



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjtételeinek felülvizsgálatára

Előterjesztő	Bese Ferenc polgármester	
Az előterjesztést készítette	Gógh Zita ingatlan-hasznosítási ügyintéző Beruházási és Vagyonkezelési Osztály	
A döntés fajtája rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat)	egyedi határozat	
A döntéshez szükséges többség egyszerű/minősített (minősített többség esetén jogszályhely megjelölésével)	egyszerű többség	
Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja (MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó)	2026. szeptember 17. MUNKATERV szerinti ülésen	
Meghívó szerinti menetrendben vagy sürgősséggel tárgyalandó (sürgősség esetén annak indokai)	Meghívó szerinti menetrendben tárgyalandó	
Az előterjesztés tárgyalására jogosult bizottságok	Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság	X
	Pénzügyi és Jogi Bizottság	-
	Szociális és Oktatási Bizottság	-
Az előterjesztést véleményező tanácsnokok	Civil	-
	Sporttal kapcsolatos ügyekért felelős	-
	Egyházi kapcsolatokért felelős	-
	Környezetvédelmi ügyekért felelős	-
Ellenjegyzők	dr. Kelemen Henrietta aljegyző	
Törvényességi szempontból ellenőrizte	dr. Szabó Tibor jegyző	
Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó (zárt ülés esetén a jogszályhely megjelölése)	Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó	
Az előterjesztést milyen hatáskörben (véleményezési, döntési, javaslattevési stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság	A Képviselő-testület az előterjesztést döntési hatáskörben tárgyalja	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Az előterjesztés előzményei

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2012. (VII. 13.) önkormányzati rendeletének 9. § (1)-(2) bekezdése értelmében a Képviselő-testület évente tesz javaslatot a bérlők felé az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérleti díjának összegére, valamint évente felülvizsgálja az egyes helyiségek bérleti díjának megállapítása során alkalmazandó korrekciós tényezőket és mértéküket.

II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

a. Magasabb szintű jogszabályok rendelkezései

- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény

b. Helyi rendeleti kapcsolódó szabályok

- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2012. (VII. 13.) önkormányzati rendelete

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

A Képviselő-testület 144/2025. (V. 15.) határozatával módosított 210/2024. (IX. 12.) határozata értelmében a bérleti díj összege **2025. január 1-jétől:**

	üzlethelyiség, iroda	pince, raktár- és egyéb helyiség	közterületi pavilon
„A” övezet: (Hősök terének a Kisduna u. és a Szitás u. közötti része, Grassalkovich út mindkét oldala a Tárcsás utcától a Vecsés utcáig, Szentlőrinci lakótelep 1144. épület)	27.458 Ft / m ² / év	15.275 Ft / m ² / év	-
„B” övezet: (Minden egyéb terület)	21.053 Ft / m ² / év	11.358 Ft / m ² / év	11.358 Ft / m ² / év

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja a 2016-2024. években változatlan volt, 2025. január 01-jétől került 20%-kal emelésre a fenti összegekre, a bérleti díjat korrigáló tényezők mértékének változatlanul hagyása mellett.

A jelenleg hatályos határozat alapján a helyiségek bérleti díjának megállapítása során az alábbi korrekciós tényezők vehetők figyelembe:

1. Növelő tényező (opcionális):

A bérleményben folytatott tevékenység alapján

a) vendéglátó-ipari helyiségek melegkonyha nélkül + 100 %

b) italboltok, borkimérés + 100 %

A növelő tényezők összeadódnak.

2. Csökkentő tényező (opcionális):

Ha a főtevékenység

a) könyvtárosító, - 30 %,

b) patika, orvosi rendelő, egészségügyi-, szociális szolgáltatás. - 30 %,

Közművesítettége hiánya esetén:

c) gáz - 5 %

d) csatorna - 5 %

A csökkentő tényezők összeadódnak.

A Képviselő-testület a 262/2025. (IX. 18.) határozatával úgy döntött, hogy **2026. január 1-jétől nem módosítja az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját és a bérleti díjat korrigáló tényezők mértékét.**

2008. január 1-jétől az Önkormányzat – az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés 1) pontja előírásainak megfelelően - az ingatlanok bérbeadását ÁFA mentes szolgáltatásként nyújtja.

Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek jelenlegi bérleti díjait az alábbi táblázat mutatja be:

ssz.	Cím, övezet	Tevékenység	m ²	Bérleti díj Ft/HÓ	Bérleti díj Ft/ÉV
1.	Grassalkovich út 154. "A"	raktár	52	66 192 Ft	794 300 Ft
2.	Grassalkovich út 161. "A"	üres	358		
3.	Grassalkovich út 163. "A"	üres	46		
4.	Grassalkovich út 167/a "A"	lottózó	24	54 916 Ft	658 992 Ft
5.	Szent László u. 161. "A"	mobiltelefon üzlet	24	54 916 Ft	658 992 Ft
6.	Szent László u. 163. "A"	ingatlan közvetítő iroda	40	91 527 Ft	1 098 320 Ft
7.	Újtelep út 6. „A”	szépség szalon	40	91 527 Ft	1 098 320 Ft
8.	Temetősor 5. pavilon "B"	üres	25		
Ö s s z e s e n:				359 078 Ft	4 308 924 Ft

Közfeladatok ellátása céljából ingyenesen használatba adott, nem lakás céljára szolgáló helyiségek a következők:

ssz.	Cím, övezet	Tevékenység	m ²
1.	Sósmocsár u. 3. „A”	házi orvosi rendelő (dr. Szabó Nikolett)	92
2.	Szent László u. 165. „A”	házi orvosi rendelő (dr. Megyesi Edina)	69
3.	Szent László u. 165. „A”	házi orvosi rendelő (dr. Csimáné dr. Orbán Dalma)	84
4.	Újtelep út 4. „A”	Fogorvosi rendelő	60
5.	Szent László u. 161. „A”	Magyar Posta Zrt. – fiókposta	36
6.	Szent László u. 16-18. „B”	volt polgári védelmi raktár – üres	12

Az Önkormányzat **2026. évi költségvetésében az üzlethelyiségek bérbeadásából 4.300.000 Ft bevételt tervezünk.**

2026. június 30. napjáig bérleti díj tartozást nem tartunk nyilván, a bérlők maradéktalanul eleget tettek fizetési kötelezettségüknek.

Az Önkormányzat jelenleg 4 db üres - rendeltetéseszerű használatra nem alkalmas - nem lakás céljára szolgáló helyiséggel rendelkezik. Az 5 db bérbe adott helyiség esetében határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkeznek a bérlők.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az infláció mértéke – a szolgáltatások vonatkozásában - 2025. évre vonatkozóan 4,4 %-os, a fogyasztóiár-index 2026. II. negyedévre vonatkozóan 1,7 %-os volt.

IV. A döntés szükségességének indokai

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló 33/2012. (VII. 13.) önkormányzati rendeletének 9. § (1)-(2) bekezdése értelmében **a Képviselő-testület évente tesz javaslatot a bérlők felé az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérleti díjának összegére, valamint évente felülvizsgálja az egyes helyiségek bérleti díjának megállapítása során alkalmazandó korrekciós tényezőket és mértéküket.**

A Képviselő-testületnek tehát szükséges döntenie arról, hogy a **2027. évre vonatkozóan kívánja-e módosítani a 144/2025. (V. 15.) határozatával módosított 210/2024. (IX. 12.)** határozata alapján **2025. január 1-jétől meghatározott helyiségbérleti díjakat, illetve a bérleti díjat korrigáló tényezők mértékét.**

Javasolható az “A” határozati javaslat elfogadásával a bérleti díjaknak a 2025. évi, a szolgáltatásokra vonatkozó infláció mértékével, azaz 4,4 %-kal történő emelése. A helyiségek bérleti díjának megállapítása során alkalmazható korrekciós tényezők mértékének változtatása nem indokolt.

V. A döntés várható hatásai

Amennyiben a bérleti díj hatályban tartásáról vagy módosításáról dönt a T. Képviselő-testület, úgy a Bérlők kiértesítésre kerülnek a bérleti díj változatlanágáról vagy változásáról. A helyiségbérleti szerződésekben az „Egyéb feltételek” címszó alatt került rögzítésre, hogy az Önkormányzat, mint a helyiség tulajdonosa, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben biztosított jogkörénél fogva jogosult az ott meghatározott esetekben a szerződésben is rögzített megoldási módoktól eltérő tartalmú rendelkezést hozni (pl. a bérleti díj megállapítása), úgy, hogy az mindig csak a jövőre nézve lehet hatályos. A bérleti szerződés aláírásával a Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évenkénti emelkedésének mértékét és időpontját Bérbeadó Képviselő-testülete határozza meg, amely a Bérlő irányába történő közléssel, azaz a Bérlő elfogadó nyilatkozata nélkül is hatályos.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől döntésének meghozatalát.

VI. Döntési javaslat(ok)

a) Rendelet-tervezet: -

b) **Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (IX. 17.) határozata az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának felülvizsgálata során meghozott döntéséről

„A” változat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozóan 2027. január 01. napjától az alábbi összegű bérleti díjakat állapítja meg:

	üzlethelyiség, iroda	pince, raktár- és egyéb helyiség	közterületi pavilon
„A” övezet: (Hősök terének a Kisduna u. és a Szitás u. közötti része, Grassalkovich út mindkét oldala a Tárcsás utcától a Vecsés utcáig, Szentlőrinci lakótelep 1144. épület)	28.666,-Ft / m ² / év	15.947,-Ft / m ² / év	-
„B” övezet: (Minden egyéb terület)	21.979,-Ft / m ² / év	11.858,-Ft / m ² / év	11.858,-Ft / m ² / év

II. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a helyiségek bérleti díja megállapítása során alkalmazható korrekciós tényezőket 2027. január 01. napjától az alábbiak szerint állapítja meg:

1. Növelő tényező (opcionális):

A bérleményben folytatott tevékenység alapján

- | | |
|---|---------|
| a) vendéglátó-ipari helyiségek melegkonyha nélkül | + 100 % |
| b) italboltok, borkimérés | + 100 % |

A növelő tényezők összeadódnak.

2. Csökkentő tényező (opcionális):

Ha a főtevékenység

- | | |
|---|---------|
| a) könyvtárosító, | - 30 %, |
| b) patika, orvosi rendelő, egészségügyi-, szociális szolgáltatás. | - 30 %, |

Közművesítettsége hiánya esetén:

- | | |
|-------------|-------|
| c) gáz | - 5 % |
| d) csatorna | - 5 % |

A csökkentő tényezők összeadódnak.

III. A 210/2024. (IX. 12.) és a 144/2025. (V. 15.) számú határozatait 2027. január 1. napjával hatályon kívül helyezi.

IV. felkéri a Polgármestert a bérlők értesítésére.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2026. október 31.

„B” változat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. hatályában fenntartja a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja és a bérleti díjat korrigáló tényezők mértéke tárgyában hozott 144/2025. (V.15.) határozattal módosított 210/2024. (IX.12.) határozatát és **2027. január 1-jétől nem módosítja** az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját és a bérleti díjat korrigáló tényezők mértékét.

II. felkéri a Polgármestert a bérlők értesítésére.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Határidő: 2026. október 31.

Budapest, 2026. augusztus 3.

Gógh Zita
ingatlan-hasznosítási ügyintéző
az előterjesztés készítője

Bese Ferenc
polgármester
előterjesztő