



**Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE**

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérleti díjtételeinek felülvizsgálatára**

Előterjesztő:	Bese Ferenc polgármester
Az előterjesztést készítette:	Gögh Zita ingatlan-hasznosítási ügyintéző Beruházási és Vagyongazdálkodási Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2022. szeptember 1.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Török – Gábeli Katalin osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyongazdálkodási Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2012. (VII.13.) számú rendelete 9. § (1)-(2) bekezdése értelmében a Képviselő-testület **évente tesz javaslatot a bérlők felé az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérleti díjának összegére**, valamint **évente felülvizsgálja az egyes helyiségek bérleti díjának megállapítása során alkalmazandó korrekciós tényezőket és mértéküket**.

A Képviselő-testület 561/2015. (X.13.) határozata értelmében a bérleti díj összege **2016. január 1-jétől:**

	üzlethelyiség, iroda	pince, raktár- és egyéb helyiség	közterületi pavilon
„A” övezet:	22.882 Ft / m ² / év	12.729 Ft / m ² / év	-
„B” övezet:	17.544 Ft / m ² / év	9.465 Ft / m ² / év	9.465,- Ft / m ² / év

„A” övezet: Hősök terének a Kisduna u. és a Szitás u. közötti része, Grassalkovich út mindkét oldala a Tárcsás utcától a Vecsés utcáig, Szentlőrinci lakótelep 1144. épület,

„B” övezet: Minden egyéb terület.

2008. január 1-jétől az Önkormányzat – az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXXVII. törvény 86.§ (1) l) pontja előírásainak megfelelően - az ingatlanok bérbeadását ÁFA mentes szolgáltatásként nyújtja.

Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek jelenlegi bérleti díjait az alábbi táblázat mutatja be:

ssz.	Cím, övezet	Tevékenység	m ²	Bérleti díj Ft/HÓ	Bérleti díj Ft/ÉV
1.	Grassalkovich út 154. "A"	raktár	52	55 159 Ft	661 908 Ft
2.	Grassalkovich út 161. "A"	üres	358		
3.	Grassalkovich út 163. "A"	üres	46		
4.	Grassalkovich út 167/a "A"	lottózó	24	45 764 Ft	549 168 Ft
5.	Szent László u. 161. "A"	mobiltelefon üzlet	24	45 764 Ft	549 168 Ft
6.	Szent László u. 163. "A"	ingatlan közvetítő iroda	40	76 273 Ft	915 280 Ft
7.	Újtelep út 6. „A”	szépség szalon	40	76 273 Ft	915 280 Ft
8.	Temetősor 5. pavilon "B"	üres	25		
Ö s s z e s e n :				299 233 Ft	3 590 804 Ft

Közfeladatok ellátása céljából ingyenesen használatba adott, nem lakás céljára szolgáló helyiségek a következők:

ssz.	Cím, övezet	Tevékenység	m ²
1.	Sósmocsár u. 3. „A”	háziiorvosi rendelő (dr. Szabó Nikolett)	92
2.	Szent László u. 165. „A”	háziiorvosi rendelő (dr. Jakab Ildikó)	69
3.	Szent László u. 165. „A”	háziiorvosi rendelő (dr. Csimáné dr. Orbán Dalma)	84
4.	Újtelep út 4. „A”	Fogorvosi rendelő	60
5.	Szent László u. 161. „A”	Magyar Posta Zrt. – fiókpostá	36
6.	Szent László u. 16-18. „B”	<i>volt polgári védelmi raktár – jelenleg üres</i>	12

Az Önkormányzat 2022. évi költségvetésében az üzlethelyiségek bérbeadásából 3.700.000 Ft bevételt tervezünk.

2022. június 30-ig bérleti díj tartozást nem tartunk nyilván, a bérlők maradéktalanul eleget tettek fizetési kötelezettségüknek.

Az Önkormányzat jelenleg 3 db üres - rendeltetészerű használatra nem alkalmas - nem lakás céljára szolgáló helyiséggel rendelkezik. **Az 5 db bérbe adott helyiség esetében határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkeznek a bérlők.**

A Képviselő-testület a 431/2020. (X. 13.) határozatával úgy döntött, hogy hatályában fenntartja a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja és a bérleti díjat korrigáló tényezők mértéke tárgyában hozott 561/2015. (X. 13.) határozatát és 2021. január 1-jétől nem módosította az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját és a bérleti díjat korrigáló tényezők mértékét.

2021. szeptemberében a bérleti díj felülvizsgálatáról Képviselő-testületi döntés nem született, mivel a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdése értelmében a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díj emelését a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig kizárta.

A jelenleg hatályos határozat alapján a helyiségek bérleti díjának megállapítása során az alábbi korrekciós tényezők vehetőek figyelembe:

1. Növelő tényező (opcionális):

A bérleményben folytatott tevékenység alapján

- a) vendéglátó-ipari helyiségek melegkonyha nélkül + 100 %
- b) italboltok, borkimérés + 100 %

A növelő tényezők összeadódnak.

2. Csökkentő tényező (opcionális):

Ha a főtevékenység

- a) könyvtárosító, - 30 %,
- b) patika, orvosi rendelő, egészségügyi-, szociális szolgáltatás. - 30 %,

Közművesítettsége hiánya esetén:

- c) gáz - 5 %
- d) csatorna - 5 %

Egyéb esetekben:

- e) amennyiben az üres helyiséget a hasznosításra kijelölt időtartamon belül 3 egymást követő alkalommal árverés útján nem sikerül bérbe adni vagy több mint 1 éve nincs hasznosítva. - 30%

A csökkentő tényezők összeadódnak.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az infláció mértéke – a szolgáltatások vonatkozásában - 2021. évre vonatkozóan 1,8 %-os, a fogyasztói árindex 2022. II. negyedévre vonatkozóan 11,7 %-os volt.

A Képviselő-testületnek abban szükséges döntenie, hogy a 2023. évre vonatkozóan kívánja-e módosítani az 561/2015. (X. 13.) számú határozatával 2016. január 1-jétől meghatározott helyiségbérleti díjak, illetve a bérleti díjat korrigáló tényezők mértékét.

Amennyiben a bérleti díj módosításáról dönt a T. Képviselő-testület, úgy a Bérelőket kiértésítjük a bérleti díj változásáról.

A helyiségbérleti szerződésekben az „Egyéb feltételek” címszó alatt került rögzítésre, hogy az Önkormányzat, mint a helyiség tulajdonosa, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben biztosított jogkörénél fogva jogosult az ott meghatározott esetekben a jelen szerződésben is rögzített megoldási módoktól eltérő tartalmú rendelkezést hozni (pl. a bérleti díj megállapítása), úgy, hogy az mindig csak a jövőre nézve lehet hatályos. A bérleti szerződés aláírásával a Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évenkénti emelkedésének mértékét és időpontját Bérbeadó Képviselő-testülete határozza meg, amely a Bérelő irányába történő közléssel, azaz a Bérelő elfogadó nyilatkozata nélkül is hatályos.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől döntésének meghozatalát.

Határozati javaslatok:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2022. (IX. 01.) határozata az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának felülvizsgálatáról

„A” változat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. hatályában fenntartja a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja és a bérleti díjat korrigáló tényezők mértéke tárgyában hozott 561/2015. (X. 13.) határozatát és 2023. január 1-jétől nem módosítja az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját és a bérleti díjat korrigáló tényezők mértékét.

II. felkéri a Polgármestert a bérlők értesítésére.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2022. október 31.

„B” változat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata 2023. január 1. napjától a tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának%-os mértékű emelésére, az alábbi összegű bérleti díjakra tesz javaslatot a bérlők felé:

	üzlethelyiség, iroda	pince, raktár- és egyéb helyiség	közterületi pavilon
„A” övezet:	... Ft / m ² / év	... Ft / m ² / év	-
„B” övezet:	... Ft / m ² / év	... Ft / m ² / év	... Ft / m ² / év

II. a helyiségek bérleti díja megállapítása során alkalmazható korrekciós tényezőket 2023. január 1. napjától az alábbiak szerint állapítja meg:

1. Növelő tényező (opcionális):

A bérleményben folytatott tevékenység alapján

- a) vendéglátó-ipari helyiségek melegkonyha nélkül + %
b) italboltok, borkimérés + %

A növelő tényezők összeadódnak.

2. Csökkentő tényező (opcionális):

Ha a főtevékenység

- a) könyvtárosító, - %,
b) patika, orvosi rendelő, egészségügyi-, szociális szolgáltatás. - %,

Közművesítettsége hiánya esetén:

- c) gáz - %
d) csatorna - %

Egyéb esetekben:

- e) amennyiben az üres helyiséget a hasznosításra kijelölt időtartamon belül 3 egymást követő alkalommal árverés útján nem sikerül bérbe adni vagy több mint 1 éve nincs hasznosítva. -%

A csökkentő tényezők összeadódnak.

III. Felkéri a Polgármestert a bérlők értesítésére.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2022. október 31.

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörében, döntési joggal tárgyalja. A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2022. július 19.

Gőgh Zita
ingatlan-hasznosítási ügyintéző

Bese Ferenc
polgármester

az előterjesztés készítője

előterjesztő