



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám:94/2020.

ELŐTERJESZTÉS

**A Képviselő-testület
2020. július 02-i ülésére**

Tárgy: Javaslat a nem lakás céljára szolgáló helyiségek minimális bérleti díjtételeinek meghatározására, továbbá a Kt. 265/2012. (VI. 07.) számú határozat, valamint a Kt. 124/2015. (IV. 23.) számú határozat 1. pontjának hatályon kívül helyezésére

Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Készítette: Vagyonkezelési Iroda

Előzetesen tárgyalja: Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság 2020. június 29.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Bodrogai Tibor s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű többség szükséges.
minősített

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen
nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

2011. évet megelőzően a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásakor alkalmazandó bérleti díjakat (Ft/m²/év+ÁFA) és a helyiségekben végzett tevékenységekhez tartozó szorzószámokat a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) rendeletének melléklete tartalmazta. Az Alkotmánybíróság a 195/2010.(XII.17.) AB határozatával a rendelet erre vonatkozó 4. és 5. számú mellékletet megsemmisítette.

Ezt követően Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek után minimálisan fizetendő bérleti díj mértékére vonatkozóan határozatot fogadott el. Az 51/2011. (III.02.) számú határozattal jóváhagyott díjtételek és szorzószámok – a 265/2012. (VI.07.) számú, valamint a 124/2015. (IV.23.) számú határozatokkal – módosításra kerültek.

A díjtételek legutolsó változtatása óta eltelt több mint 8 év alatt az ingatlanpiaci helyzet jelentős átalakuláson ment keresztül, melyet az önkormányzati határozat nem követett. A Képviselő-testület döntésének előkészítése érdekében két ingatlanszakértőt kértem fel a fővárosi, ezen belül a ferencvárosi ingatlanpiac bérbeadási szegmensének vizsgálatára. Szakvéleményükben felmérték a nem lakás céljára szolgáló helyiségek jelenlegi ingatlanpiaci helyzetét, az ilyen típusú ingatlanok iránt megnyilvánuló keresletet és az ennek nyomán kialakult, átlagos bérleti díj mértéket.

Az elkészített szakvélemények alapján javasoljuk, nemcsak a Középső-Ferencváros területén, a már meglévő földrajzi elhelyezkedés alapján kialakított kategóriákat tovább bontani, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek műszaki állapota alapján

- felújítandó állapotú, illetve
- jó, átlagos állapotú helyiségekre.

Jelenleg a táblázat alapján megállapított bérleti díjtételeket a helyiségben végzett tevékenységnek megfelelően az alábbiakban meghatározott szorzókkal kell korrigálni:

A kategória:	75%
ruházati javító szolgáltatások, ruhatisztítás, háztartási kisgép javítás, könyvvarusítás, könyvkölcsönzés, antikvárium, képző- és iparművészeti cikkek kereskedelme	
B kategória:	150%
vendéglátás szeszessital forgalmazásával, pénzügyi tevékenység, biztosító tevékenység	
C kategória:	200%
a szerencsejáték szervezéséről szóló törvényben meghatározott II. kategóriájú játéktér	
D kategória:	100%
egyéb	

Ugyancsak javasoljuk, hogy a jövőben alkalmazandó díjtételeknél ne kerüljön érvényesítésre a helyiségben végzett tevékenységnek megfelelő szorzó.

A szakvéleményekben részletezett megállapításokra és következtetésekre alapozva, a fenti kiegészítésekkel a nem lakás céljára szolgáló üres helyiségek minimális ajánlati bérleti díját (Ft/m²/év+ÁFA) a lenti táblázatban a két ingatlanforgalmi szakértő által ajánlott (I. és II. jelölést kapott) bérleti díjak „átlag”-ában javasolom elfogadni (az összehasonlítás érdekében a „jelenlegi” díjtétel is feltüntetésre került):

Cím, bejárat	Utcai bejáratú földszinti	Udvari vagy kapualji bejáratú földszinti	Utcai bejáratú alagsori	Utcai bejáratú pince	Udvari vagy belső bejáratú pince	Egyéb (galéria, fél-emelet, emelet)	Garázsok	Gépkocsi-beállók	
Ferenc krt., Vámház krt., Ráday u.	felújítandó állapotú	I. 36.000,- II. 24.000,- Átlag: 30.000,- Jelenlegi: 30.000,-	I. 18.000,- II. 13.000,- Átlag: 15.500,- Jelenlegi: 14.000,-	I. 21.600,- II. 19.000,- Átlag: 20.300,- Jelenlegi: 16.000,-	I. 17.300,- II. 14.000,- Átlag: 15.650,- Jelenlegi: 12.000,-	I. 12.100,- II. 7.000,- Átlag: 9.550,- Jelenlegi: 7.000,-	I. 12.100,- II. 10.000,- Átlag: 11.050,- Jelenlegi: 7.000,-	I. 16.000,- II. 6.000,- Átlag: 11.000,- Jelenlegi: 3.500,-	I. 15.000,- II. 3.000,- Átlag: 9.000,- Jelenlegi: 2.100,-
	jó, átlagos állapotú	I. 60.000,- II. 60.000,- Átlag: 60.000,- Jelenlegi: 30.000,-	I. 30.000,- II. 33.000,- Átlag: 31.500,- Jelenlegi: 14.000,-	I. 36.000,- II. 48.000,- Átlag: 42.000,- Jelenlegi: 16.000,-	I. 28.800,- II. 36.000,- Átlag: 32.400,- Jelenlegi: 12.000,-	I. 17.280,- II. 18.000,- Átlag: 17.640,- Jelenlegi: 7.000,-	I. 17.280,- II. 24.000,- Átlag: 20.640,- Jelenlegi: 7.000,-	I. 24.000,- II. 18.000,- Átlag: 21.000,- Jelenlegi: 3.500,-	I. 19.000,- II. 18.000,- Átlag: 13.100,- Jelenlegi: 2.100,-
Üllői út, Boráros tér, Haller u., Mester u., Soroksári út (Haller utcáig), Tompa u., Belső-Ferencváros	felújítandó állapotú	I. 21.600,- II. 21.000,- Átlag: 21.300,- Jelenlegi: 18.000,-	I. 12.600,- II. 12.000,- Átlag: 12.300,- Jelenlegi: 10.000,-	I. 15.100,- II. 17.000,- Átlag: 16.050,- Jelenlegi: 13.000,-	I. 12.100,- II. 12.000,- Átlag: 12.050,- Jelenlegi: 10.000,-	I. 7.300,- II. 6.000,- Átlag: 6.650,- Jelenlegi: 5.600,-	I. 7.300,- II. 8.000,- Átlag: 7.650,- Jelenlegi: 5.600,-	I. 12.800,- II. 6.000,- Átlag: 9.400,- Jelenlegi: 3.500,-	I. 12.000,- II. 3.000,- Átlag: 7.500,- Jelenlegi: 2.100,-
	jó, átlagos állapotú	I. 36.000,- II. 52.000,- Átlag: 44.000,- Jelenlegi: 18.000,-	I. 18.000,- II. 29.000,- Átlag: 23.500,- Jelenlegi: 10.000,-	I. 21.600,- II. 42.000,- Átlag: 31.800,- Jelenlegi: 13.000,-	I. 17.300,- II. 31.000,- Átlag: 24.150,- Jelenlegi: 10.000,-	I. 10.400,- II. 16.000,- Átlag: 13.200,- Jelenlegi: 5.600,-	I. 10.400,- II. 21.000,- Átlag: 15.700,- Jelenlegi: 5.600,-	I. 19.200,- II. 14.000,- Átlag: 16.600,- Jelenlegi: 3.500,-	I. 12.900,- II. 6.000,- Átlag: 9.450,- Jelenlegi: 2.100,-
József Attila lakótelep	felújítandó állapotú	I. 12.600,- II. 9.000,- Átlag: 10.800,- Jelenlegi: 10.000,-	I. 7.200,- II. 5.000,- Átlag: 6.100,- Jelenlegi: 6.300,-	I. 6.500,- II. 7.000,- Átlag: 6.750,- Jelenlegi: 6.000,-	I. 6.900,- II. 5.000,- Átlag: 5.950,- Jelenlegi: 4.500,-	I. 4.800,- II. 3.000,- Átlag: 3.900,- Jelenlegi: 3.500,-	I. 4.800,- II. 4.000,- Átlag: 4.400,- Jelenlegi: 3.100,-	I. 10.200,- II. 6.000,- Átlag: 8.100,- Jelenlegi: 3.500,-	I. 9.600,- II. 3.000,- Átlag: 6.300,- Jelenlegi: 2.100,-
	jó, átlagos állapotú	I. 18.000,- II. 22.000,- Átlag: 20.000,- Jelenlegi: 10.000,-	I. 9.000,- II. 12.000,- Átlag: 10.500,- Jelenlegi: 6.300,-	I. 10.800,- II. 17.500,- Átlag: 14.150,- Jelenlegi: 6.000,-	I. 11.500,- II. 13.000,- Átlag: 12.250,- Jelenlegi: 4.500,-	I. 6.900,- II. 7.000,- Átlag: 6.950,- Jelenlegi: 3.500,-	I. 6.900,- II. 9.000,- Átlag: 7.950,- Jelenlegi: 3.100,-	I. 15.400,- II. 14.000,- Átlag: 14.700,- Jelenlegi: 3.500,-	I. 10.300,- II. 6.000,- Átlag: 8.150,- Jelenlegi: 2.100,-
bontandó, felújítandó épületben Középső-Ferencváros (Viola illetve Tinódi utcáig) felújított épületben	felújítandó állapotú	I. 19.400,- II. 19.000,- Átlag: 19.200,- Jelenlegi: 6.000,-	I. 11.300,- II. 10.000,- Átlag: 10.650,- Jelenlegi: 4.200,-	I. 13.600,- II. 15.000,- Átlag: 14.300,- Jelenlegi: 4.000,-	I. 10.900,- II. 12.000,- Átlag: 11.450,- Jelenlegi: 4.000,-	I. 6.600,- II. 6.000,- Átlag: 6.300,- Jelenlegi: 3.100,-	I. 6.600,- II. 8.000,- Átlag: 7.300,- Jelenlegi: 2.800,-	I. 11.500,- II. 6.000,- Átlag: 8.750,- Jelenlegi: 2.800,-	I. 10.800,- II. 3.000,- Átlag: 6.900,- Jelenlegi: 1.400,-
	jó, átlagos állapotú	I. 32.400,- II. 48.000,- Átlag: 40.200,- Jelenlegi: 15.000,-	I. 16.200,- II. 26.000,- Átlag: 21.100,- Jelenlegi: 9.500,-	I. 19.400,- II. 38.000,- Átlag: 28.700,- Jelenlegi: 10.000,-	I. 15.600,- II. 29.000,- Átlag: 22.300,- Jelenlegi: 9.500,-	I. 9.400,- II. 14.000,- Átlag: 11.700,- Jelenlegi: 7.700,-	I. 9.400,- II. 19.000,- Átlag: 14.200,- Jelenlegi: 7.000,-	I. 17.300,- II. 14.000,- Átlag: 15.650,- Jelenlegi: 7.000,-	I. 11.600,- II. 6.000,- Átlag: 8.800,- Jelenlegi: 3.500,-
bontandó, felújítandó épületben Középső-Ferencváros (Viola illetve Tinódi utcától) felújított épületben	felújítandó állapotú	I. 17.500,- II. 18.000,- Átlag: 17.750,- Jelenlegi: 5.000,-	I. 10.200,- II. 10.000,- Átlag: 10.100,- Jelenlegi: 3.800,-	I. 12.200,- II. 14.000,- Átlag: 13.100,- Jelenlegi: 4.000,-	I. 9.800,- II. 10.000,- Átlag: 9.900,- Jelenlegi: 3.500,-	I. 5.900,- II. 5.000,- Átlag: 5.450,- Jelenlegi: 2.800,-	I. 5.900,- II. 7.000,- Átlag: 6.450,- Jelenlegi: 2.400,-	I. 10.400,- II. 6.000,- Átlag: 8.200,- Jelenlegi: 2.800,-	I. 9.700,- II. 3.000,- Átlag: 6.350,- Jelenlegi: 1.400,-
	jó, átlagos állapotú	I. 29.200,- II. 44.000,- Átlag: 36.600,- Jelenlegi: 13.500,-	I. 14.600,- II. 24.000,- Átlag: 19.300,- Jelenlegi: 9.000,-	I. 17.500,- II. 35.000,- Átlag: 26.250,- Jelenlegi: 9.500,-	I. 14.000,- II. 26.000,- Átlag: 20.000,- Jelenlegi: 8.500,-	I. 8.500,- II. 13.000,- Átlag: 10.750,- Jelenlegi: 7.000,-	I. 8.500,- II. 18.000,- Átlag: 13.250,- Jelenlegi: 6.300,-	I. 15.600,- II. 14.000,- Átlag: 14.800,- Jelenlegi: 5.600,-	I. 10.400,- II. 6.000,- Átlag: 8.200,- Jelenlegi: 2.800,-
Aszódai ltp.	felújítandó állapotú	I. 6.500,- II. 4.000,- Átlag: 5.250,- Jelenlegi: 3.500,-	I. 3.800,- II. 2.000,- Átlag: 2.900,- Jelenlegi: 2.800,-	I. 4.500,- II. 4.000,- Átlag: 4.250,- Jelenlegi: 2.600,-	I. 3.600,- II. 3.000,- Átlag: 3.300,- Jelenlegi: 2.000,-	I. 2.200,- II. 1.000,- Átlag: 1.600,- Jelenlegi: 1.400,-	I. 2.200,- II. 2.000,- Átlag: 2.100,- Jelenlegi: 1.000,-	I. 6.400,- II. 6.000,- Átlag: 6.200,- Jelenlegi: 2.100,-	I. 3.600,- II. 3.000,- Átlag: 3.300,- Jelenlegi: 2.100,-
	jó, átlagos állapotú	I. 10.800,- II. 11.000,- Átlag: 10.900,- Jelenlegi: 3.500,-	I. 5.400,- II. 6.000,- Átlag: 5.700,- Jelenlegi: 2.800,-	I. 6.500,- II. 9.000,- Átlag: 7.750,- Jelenlegi: 2.600,-	I. 5.200,- II. 6.500,- Átlag: 5.850,- Jelenlegi: 2.000,-	I. 3.100,- II. 3.500,- Átlag: 3.300,- Jelenlegi: 1.400,-	I. 3.100,- II. 4.500,- Átlag: 3.800,- Jelenlegi: 1.000,-	I. 9.600,- II. 7.500,- Átlag: 8.550,- Jelenlegi: 3.500,-	I. 3.900,- II. 6.000,- Átlag: 4.950,- Jelenlegi: 2.100,-
Egyéb területek	felújítandó állapotú	I. 6.500,- II. 9.000,- Átlag: 7.750,- Jelenlegi: 3.500,-	I. 3.800,- II. 5.000,- Átlag: 4.400,- Jelenlegi: 2.800,-	I. 4.500,- II. 7.000,- Átlag: 5.750,- Jelenlegi: 2.600,-	I. 3.600,- II. 5.000,- Átlag: 4.300,- Jelenlegi: 2.000,-	I. 2.200,- II. 3.000,- Átlag: 2.600,- Jelenlegi: 1.400,-	I. 2.200,- II. 4.000,- Átlag: 3.100,- Jelenlegi: 1.000,-	I. 6.400,- II. 6.000,- Átlag: 6.200,- Jelenlegi: 2.100,-	I. 3.600,- II. 3.000,- Átlag: 3.300,- Jelenlegi: 1.000,-
	jó, átlagos állapotú	I. 10.800,- II. 22.000,- Átlag: 16.400,- Jelenlegi: 3.500,-	I. 5.400,- II. 12.000,- Átlag: 8.700,- Jelenlegi: 2.800,-	I. 6.500,- II. 18.000,- Átlag: 12.250,- Jelenlegi: 2.600,-	I. 5.200,- II. 13.000,- Átlag: 9.100,- Jelenlegi: 2.000,-	I. 3.100,- II. 7.000,- Átlag: 5.050,- Jelenlegi: 1.400,-	I. 3.100,- II. 9.000,- Átlag: 6.050,- Jelenlegi: 1.000,-	I. 9.600,- II. 7.000,- Átlag: 8.300,- Jelenlegi: 2.100,-	I. 3.900,- II. 3.000,- Átlag: 3.450,- Jelenlegi: 1.000,-

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján fogadja el a nem lakás céljára szolgáló helyiségek minimális ajánlati bérleti díjára vonatkozó összegeket a határozati javaslatban szereplő táblázat szerint, és döntsön a Kt. 265/2012. (VI. 07.) számú határozat, valamint a Kt. 124/2015. (IV. 23.) számú határozat 1. pontjának hatályon kívül helyezéséről.

Budapest, 2020. június 23.

Baranyi Krisztina s.k.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

- 1) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint tulajdonos és bérbeadó, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetén az alábbi táblázatban meghatározott minimális ajánlati bérleti díjtételeket határozza meg:

A helyiségek minimális ajánlati bérleti díja (Ft/m²/év+ÁFA)

Cím, bejárat		Utcai bejáratú földszinti	Udvari vagy kapualji bejáratú földszinti	Utcai bejáratú alagsori	Utcai bejáratú pince	Udvari vagy belső bejáratú pince	Egyéb (galéria, fél-emelet, emelet)	Garázsok	Gépkocsi-beállók
Ferenc krt., Vámház krt., Ráday u.	felújítandó állapotú	30.000,-	15.500,-	20.300,-	15.650,-	9.550,-	11.050,-	11.000,-	9.000,-
	jó, átlagos állapotú	60.000,-	31.500,-	42.000,-	32.400,-	17.640,-	20.640,-	21.000,-	13.100,-
Üllői út, Boráros tér, Haller u., Mester u., Soroksári út (Haller utcáig), Tompa u., Belső-Ferencváros	felújítandó állapotú	21.300,-	12.300,-	16.050,-	12.050,-	6.650,-	7.650,-	9.400,-	7.500,-
	jó, átlagos állapotú	44.000,-	23.500,-	31.800,-	24.150,-	13.200,-	15.700,-	16.600,-	9.450,-
József Attila lakótelep	felújítandó állapotú	10.800,-	6.100,-	6.750,-	5.950,-	3.900,-	4.400,-	8.100,-	6.300,-
	jó, átlagos állapotú	20.000,-	10.500,-	14.150,-	12.250,-	6.950,-	7.950,-	14.700,-	8.150,-
bontandó, felújítandó épületben Középső-Ferencváros (Viola illetve Tinódi utcáig) felújított épületben	felújítandó állapotú	19.200,-	10.650,-	14.300,-	11.450,-	6.300,-	7.300,-	8.750,-	6.900,-
	jó, átlagos állapotú	40.200,-	21.100,-	28.700,-	22.300,-	11.700,-	14.200,-	15.650,-	18.800,-
bontandó, felújítandó épületben Középső-Ferencváros (Viola illetve Tinódi utcától) felújított épületben	felújítandó állapotú	17.750,-	10.100,-	13.100,-	9.900,-	5.450,-	6.450,-	8.200,-	6.350,-
	jó, átlagos állapotú	36.600,-	19.300,-	26.250,-	20.000,-	10.750,-	13.250,-	14.800,-	8.200,-
Aszódi ltp.	felújítandó állapotú	5.250,-	2.900,-	4.250,-	3.300,-	1.600,-	2.100,-	6.200,-	3.300,-
	jó, átlagos állapotú	10.900,-	5.700,-	7.750,-	5.850,-	3.300,-	3.800,-	8.550,-	4.950,-
Egyéb területek	felújítandó állapotú	7.750,-	4.400,-	5.750,-	4.300,-	2.600,-	3.100,-	6.200,-	3.300,-
	jó, átlagos állapotú	16.400,-	8.700,-	12.250,-	9.100,-	5.050,-	6.050,-	8.300,-	3.450,-

- 2) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Kt. 265/2012. (VI. 07.) számú határozatot, valamint a Kt. 124/2015. (IV. 23.) határozat 1. pontját hatályon kívül helyezi.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester
Határidő: 2020. július 02.