



Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Önkormányzat

**ALPOLGÁRMESTERE**

☒:1042 Budapest, István út 14. ☎/Fax231-3141/231-3151 e-mail: mszabolcs@ujpest.hu

---

## **ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére**

**Tárgy:** Javaslat a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X.07.) önkormányzati rendelet módosítására

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az önkormányzati rendszer kialakulásakor gyakorlatilag helyi köztulajdonban volt az összes nem lakás céljára szolgáló helyiség. Ennek megfelelően a bérelhető ingatlanok piacán jelentős túlkereslet volt a helyiségek iránt. A fejlesztési célú ingatlanértékesítések kapcsán létrejött épületekben – a helyi építészeti előírások miatt is – megjelentek a magántulajdonban levő üzlethelyiségek, melyek napjainkra az önkormányzati helyiségek piaci konkurensei. E mellett az elmúlt 5-6 évben jelentősen változott a jogi környezet is, amelynek egyik fő állomása egy alkotmánybírósági döntés, mely kimondta, hogy az üzlethelyiségek tekintetében nem alkalmazható a jogszabályi úton meghatározott árszabályozás, azt két piaci szereplő megállapodása alakítja ki. A jelenleg hatályos lakástörvény korábban jóval megengedőbb diszpozitív szabályai is ez irányba mutatnak.

A 2008-tól fennálló európai gazdasági problémák helyi szinten is érződő hatása, hogy tovább csökkent a kereslet az üzlethelyiségek iránt. Ezen tényezők együttes hatása, hogy az önkormányzatnak a nem lakás ingatlanok hasznosításával kapcsolatban keletkezett nyeresége is folyamatosan csökkent.

A jelenleg hatályos rendelet a korábbi környezetben megfelelően működtethető volt, de az új helyzetre nem tud rugalmas válaszokat adni. A problémát csak fokozza, hogy abban az időszakban, amikor a piaci körülmények lehetővé tették volna, az önkormányzat nem fektetett kellő hangsúlyt az ingatlanok műszaki állagmegóvására, így jelenleg egy igen rossz műszaki állapotban levő ingatlanállománnyal kell a versenyben helytállnunk, többnyire új építésű helyiségekkel versenyezve.

A piaci lehetőségeket a műszaki állapot mellett a hasznosítási funkciók is befolyásolják. Ezek meghatározásánál figyelembe kell venni, hogy természetesen vannak olyan ingatlanok, melyek többféle célt is szolgálhatnak, így ezen ingatlanok besorolása az igénynek megfelelően változhat. Az ingatlanok összetételét az alábbi táblázat mutatja.

<b>Funkció</b>	<b>Darab</b>
Szolgáltató jellegű	186
Kereskedelmi	375
Vendéglátó	84
Iroda jellegű	136
Intézmény jellegű	21
Műhely jellegű	45
Tároló	120
Garázs	395
Pénzügyi jellegű	2
Egyéb	90
Összesen	1459

A fenti funkciók mellett az ingatlanon belüli elhelyezkedés is befolyásoló tényező a hasznosításkor. A legnagyobb problémát e tekintetben a 49 darab pincszinten levő ingatlan jelenti.

A fent vázolt tényezők szükségessé tették a helyi rendeletünk átgondolását, melynek kapcsán az alábbi célokat fogalmaztuk meg:

- fenntartható vagyongazdálkodás megalapozása;
- a piaci igényekhez igazodó rendszer kialakítása;
- a szükséges műszaki fejlesztések finanszírozási módjának megteremtése.

A 2011 decemberében elfogadott, az UV Zrt.-vel kötött közszolgáltatási szerződés alapján – melynek 2012-re vonatkozó közszolgáltatási terve a napirendek között szerepel – a helyiségek új rendszerben levő bérbeadói feladatainak jelentős részét a Vagyonkezelő látja el.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Ú j p e s t, 2012. február 20.

Dr. Molnár Szabolcs

## **Rendeleti javaslat**

A Képviselő-testület elfogadja a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló – többször módosított - 26/2004. (X.07.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelettervezetet és ezzel megalkotja a ..../2012. (.....) számú rendeletét.

Felelős: polgármester

Határidő: 15 nap