

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft

51.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. március 4-i ülésére

Tárgy: Tájékoztató helyiség bérbeadási stratégiáról

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Markó Tímea irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

Az előterjesztés döntést nem igényel.

Tisztelt Bizottság!

A Kisfalu Kft Felügyelő Bizottsága 2012. október 10-én megtartott ülésén kérte, hogy az utóbbi évek tapasztalatai alapján egy új helyiség bérbeadási stratégiát dolgozzunk ki. A Felügyelő Bizottság 2013. február 6-i ülésére elkészítettük a kért anyagot, amelyet a Felügyelő Bizottság megtárgyalt, és úgy döntött, hogy a kidolgozott stratégiát a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság is ismerje meg, a Bizottság tagjai tegyék meg az abban foglaltakkal kapcsolatos észrevételeiket, javaslatukat.

Az elmúlt években a nemzetgazdasági szinten tapasztalható negatív folyamatok a nem lakás célú helyiségek bérlete kapcsán is megmutatkoztak. A VIII. kerületi helyiségeket bérlők egy-két kivétellel egyéni vállalkozók és kisvállalkozások, tevékenységi körük többnyire kereskedelmi és szolgáltatási tevékenység, így hatványozottan érintették őket a gazdasági válság elhúzódó hatásai és a kereslet beszűkülése. Előbbiek miatt egyre többen adják vissza a helyiségeket a bérleti díjak kitermelhetetlenségére való hivatkozással, ezzel párhuzamosan pedig kevesebb bérbevételi kérelem érkezik be, és még kevesebb bérleti szerződést kötnek meg a kérelmezők.

Ezen negatív folyamatok visszaszorítása és a bérleti díj **bevételek további csökkenésének megakadályozása érdekében indokolt** a nem lakás célú helyiségek jelenlegi bérleti díjainak optimalizálása, azaz a bérleti díj csökkentési kérelmek rugalmasabb elbírálása, a régen szerződő bérlők bérleti díjainak lecsökkentése vagy felemelése, valamint az újonnan szerződők bérleti díjainak a mai körülményekhez jobban alkalmazkodó megállapítása.

A VIII. kerületi üres helyiség állomány túlnyomó része felújítandó, vagy jelentősen leromlott műszaki állapotban van, így a bérbeadóra tartozó felújítások bérleti díjba történő beszámításának lehetősége a bérleti díj összege mellett kulcsfontosságú az új kérelmezők számára.

Bérleti díjak alakulása 2009-2012 között

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása 2009-től folyamatos visszaesést mutat, amelyet a beadott bérbevételi kérelmek száma is tükröz. A tendencia abban az esetben nem

rossz az Önkormányzat számára, amennyiben jól fizető, stabil, a működésüket a kerületben hosszútávon elképzelő bérlő állományt sikerül kialakítani, mert így a bérleti díj bevétel csökkenése megáll és tervezhetővé válik.

2012-ben 141 db helyiséget adtak vissza, ezzel párhuzamosan 60 db új helyiségetadtunk bérbe. A helyiségek visszaadásának indokaként a bérlők szinte minden esetben a bérleti díjat jelölték meg, hogy a jelen gazdálkodási helyzetben számunkra már kigazdálkodhatatlan mértékű, tartalékaikat felélték és nem tudják a vállalkozást ilyen mértékű kiadások mellett a továbbiakban fenntartani.

A helyiséget leadókkal szemben új bérlők jóval alacsonyabb számban jelentkeznek, a bérleti szerződéseket pedig még kevesebben kötik meg. A helyiség kérelmezők a visszalépések fő indokaként vagy az Önkormányzat által felajánlott bérleti díjak mértékét vagy a helyiségekre fordítandó felújítási összeget, továbbá a bérbeszámítási kérelem elbírálási folyamatának hosszát és bizonytalan végkimenetelét jelölték meg.

A helyiségek műszaki állapota nagyban függ attól, hogy mennyi ideig állnak hasznosítatlanul. Minél régebben áll egy helyiség üresen, annál nagyobb mértékben romlik a műszaki állapota, jobb esetben csak a berendezési tárgyak avulása miatt, rosszabb esetben a betörők, önkényes beköltözők által okozott károk miatt.

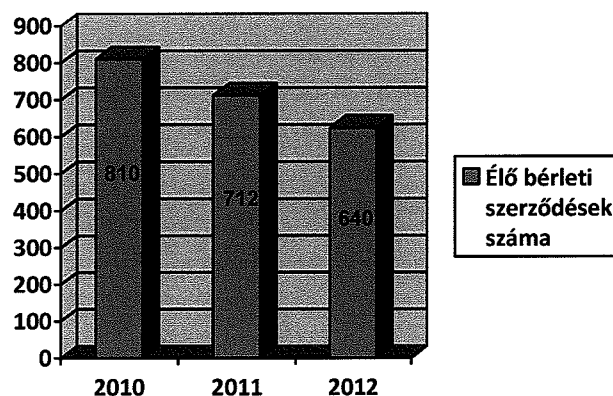
A bérbeadott helyiségek csökkenésével párhuzamosan növekszik az üres, nem hasznosított helyiségek állománya, amely az Önkormányzat részére egyre magasabb közös illetve üzemeltetési költség fizetési kötelezettséggel jár.

2012. december 31-én az összes helyiség száma 1.816 db, amelyből 1.069 db üres (ebből 315 db pince), a bérlős 640 db, 107 db helyiségben pedig jogcím nélkül tartózkodnak.

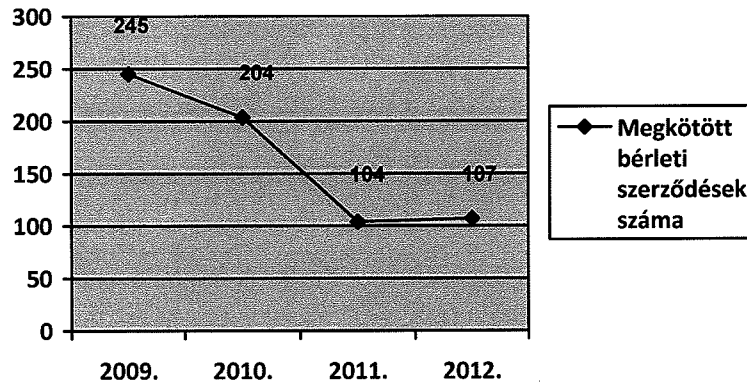
A Palota-negyedben az üres helyiségek száma 54 db, amelynek kb. a 90 %-a pincehelyiség.

Fentiekből jól látható, hogy a Palota-negyedben lévő helyiségek keresettek és könnyen bérbe adhatóak, és a bérbeadás problematikája inkább a Palota-negyeden kívül eső területeken lévő helyiségeket érinti, ezen belül is a pincehelyiségeket, valamint a 150 m² feletti és nagy értékű, pályázaton bérbe adható helyiségeket.

Az alábbi diagram mutatja az élő bérleti szerződéssel rendelkező helyiségek állományát. 2010. december 31-én a bérlős helyiségek száma 810 db, 2011. december 31-én 712 db, míg 2012. december 31-én 640 db. Az élő bérleti szerződések csökkenésének az oka a helyiséget leadók számának megnövekedésével, továbbá az új kérelmezők számának a csökkenésével magyarázható.



A megkötött új bérleti szerződések száma 2009-ben 245 db, 2010-ben 204 db, 2011-ben 104 db, 2012-ben pedig 107 db (82 db új jogviszony és 25 db szerződés hosszabbítás), amelyet az alábbi ábra mutat. Az új birtokba adások száma azért kevesebb, mint a megkötött új bérleti szerződések száma, mivel a bérleti jogviszony felmondása után a jogviszony rendezése hatályos jogszabályok szerint új bérleti jogviszonynak felel meg, és ilyenkor fizikai birtokba adás nem valósul meg.



A kérelmezők jellemzően a 40-100 m²-es utcai helyiségeket keresik, a 100-150 m² feletti helyiségekre igen ritkán nyújtanak be kérelmet. Ezt jelzi az a számadat is, hogy a 150 m² feletti helyiségeknek az egyharmada üres.

Az udvari helyiségekre is igen korlátozott a kereslet, tekintettel arra, hogy üzletszerű tevékenység nem folytatható ezekben a helyiségekben elhelyezkedésükre való tekintettel, maximum iroda vagy raktár céljára hasznosíthatók. Azon udvari helyiségeket, amelyekre több, mint egy évig nem érkezik be bérbevételi kérelem, pályázat útján próbáljuk meg értékesíteni.

Az új bérbeadások fellendítése érdekében az üres helyiségeket megjelentetjük az ingatlan.com internetes felületen, ahol feltüntetjük a helyiségek paramétereit is. Így szélesebb körben elérhetőek a jelöltek számára az információk, és lehetőségük van email-ben kérdések feltételére is.

A 25 millió Ft feletti értékű helyiségek bérbeadása érdekében több alkalommal nyilvános pályázatot hirdettünk, a pályázatok azonban sorra eredménytelenül zárultak. Az eredménytelenség oka a legtöbb esetben a pályázott helyiségek rossz műszaki állapota, továbbá a pályázati kiírásban szereplő bérleti díj összeg volt. A pályázók véleményei alapján a helyiségek felújítása nem vagy csak nagyon hosszú idő múlva térült volna meg.

Ugyanazon helyiségek többszöri (minimum háromszori) pályázatra történő kiírása esetén azonban a bérleti díj összege folyamatosan csökkenthető, ezért folyamatosan írjuk ki pályázatokat a helyiségekre. A pályázati kiírások szintén megjelennek az ingatlan.com internetes felületen.

Jellemzően csak azok a pályázatok eredményesek, ahol egy konkrét bérbevételi kérelem benyújtása után kerül sor a nyilvános pályázat kiírásra. Jelenleg 30 db üres 25 millió Ft feletti forgalmi értékű helyiség van.

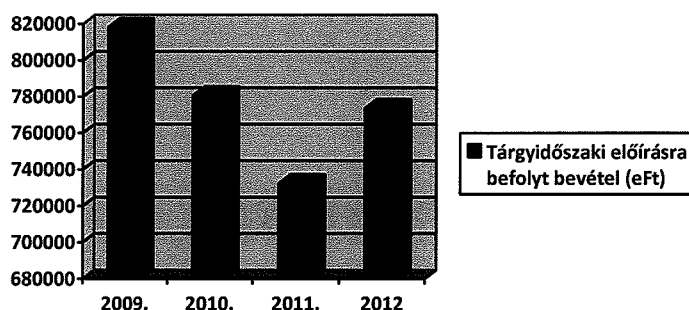
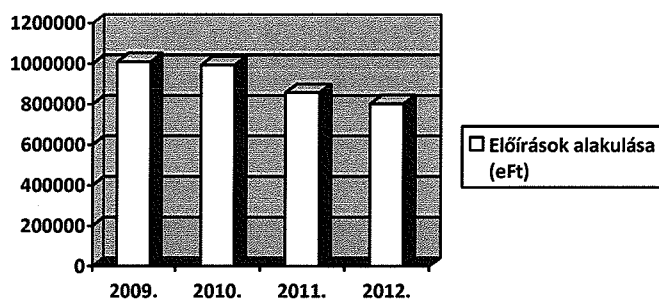
A fenti tendenciákat jól tükrözi a tárgyidőszaki előírások alakulása is 2009-től. A lenti táblázat számadataiból látható, hogy az élő bérleti szerződések számának csökkenésével a bérleti díj előírások is folyamatosan csökkentek. A negatív gazdasági folyamatok pedig a tárgyidőszaki előírásra befolyt bevételek alakulásában mutatkoznak meg. A vállalkozások forrásainak beszűkülésével a fizetőképességük is lecsökkent, így egyre kevesebb befizetést

teljesítettek ebbe az időszakban. Arányaiban azonban 2012-ben az előírásokhoz képest megnövekedett a teljesített bevételek összege, amely megközelíti a 2010-es mértéket.

Időszak	Bérleti díj előírás	Előírásra befolyt bevétel	Bérleti díj hátralék	Hátralék behajtás hatékonysága az előző évhez viszonyítva
2009	1.009.554.781,- Ft	818.263.979,- Ft	774.329.077,- Ft	
2010	994.163.553,- Ft	780.812.036,- Ft	750.924.342,- Ft	103,02 %
2011	857.906.704,- Ft	732.389.356,- Ft	734.275.822,- Ft	102,22 %
2012	802.477.659,- Ft	773.696.391,- Ft	694.827.292,- Ft	105,37%

Pozitívként emelhető ki azonban a bérleti díj hátralék alakulása, amely ugyanebben az időszakban nem növekedett tovább, hanem éppen ellenkezőleg, évről évre kevesebb lett a kintlévőség állomány. 2012-ben jelentősen megugrott a csökkenés aránya, így sikerült 700 millió Ft alá szorítani a bérleti díj hátralékot.

Mindent összevetve a 2012. év a hátralékbehajtást tekintve a csökkenő előírások ellenére sikeresnek mondható, mivel a bevételek növelése mellett a bérleti díj hátralékokat sikerült jelentősen lecsökkenteni.



A használati díj hátralék megugrása ugyanezen időszak alatt annak köszönhető, hogy a bérlők a hátralék kialakulása és a bérleti jogviszony felmondása után nem hagyják el önként a helyiséget, és annak ellenére, hogy a bérleti szerződés értelmében a tulajdonos a jogviszony megszűnése után birtokba veheti a helyiséget, a helyszínre érkező kollégák részére nem adják vissza a helyiségeket.

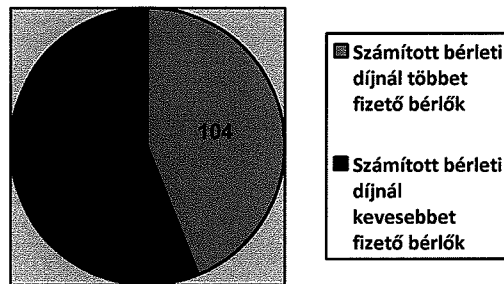
Jellemzően csak a végrehajtó színre lépésével mutatkozik hajlandóság részükről a helyiség kiürítésére, azonban még így is előfordul, hogy kényszerkiürítésre kerül sor. Továbbá ebben az időszakban több régebbi típusú bérleti jogviszony került felmondásra, ahol a követelés

csak peres úton érvényesíthető, amely gyakran évekkel húzza el a helyiségek kiürítését, közben a ki nem fizetett használati díj pedig jelentősen megnövekedik.

Többször szembesülünk azzal a problémával, hogy a helyiséget jogcím nélkül használók kihasználva a peres eljárás és a végrehajtás hosszát zavartalanul folytatják a tevékenységüket a helyiségben, megtagadva annak az önkéntes átadását, anélkül, hogy bármennyit is fizetnének a használatért.

Határozatlan idejű bérleti szerződések problémája

Jelenleg 237 db határozatlan idejű bérleti szerződést tartunk nyilván. Ebből 133 bérlő kevesebbet fizet, mint a számított bérleti díj, 104 bérlő pedig többet fizet, mint a számított bérleti díj összege lenne.



A határozatlan idejű bérleti szerződések bérleti díjainak tekintetében nagyon nagy arányú az eltérés (akár a számított bérleti díjhoz mérten, akár a többi szerződéshez mérten), tekintve, hogy rendelkezünk olyan jogviszonnal, amely már több, mint 50 éve fennáll, és ezen időszak alatt jelentősen változott a bérleti díj megállapításának szabályozása. Így fordulhat elő, hogy egy ugyanolyan nagyságú egymás mellett lévő helyiségekre az egyik régi bérlő dupla annyi bérleti díjat fizet, mint a másik bérlő, aki egy éve kötött bérleti szerződést.

A határozatlan idejű bérleti szerződés állomány jellemzői:

- kb. 95 %-uk 2007. előtt kötött szerződés,
- a szerződések között nagy arányú eltérések mutatkoznak a bérleti díjak megállapítása és a bérleti jogviszony feltételrendszere között,
- több nem tartalmazza az inflációs emelést, így bérleti díjuk elmaradhat a közös költség összegétől is,
- több bérlő nem fizetett óvadékot sem,
- van ahol kamatozó az óvadék, amely nem előnyös az Önkormányzat számára, mivel a szerződés megszűnésekor a kamatot meg kell fizetnie a volt bérlőnek,
- nem tartalmazzák a jelenlegi jogszabályi előírásokat,
- nem készült közjegyző előtt aláírt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat, így hosszadalmas a végrehajtásuk,
- a rendes felmondási idő egy évben lett meghatározva, amely nem előnyös az Önkormányzat számára, ha másképpen kívánja hasznosítani az ingatlanokat,
- nem tartalmaznak rendkívül felmondási okokat, így jóval szűkebb a lehetősége a bérleti szerződések felmondásának,
- nem szabályozzák le részleteiben a bérleti jogviszonyt.

A 2007. után megkötött határozatlan idejű szerződések már a bérleti jogviszonyt részleteiben is leszabályozó új típusú szerződések, teljes terjedelmükben tartalmazzák az ide vonatkozó jogszabályi előírásokat, 90 vagy 30 napos rendes felmondási határidőt tartalmaznak. Készült melléjük közjegyző előtt aláírt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat, így végrehajtásuk sokkal gyorsabb és egyszerűbb.

Tekintettel arra, hogy már két-három hónapos elmaradás után felszólítjuk a bérlőket a fizetésre, és nem fizetés esetén fel is mondjuk a bérleti szerződéseket, a jelenleg határozatlan bérleti szerződéssel rendelkező bérlők a **jól és pontosan fizető bérlők közül kerülnek ki**. Azok a bérlők, akik a számított bérleti díj feletti bérleti díjat fizetnek, több jövedelmet termelnek az Önkormányzat számára, ezért nem indokolt a szerződésüket módosítani. Kivételt képez ez alól, ha bármilyen oknál fogva azt a bérlő kéri.

Azok a bérlők, akik kevesebbet fizetnek, mint a számított bérleti díj, igaz, hogy kevesebb jövedelmet termelnek az Önkormányzat számára, azonban még mindig a jól fizető bérlők és a hosszú távon fennmaradni képes vállalkozások és egyéni vállalkozók közül kerülnek ki. Így **előnyösebb az Önkormányzat számára, ha megtartja őket a jelenlegi bérleti díjon**, mintha felmondaná a bérleti szerződésüket. Ezen bérlők esetében a bérleti szerződések módosításának felajánlása valószínűsíthetően nem járna sok sikerrel, tekintettel arra, hogy a szerződések módosítása számukra az eredeti bérleti szerződésüknél kedvezőtlenebb feltételekkel és többletköltségekkel járna. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV.20.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelete 22. § (2) bekezdése értelmében a bérlőnek szerződés módosítás esetén vállalnia kell az újonnan megállapított bérleti díjat, a bérleti díj fogyasztói árindex mértékével növelését minden évben, a szerződés közjegyzői okiratba foglalását, valamint az óvadék feltöltését.

Azonban azon bérlők esetén, ahol a **bérleti díj összege alacsonyabb, mint a közös költség/üzemeltetési költség**, és így a bérleti jogviszony fenntartása ráfizetéses az Önkormányzat számára, **javasolt megfontolni a bérleti szerződés módosításának felajánlását**, és ha az nem vezet eredményre, akkor legvégső esetben egyedi döntés alapján a jogviszony felmondását. Bár ebben az esetben is a meglévő bérleti jogviszony kedvezőbb gazdálkodási szempontból, mint egy üres helyiség, mert így a helyiség karbantartása és a forgalmi értékének hosszú távú megőrzése biztosított.

Javaslat:

Egyre nagyobb azon bérlők aránya, akik kérik a bérleti díj összegének felülvizsgálatát és a szerződés módosítását egy számukra kedvezőbb bérleti díj tekintetében. Javasoljuk azon határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők esetében a **bérleti szerződések módosítását, akik kérelmet nyújtanak be a bérleti díj csökkentésére** és a bérleti díjuk magasabb, mint a jelenlegi számított bérleti díj. Így a behajtás tekintetében az Önkormányzat jelentősen kedvezőbb bérleti szerződéseket kötne újra, és több biztosítéka lenne arra, hogy a pénzéhez jut, továbbá hosszú távon megtartaná azokat a fizető bérlőit, akik a gazdasági helyzetre való tekintettel a bérleti díj előírásukat már nem tudják kitermelni, de esetlegesen egy alacsonyabb bérleti díjjal megmaradnának a helyiségekben.

Ezzel a gyakorlattal folyamatában lecserélhetők a régen megkötött szerződések a bérleti jogviszonyt részleteiben is leszabályozó, új tartalmú bérleti szerződésekre, továbbá a bérlők számára is kedvezőbb feltételeket és bérleti díjat ajánlana az Önkormányzat, amely hosszú távon előnyösebb mindkét fél részére.

Azon bérleti szerződések esetében, ahol kiugróan alacsonyabb a jelenleg fizetett bérleti díj, mint amennyi a számított bérleti díj lenne, továbbá **nem éri el a közös költség/üzemeltetési költség összegét sem**, és ezért ráfizetéses az Önkormányzat számára, **javasoljuk tárgyalások**

kezdeményezését a bérlőkkel a bérleti díj módosítását és megemelését illetően. Amennyiben ezen tárgyalások nem vezetnek eredményre, javasoljuk ezen szerződések rendes úton történő felmondását egyedi döntés alapján, új bérleti szerződés eltérő feltételekkel való megkötésének felajánlásával. A felmondást azonban csak azon bérleti szerződéseknél tartjuk indokoltnak, ahol a bérleti jogviszony fenntartása jelentős mértékben ráfizetéses az Önkormányzat számára.

Bérleti díj

A bérleti díjak területén megmutatkozó visszaesés **kétféle módon szorítható vissza:** az új bérlők esetén a bérleti díjak a mai körülményekhez jobban alkalmazkodó és rugalmasabb megállapításával, valamint a bérleti díj csökkentési kérelmek – indokolt esetben – pozitív elbírálásával.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér **összegében szabadon állapodnak meg.**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése rendelkezik a bérleti díj mértékéről. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a Képviselő-testületi határozatban foglaltaktól eltérhet, amennyiben a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A 224/2012. (VII. 05.) Képviselő-testületi határozat 9. pontja is úgy rendelkezik, hogy a **számított bérleti díj csupán irányadóként funkcionál,** a bérleti díj az a mérték, amelyről a bérlővel megállapodás köthető.

A nem lakás célú helyiségek területén – mind az új bérleti szerződések megkötését, mind pedig a bérleti díjból származó bevétel területét figyelembe véve – megmutatkozó visszaesésre tekintettel **célszerűbb az ehhez a tendenciához igazodó és rugalmasabb bérleti díj megállapításra áttérni,** mert az Önkormányzat sokkal jobban jár, ha a helyiség bére van adva, mert a bérleti díj fedezetet nyújt a közös költség megfizetésére, esetlegesen plusz jövedelme is származik, a helyiség állaga nem romlik, hanem folyamatosan biztosított a karbantartása és fel van újítva.

Mindent összevetve az Önkormányzat sokkal jobban jár még akkor is, ha jelentősen eltér negatív irányba a számított bérleti díj mértékétől, hiszen a tulajdona állagának és értékének megőrzése már akár egy öt éves bérleti jogviszony alatt is számszerűen több nyereséget jelenthet, mint amennyit a számított és tényleges bérleti díj összege közötti összegen veszít.

Számos olyan üres nem lakás célú helyiséggel rendelkezünk, amelyek már több éve üresen állnak. A Képviselő-testületi határozat a helyiség állagát csupán annyiban engedélyezi beszámítani a bérleti díj megállapításába, hogy a több, mint fél éve üres helyiségeknél 80 %-on, a több, mint egy éve üres helyiségeknél 70 %-on kell meghatározni a helyiség forgalmi értékét. Van olyan helyiség, ahol a forgalmi érték 70 %-ra csökkentésével is aránytalanul magas lenne a bérleti díj mértéke a helyiség állapotához képest.

A Képviselő-testületi határozat 15. pontja lehetőséget nyújt a bérleti díj csökkentésére, azonban szigorodott a díjcsökkentés kérelmezésének a feltételrendszere, ugyanis gazdasági

nehézségre való hivatkozásánál a bérlőknek mérlegadatokkal alá kell támasztani kérelmüket. Azok a kérelmek, amelyek esetében a jelenleg fizetett bérleti díj meghaladja a rendelet szerint számított bérleti díj mértékét, bevezetett gyakorlat szerint 1 évre szóló 20 %-os díjcsökkentési javaslattal kerülnek előterjesztésre a bizottság elé.

Emellett párhuzamosan egyre több bérlő kéri a bérleti díj felülvizsgálatát, és a bérleti szerződés módosítását a bérleti díj tekintetében, azonban jellemzően a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság szintén egy évre engedélyezi az alacsonyabb összegű bérleti díjat, ebben az esetben is igazodva a 20 %-os bérleti díj csökkentési mértékhez.

Figyelembe véve az utóbbi évek negatív tendenciájú folyamatait, a bérlők többsége **nem a fizetési nehézsége átmeneti jellegére tekintettel kérelmezi a bérleti díj csökkentését, hanem** inkább a több éve tartó visszaesés miatt már **képtelen kigazdálkodni** a bérleti díj és a közüzemi díjak összegét. Több olyan bérlő is jelentkezett ebben az időszakban fizetési nehézséggel, akik hosszú évtizedek óta rendelkeznek bérleti jogviszonnyal, azonban most már kénytelenek voltak visszaadni a helyiséget (például: Teleki tér 1-3. Műárt Plusz Kft).

Fentiek miatt az nagy általánosságban nem oldja meg a gazdálkodási és likviditási problémáikat, ha egy éves időtartamra csökken a bérleti díjuk, különös tekintettel arra, hogy a szerződés módosítás az egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírása miatt (15.000-20.000,- Ft) többletköltséggel is jár. Ezért kérik inkább a bérleti díj módosítását a bérleti jogviszony teljes időtartamára, amelyre a Képviselő-testületi határozat 14. pontja lehetőséget is nyújt, mely alapján mérlegelhető mind a bérleti jogviszony időtartama, mind pedig a bérlő fizetési fegyelme a bérbeadó felé. A csökkentés indokaként jelölik meg még azt is, hogy a magántulajdonú helyiségek bérleti díja olcsóbb lenne, továbbá más kerületekben is olcsóbban jutnának önkormányzati helyiségekhez.

Mindezeket összefoglalva **indokoltnak tartanánk a bérleti díj csökkentési kérelmek mai körülményekhez jobban alkalmazkodó, rugalmasabb elbírálását**, eltérve az eddigi bevezetett gyakorlattól, minden esetben egyedileg megvizsgálva és mérlegelve az adott jogviszony jellemzőit, hiszen minden bérleti jogviszony, minden bérlő helyzete, fizetési készsége és képessége más és más.

Természetesen a határozatlan idejű bérleti szerződések esetében nem javasolnánk a teljes futamidőre a bérleti díj csökkentését, hanem egy középtávú 3-4 éves időtartamra, amely idő alatt a gazdálkodási nehézségek áthidalhatók.

Javaslat:

Javasoljuk módosítani a 224/2012. (VII. 05.) Képviselő-testületi határozat 8. pontját, hogy az üres, legalább **24 hónapja nem hasznosított** nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a bérleti díjat, a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető **forgalmi értékének 50 %-át alapul véve** lehessen meghatározni.

A Képviselő-testületi határozat 11. pontja lehetőséget nyújt arra, hogy ha egy olyan utcai bejárható pincszinti, vagy udvarról megközelíthető helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbéveteli ajánlat, a bérleti díj közös költség összesen is meghatározható.

Figyelembe véve azt a körülményt, hogy az üres helyiségek egyharmada pince a kerületben, továbbá a Palota-negyedben lévő üres helyiségek 90 %-a is pince, **javasoljuk egy olyan lista összeállítását** a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntése alapján **az üres pincehelyiségekből**, amelyek bizonyos feltételeknek megfelelnek, és amelyeket **közös költség összesen bérbe lehetne venni**. Ilyen feltétel például, hogy felújítandó állapotú legyen, függetlenül a méretétől és az elhelyezkedésétől.

Javasoljuk továbbá megfontolni, hogy a rosszabb állapotú helyiségekről is készüljön egy ilyen lista. Itt a bérleti díj összege a bérleti jogviszony időtartama alatt nem inflálódna, hanem mindig a közös költség összegéhez igazodna.

Fentiek értelmében, ha üres helyiség listát kérnek az érdeklődők, lenne egy „normál” üres helyiség lista, illetve egy „közös költség” bérbe vehető üres helyiség lista, amelyről helyiséget választhatnának. Így már az igényléskor megkapnák a jelentkezők a tájékoztatást arról, hogy van egy ilyen „kedvezményes” lehetőség. Természetesen ebben az esetben ki kellene zárni a felújítási költségek későbbi beszámítását a bérleti díjba, és határozott, öt éves időtartamra bérelhetnék a helyiséget.

Így a pinchelyiségek, valamint a rosszabb állapotú, és sokszor évek óta üresen álló helyiségek bérbeadását is lehetne ösztönözni, amely több előnnyel is jár. Egyrészt a bérleti díj fedezi az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, másrészt pedig közép távon biztosítja ezen helyiségek állagromlásának megakadályozását, sőt a karbantartásuk és felújításuk az Önkormányzat vagyonát növelné.

Már többször is szó esett a **rugalmasabb bérleti díj megállapítási gyakorlat folytatásáról**. Ezt több dolog is indokolja. A nem lakás célú helyiségek bérbeadása egy polgári jogi jogviszonyt keletkeztet a bérbeadó, jelen esetben az Önkormányzat, valamint a bérlő között. Ez két dolgot jelent, egyrészt – a Lakástörvény alapján is – szabadon állapodhatnak meg a felek a bérleti díj összegében, másrészt a szerződési szabadság értelmében a felek bármit kiköthetnek a szerződésben, amely mindkettejük számára kölcsönös előnyt nyújt.

Mint azt fentebb kifejtettem az **Önkormányzat gazdaságilag jobban jár akkor is, ha eltér negatív irányba a számított bérleti díj mértékétől**, hiszen a tulajdona forgalmi értékének megőrzése már akár egy öt éves bérleti jogviszony alatt is számszerűen több nyereséget jelenthet, mint amennyit a számított és tényleges bérleti díj összege közötti összegen veszítene.

Az alacsonyabb bérleti díj megállapítása mellett az Önkormányzat a bérleti szerződésben szabadon megállapíthat olyan feltételeket a bérlő számára, amelyekkel biztosíthatja, hogy a bérleti díj engedmény mellett cserébe a bérlőnek is teljesíteni kell. Például kizárhatja a felújítások beszámítását a bérleti díjba, a bérlőnek kell rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúra helyreállítani a helyiséget, a bérlőnek vállalnia kell az öt éves bérleti jogviszonyt, hogy tervezhető legyen a bevétel stb.

A rugalmasabb bérleti díj megállapítás gyakorlati bevezetésének indokoltságát alátámasztja az üres helyiség állomány folyamatosan romló műszaki állapota is, amelyet, ha az Önkormányzat források hiányában nem tud beruházásokkal felújítani, a bérleti díj és ezzel párhuzamosan a bérleti szerződések feltételeinek rugalmasabb megállapításával hosszabb távon meg tud oldani.

A világhálón a nem lakás célú helyiség bérbeadási területet áttekintve tapasztalható, hogy Magyarország számos területén, és több budapesti kerületben is, alkalmazkodva a gazdasági változásokhoz az Önkormányzatok időszakonként különféle kedvezményeket nyújtanak a nem lakás célú helyiségek bérlőinek. Ezekkel a kedvezményekkel megtarthatóak a bérlők és stabilizálható a bérlőállomány.

Javasoljuk megfontolni annak a lehetőségét, hogy az év második felében döntsön a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság arról, hogy azon bérlők részére, akiknek **december 31-én nem áll fenn tartozása, és a bérleti díja meghaladja a közös költség összegét, eltekint a 2014. évi inflációs emeléstől**. Ez két szempontból is előnyös az Önkormányzat számára, egyrészt arra sarkallja a bérlőket, hogy a kedvezmény igénybevételéhez rendben fizessék a bérleti díjakat és ne legyen elmaradásuk, így növelhető a beszedett bérleti díj, másrészt pedig segítene megtartani a jól fizető bérlőállományt.