OTTHON, VÁROS
FERENCVÁROS

Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 151/2024.

ELŐTERJESZTÉS
A Képviselő-testület
2024. október 24-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 Bizottság

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Világos István s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű	[X]
minősített	[ ]

többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	[X]
nem	[ ]

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.	[X]
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/m^2/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,-	I8.800,-
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 tekintettek 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. október 17.

Baranyi Krisztina s.k.
polgármester

1. melléklet az előterjesztéshez

Határozat tervezet

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete mint tulajdonos és bérbeadó úgy dönt, hogy

1. a KT 378/2020. (VII.2) sz. határozat 1. pontját hatályon kívül helyezi.

2. 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: 2024.10.24
Felelős: Baranyi Krisztina polgármester