

E L Ő T E R J E S Z T É S
a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága
2024. január 29- i ülésére

Előterjesztő: dr. Baksa Zsuzsanna Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási Osztályvezető
Tárgy: Döntés a 2023. december 31. napjáig megkötött önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiségek bérleti díjainak 2024. évre vonatkozó megállapításáról
Ügyintéző: dr. Endrény dr. Varga Lúcia
Ügyiratszám: XIV/ 43 /2023

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat vagyonáról és vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 44. § (1) bekezdése szerint: „A helyiségek havi bérleti díjának mértékét a helyben szokásos piaci érték alapján, a Képviselő-testület erről szóló határozatainak megfelelően, hat hónaponál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve versenytárgyalás eredményeként a GTB állapítja meg, azzal, hogy a helyben szokásos piaci értéként meghatározott díjnál alacsonyabb díjat a jelen rendelet 40. § (2) bekezdésében meghatározott kivétellel a GTB javaslatára kizárólag a Képviselő-testület állapíthat meg.”

A Vagyonrendelet 44. § (2) bekezdése alapján: „A helyiségek (1) bekezdése alapján megállapított bérleti díját a GTB évente egyszer legfeljebb a KSH által évente közzétett inflációs ráta mértékéig emelheti, legelőször a bérleti jog megszerzését követő naptári évben a KSH közlemény közzétételét követően, illetve a bérbeadó jogosult a bérleti szerződésben a fentieknek megfelelő inflációs kikötést tenni.”

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) által kötött önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú egyes helyiségek bérleti szerződéseinek tartalmazzák azt, hogy az Önkormányzat a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedése (infláció) mértékéig (maximum azzal egyező %-ban) jogosult a bérleti díj egyoldalú emelésére, melyhez a Bérlet a bérleti szerződés aláírásával – minden külön további nyilatkozat aláírása nélkül – hozzájárul. Az emelés mértéke nem lehet magasabb a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedés mértékénél (%-nál).

A Központi Statisztikai Hivatal (a továbbiakban: KSH) 2023. január 12. napján közzétett adatai alapján 2023. évben 17,6 % volt az inflációs ráta.

Az Önkormányzat képviselőtestületében eljárva a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt., mint Megbízott a KSH inflációra vonatkozó hivatalos adata közzétételét követően jogosult és köteles írásban, ajánlott levélben közölni a bérlővel az ennek alapján megállapított új – felemelt – bérleti díjat. A közlésben meghatározott bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától tekintendő a bérleti szerződés szerinti

módosított bérleti díjnak, és ez a **módosított bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától kezdve érvényes, és esedékes.**

A fentiekre tekintettel **2024. évre a helyiségek bérleti díja maximum 17,6 %-kal emelhető meg.**

A bérlet díjak emelésekor megfontolandó globális körülmények

Az orosz-ukrán háború a 2022. -2023. évben jelentősen kihatott a gazdaságra.

A villamos-energia- és a földgáz árak számottevő mértékben megemelkedtek 2022. augusztus 1. napjától, mely a vállalkozások esetében súlyos többletkiadásokat jelentett, amelyre előzetesen nem tudtak felkészülni, tartalékot képezni, vagy korszerűbb fűtésre átállni.

Az európai energiaválságot, az emelkedő rezsiköltségeket megelőzően a Covid vírus mért nagy csapást a vállalkozásokra.

Jelenleg nem ismert, hogy a 2024. január 1. napján érvényes villamos-energia, valamint földgázárak milyen mértékben fognak emelkedni 2024. év folyamán.

A bérlet díjak emelésekor megfontolandó helyi specifikus körülmények

A Vagyonrendelet, illetve az egyes helyiségbérleti szerződésekben foglaltak alapján a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedése (infláció) mértékéig (maximum azzal egyező %-ban) jogosult a GTB évente egyszer a bérleti díjat emelni.

A megemelkedett villamos-energia- és földgáz árak mellett, ha az Önkormányzat a helyiségek bérleti díját a KSH által közzétett 17,6 %-os inflációs ráta alapján 17,6 %-kal megemelné, az feltételezhetően nagyobb számú bérleti szerződés felmondást eredményezne a bérlők körében.

Az elmúlt években globális szinten jelentkezett, helyi szinten realizálódott, a vállalkozási kedvet és lehetőségeket befolyásoló nehézségek okán a közvetlen környezetünkben, a II. kerületben is megfigyelhető a boltok folyamatos, és gyakori bezárása, az üzletek kirakataiban megjelenő és hosszabb ideig jelen lévő „kiadó” tábla.

A Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály álláspontja szerint megfontolandó az évek óta fennálló, rendszeresen fizető bérlőink megtartása, és adott esetben korlátozott mértékű bérleti díjemeléssel segíteni a vállalkozásokat a jelen helyzetben.

Az Önkormányzat a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 30/2023. (II.27.) határozata alapján 2023. évre vonatkozóan nem emelte a bérleti díjakat a KSH által 2023. január 13. napján közzétett 2022. évre vonatkozó 14,5 %-os inflációs rátával.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. adatszolgáltatása szerint – ha a T. Bizottság inflációs emelésről dönt a jelen előterjesztés alapján – az inflációs kikötést tartalmazó bérleti szerződések rendelkezéseinek megfelelően **első alkalommal 2024. március 1-től lehetséges érvényesíteni a bérlőkkel szemben az emelést.**

2024-ban a **várható plusz bevétel 17,6%-os emelésről szóló határozat esetén: 17 712 944 Ft * 0,176*10 = 31 174 781 Ft,**

2024-ben a várható plusz bevétel 5%-os emelésről szóló határozat esetén: 17 712 944 Ft * 0,05*10 = 8 856 472 Ft,

mely összegek az Önkormányzat bevételei között nem tekinthetők olyan jelentősnek, a bérlők megtartásának céljához képest. A jelzett bevétel növekedés ÁFA nélkül értendő, de miután az Önkormányzat bérbeadásnál be van jelentkezve ÁFA körbe, így a nettó összegek a mérvadóak.

A fentiekben kifejtett okok miatt nem javasolt a 17,6 %-os helyiség bérleti díjemelés, helyette egy, a bérlőknek kedvezőbb bérleti díj meghatározása lenne ajánlott.

A bérleti díj un. inflációs kikötés alapján való emelése az Önkormányzatot, mint bérbeadót első alkalommal a bérleti szerződés tárgyát képező bérleti jog megszerzését követő első naptári év január 1. napja után illeti meg, tehát a 2023. december 31. napjáig megkötött és birtokba adott önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiségek bérleti szerződéseire – melyekben szerepel az inflációs kikötés – vonatkozik.

A Vagyonrendelet 25. § (1) bekezdése szerint „Az ingatlanokkal kapcsolatos bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a Képviselő-testület gyakorolja.”, valamint a (2) bekezdés a) pontja értelmében „A Képviselő-testület - az e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint - a lakások és helyiségek bérbeadói jogainak és kötelezettségeinek gyakorlására a következőket jogosítja fel: GTB-t.”

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) önkormányzati rendelete 11. melléklet 1.2.13. pontja szerint „A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonrendelet 25. § alapján gyakorolja az ingatlanokkal kapcsolatos bérbeadói jogokat és kötelezettségeket és a jogkörében dönt a helyiség bérleti díjának emeléséről.”

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslatok

1.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága **úgy dönt**, hogy a Központi Statisztikai Hivatal által 2024. évre közzétett 17,6 %-os mértékű inflációs ráta alkalmazása, illetve annak alapján, valamint annak mértékéig a bérleti díjak emelése helyett a kialakult gazdasági helyzetre tekintettel a 2023. decemberi 31. napjáig megkötött és birtokba adott önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiségek inflációs kikötést tartalmazó bérleti szerződéseiben megállapított bérleti díjat **2024. évben nem emeli meg**.

Az Önkormányzat képviseletében eljárva a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt., mint Megbízott jogosult és köteles írásban, tértivevényes ajánlott levélben közölni a bérlőkkel a jelen határozatban foglaltakat.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét a szükséges intézkedés megtételére.

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 2024. március 31.

2.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága **úgy dönt**, hogy a Központi Statisztikai Hivatal által 2023. évre közzétett 17,6 %-os mértékű inflációs ráta alkalmazása, illetve annak alapján, valamint annak mértékéig a bérleti díjak emelése helyett a kialakult gazdasági helyzetre tekintettel a 2023. decemberi 31. napjáig megkötött és birtokba adott önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiségek inflációs kikötést tartalmazó bérleti szerződéseiben megállapított bérleti díjat 2024. évben **5 %-kal emeli meg 2024. március 1. napjától.**

Az Önkormányzat képviselőjében eljárva a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt., mint Megbízott jogosult és köteles írásban, tértivevényes ajánlott levélben közölni a bérlőkkel a jelen határozattal megállapított, 2024. március 1-től érvényes és esedékes, új – felemelt - bérleti díjakat.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét a szükséges intézkedés megtételére.

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 2024. március 31.

3.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy a Központi Statisztikai Hivatal által 2023. évre közzétett 17,6 %-os mértékű inflációs ráta alapján a 2023. decemberi 31. napjáig megkötött és birtokba adott önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiségek inflációs kikötést tartalmazó bérleti szerződéseiben megállapított bérleti díjat 2024. évben **17,6 %-kal emeli meg 2024. március 1. napjától.**

Az Önkormányzat képviselőjében eljárva a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt., mint Megbízott jogosult és köteles írásban, tértivevényes ajánlott levélben közölni a bérlőkkel a jelen határozattal megállapított, 2024. március 1-től érvényes és esedékes, új – felemelt - bérleti díjakat.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét a szükséges intézkedés megtételére.

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 2024. március 31.

Budapest, 2024. január 15.

Örsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva


dr. Baksa Zsuzsanna
Osztályvezető