bérleti díjat vagy a bérbeadás feltételeit nem fogadják el, esetleg a 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 bérbérelésére nincs kereslet, illetve egy részük műszaki problémák miatt bérbeadással nem is hasznosítható.

Javítja a hasznosítási lehetőségeket, amikor a nem lakás céljára szolgáló helyiség felújításának egyébként bérbeadóra tartozó, de a bérlő által átvállalt felújítási költségeit az 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 *3. melléklet* részletezi.

Az Önkormányzat tulajdonában még megmaradt, 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 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.

2. A NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ INGATLANOK GAZDASÁGI ADATAI

A 2026. január-március hónapok közötti időszakra vonatkozóan az 1. tábla részletezi a nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek bérleti és egyéb díjainak előirányzatát, a bevételeket, valamint a bérleti, használati és továbbhárított közüzemi díjak összesített bevételi mutatóinak alakulását.

1. tábla

Hónap	Bevétel típusa	Tárgyhavi			
		bevétel előirányzat	befolyt bevétel	hátralék a hónap végén	Beszedési hatékonyság
2025. október	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja	69 741 134	70 654 173	-913 039	
	Területek bérleti díja	6 608 714	6 478 594	130 120	
	Helyiségek továbbszámlázott közüzemi díja	2 560 965	2 869 363	-308 398	
	Összesen:	78 910 813	80 002 130	-1 091 317	101,38%
2025. november	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja	38 927 933	33 124 244	5 803 689	
	Területek bérleti díja	6 156 693	6 671 377	-514 684	
	Helyiségek továbbszámlázott közüzemi díja	1 135 156	812 827	322 329	
	Összesen:	46 219 782	40 608 448	5 611 334	87,86%
2025. december	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja	72 769 557	34 696 994	38 072 563	
	Területek bérleti díja	9 357 038	6 174 331	3 182 707	
	Helyiségek továbbszámlázott közüzemi díja	8 399 995	2 420 950	5 979 045	
	Összesen:	90 526 590	43 292 275	47 234 315	47,82%
2026. január	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja	49 719 172	92 747 403	-43 028 231	
	Területek bérleti díja	6 334 751	8 102 875	-1 768 124	
	Helyiségek továbbszámlázott közüzemi díja	2 387 673	9 145 009	-6 757 336	
	Összesen:	58 441 596	109 995 287	-51 553 691	188,21%
2026. február	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja	64 796 238	56 874 031	7 922 207	
	Területek bérleti díja	9 840 803	7 152 321	2 688 482	
	Helyiségek továbbszámlázott közüzemi díja	4 735 440	3 102 170	1 633 270	
	Összesen:	79 372 481	67 128 522	12 243 959	84,57%
2026. március	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja	39 021 497	44 272 115	-5 250 618	
	Területek bérleti díja	5 932 913	8 877 870	-2 944 957	
	Helyiségek továbbszámlázott közüzemi díja	1 229 960	8 693 548	-7 463 588	
	Összesen:	46 184 370	61 843 533	-15 659 163	133,91%
MINDÖSSZESEN:		399 655 632	402 870 195	-3 214 563	100,80%

A 2026. I. negyedévben a bérletidj- és továbbhárított közüzemidj-előirányzat 183 998 447 Ft volt. Ehhez képest a bevétel 238 967 342 Ft összegben teljesült, ami 129,87%-os összesített bevételi mutatót jelent. A magas bevételi mutató indoka, hogy a 2025. december hónapban filmforgatáshoz kapcsolódóan kibocsátott mintegy 50 Mft értékű számlát a kötelezett csak 2026. január hónapban egyenlítette ki. A bevételi mutató a 2025. II. negyedévben pedig 99,64%, a 2025. III. negyedévben 98,92%, míg a 2025. IV. negyedévben 76% volt.

2026. március 31. napján a helyiségek és területek bérleti és használati díjából, valamint a továbbhárított közüzemi díjakból származó hátralék göngyöltett összege 212 718 536 Ft volt, a túlfizetés összege ugyanezen a napon 12 700 636 Ft, ezek egyenlege 200 017 900 Ft.

A bérlők közül sokan – esetenként visszatérően – halmoznak fel több havi bérletidj-tartozást, illetve a már jogcím nélküli használók jellemzően a használatidj-fizetési kötelezettségüket sem teljesítik. A Vagyonkezelő – a jelentősebb összegű, már kezelhetetlen mértékű hátralék felhalmozásának megelőzése érdekében – háromhavonta felszólítást küld azon bérlőknek, akiknek három hónapot vagy 100 000 Ft összeget meghaladó tartozása van. A tartozók egy része a felszólításban előírt határidőn belül rendezni fizetési elmaradását, esetleg részletfizetési megállapodást köt és ennek keretében teljesíti elmaradt fizetési kötelezettségét. A 2026. I. negyedévben a Vagyonkezelő 31 – a fenti paraméterek szerinti díjtartozást felhalmozó – bérlőt szólított fel kötelezettségei teljesítésére.

Eredménytelen felszólítást követően a Vagyonkezelő felmondja az érintett bérleti szerződést és szükség esetén kezdeményezi a tartozás behajtására és a bérlemény peres úton történő kiürítésére irányuló jogi eljárást. A 2026. I. negyedévben a Vagyonkezelő általi felmondással öt bérleti szerződés szűnt meg. A tartozást felhalmozó bérlők, valamint az egyéb jogcím nélküli használókkal kapcsolatos tájékoztatást a beszámoló 4. melléklete részletezi.

A felmondást követő jogi eljárást – pl. a több évtizeddel ezelőtt kötött bérleti szerződések vonatkozásában – lassítja, ha az adós adatai az eljárás indításakor nem állnak teljeskörűen rendelkezésre (adatigénylés a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból, ügygondnok kirendelése).

A bérleti szerződés felmondása esetén a díjfizetéssel elmaradt, immár jogcím nélküli használók egy része rövid időn belül rendezni a tartozását, és többségük rövid időn belül kezdeményezi az újbóli bérleti jogviszony létesítését. Az együttműködést nem tanúsító jogcím nélküli használók esetében a felmondást követően peres, valamint végrehajtási eljárás keretében érvényesíti a Vagyonkezelő az Önkormányzat követeléseit. 2026. I. negyedévben a tartozást felhalmozó és felszólításra sem teljesítő használókkal szemben egy esetben indult peres eljárás. A tartozást felhalmozó jogi személyek 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) már nem is hajthatók be.

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 (a szerződések többségében a felmondást követően a jogcím nélküli használó által fizetendő használati díj 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.

Budapest, 2026. június 2.


KÖBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
1081 Budapest, Ceglédi utca 30.
Adószám: 10816772-2-42
1.
Szabó László
vezérigazgató

Mellékletek



Nem lakás céljára szolgáló helyiségek és területek bérbeadásának alakulása - 2026. január - március

1. melléklet

	(db)		
	2026.01.31.	2026.02.28.	2026.03.31.
Új szerződés (új, újbóli bérbeadás, bérleti jog átadás, jogviszonyfolytatás, szo	7	11	18
Szerződésmódosítás	-	-	2
Lejárt határozott idejű szerződések száma	1	5	9
Megszűnt bérleti jogviszonyok száma	3	10	10
Ebből: Bérlő általi felmondás alapján	-	2	2
Bérbeadó általi felmondás alapján	-	5	-
Bérleti jogviszonyfolytatás miatt	-	-	-
Bérleti jog átadás miatt	-	-	-
Saját felépítésű garázs tulajdon értékesítése, öröklés miatti bérlőváltozás	3	3	8
Közös megegyezésen alapuló szerződés megszüntetés	-	-	-
Értékesítés miatt	-	-	-
Üres helyiségek, ipari területek, egyéb száma	724	727	728
Kiküldött fizetési felszólítás (a kiküldés dátuma szerint)	31	-	-
Adott hónapban helyiség/terület végrehajtások	-	-	-
Felszámolási eljárás iránt benyújtott kérelmek	-	-	-
Peres és nem peres eljárás kezdeményezése	-	1	-
Jogerőssé vált helyiség kiürítésre vonatkozó ítélet	-	-	-
Jogerőssé vált felszámolás	-	-	-