



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 72/2024.

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2024. március 21-i ülésére

Tárgy: Javaslat nem lakás céljára szolgáló helyiségek minimális bérleti díjának meghatározására és a KT 378/2020. (VII.2) sz. határozat 1. pontjának hatályon kívül helyezésére

Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Készítette: Vagyonkezelési Iroda

Előzetesen tárgyalja: Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság 2024.03.20.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Kovács Henriett s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet	<input type="checkbox"/>	
Határozat	<input type="checkbox"/>	normatív
	<input type="checkbox"/>	hatósági
	<input checked="" type="checkbox"/>	egyéb

A döntéshez egyszerű	<input checked="" type="checkbox"/>	
minősített	<input type="checkbox"/>	többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	<input checked="" type="checkbox"/>
nem	<input type="checkbox"/>

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata, mint tulajdonos és bérbeadó által a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetén alkalmazott bérleti díjak jelenleg a Képviselő-testület 378/2020. (VII.2.) sz. határozatában rögzített, alábbi, minimális bérleti díjtételek alapján kerülnek megállapításra:

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., Várház 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,-

Ugyan a táblázat az egyes helyiségek kerületen belüli elhelyezkedése, műszaki állapota és bejárata alapján is különbséget tesz a díjtételek tekintetében, az annak alapján megállapításra kerülő bérleti díjak átlagárak, melyek nem minden esetben felelnek meg a jelenlegi piaci viszonyoknak, alkalmazásuk torzulásokat eredményezhet.

Az elmúlt időszakban az ingatlanpiaci helyzet a covid világjárvány és az inflációs környezet következményeként jelentős átalakuláson ment keresztül, melyet az ezen díjtételek alapján megállapított önkormányzati bérleti díjak nem követtek.

Fentiekre tekintettel a bérleti díjak optimalizálása érdekében azok felülvizsgálata vált szükségessé.

Az önkormányzati tulajdonú üres helyiségek jelenlegi száma – a korábbi időszakokban a százas nagyságrendű üres helyiségek esetében alkalmazott általánosítás, átlagárak megállapítása helyett – lehetővé teszi az egyes ingatlanok adottságait teljeskörűen figyelembe vevő és ezzel együtt a mindenkori keresletet is tükröző, egyedi bérleti díjak megállapítását.

Javasolom, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek után fizetendő minimális ajánlati bérleti díj ilyen módon helyiségenként, az aktuális piaci viszonyok figyelembe vételével, ingatlanforgalmi szakértő által kerüljön megállapításra.

Budapest, 2024. március 11.

Baranyi Krisztina h.
polgármester
Reiner Roland s.k.
alpolgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a KT 378/2020. (VII.2) sz. határozat 1. pontját hatályon kívül helyezi.
2. mint tulajdonos és bérbeadó, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetén a minimális ajánlati bérleti díjak egyedileg kerülnek meghatározásra, ingatlanforgalmi szakértő által készített, 6 hónapnál nem régebbi, piaci bérleti díjat megállapító szakvélemény alapján.

Határidő: 2024.03.21.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester