



# Javaslat

**Önkormányzati tulajdonú  
lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek  
bérleti díjának megállapításához**

Budapest, 2022. november 8.

## **Összegzés**

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat tulajdonában lévő, bérbeadás útján hasznosított ingatlanok bérleti díj változásával összefüggésben a következők rögzítését tartom szükségesnek:

A vizsgált ingatlanok bérletéért, a hatályos szerződések alapján fizetett bérleti díjak alatta maradnak az ingatlanpiacon jelenleg érvényesített bérleti díjaknak.

A bérleti jogviszony időtartamára, és/vagy a fizetendő bérleti díj összegére nézve nincsenek jogszabályi előírások, sem egységes gyakorlat.

A települési önkormányzatok egy része helyi rendeletben vagy képviselő-testületi határozatban szabályozta a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségekért fizetendő bérleti díj mértékét.

Az önkormányzati szabályozások különböző megközelítésben állapítják meg a bérleti díj alapját, csak abban az esetben, hogy a mindenkori bérleti díjnak fedezetet kell nyújtani az ingatlan fenntartásával, üzemeltetésével összefüggésben a bérbeadót terhelő valamennyi kiadásra. (A bérbeadót terhelő kötelezettségekre nézve a felek megállapodása, ennek hiányában az 1993. évi LXXVIII. törvény előírásai irányadók.)

Lakások esetében a helyi rendeletek különbséget tesznek a bérbeadás célja (szociális bérlakás vagy piaci alapú bérbeadás) és az ingatlan jellemzői (komfortfokozat, alapterület, műszaki állapot, településen belüli fekvés stb.) alapján.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetén a helyiség jellemzőin kívül, többnyire figyelembe veszik a bérlő által a helyiségben folytatott tevékenységet, így pl. a lakosság ellátását szolgáló tevékenység esetében a bérleti díj rendszerint alacsonyabb a normál piaci bérleti díjénél.

A piaci összehasonlító módszerrel elvégzett számítások alapján Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok piaci alapú, aktuális bérleti díja a következők szerint állapítható meg:

**A Nagykovácsi, belterület 385 hrsz-on nyilvántartott, természetben  
Nagykovácsi, Kossuth Lajos u. 58. szám alatti, 55 m2 alapterületű üzlethelyiségre megállapítható,  
piaci alapú, aktuális bérleti díj nettó**

**3 300.- Ft/m<sup>2</sup>/hó,**

**azaz háromezer-háromszáz forint/négyzetméter/hónap**  
(jelenleg fizetett nettó bérleti díj: 134 712.- Ft/hó, azaz 2 449.- Ft/m<sup>2</sup>/hó)

**A Nagykovácsi, belterület 385 hrsz-on nyilvántartott, természetben  
Nagykovácsi, Kossuth Lajos u. 58. szám alatti, 33 m2 alapterületű (volt KMB iroda) helyiségre  
megállapítható, piaci alapú, aktuális bérleti díj nettó**

**3 130.- Ft/m<sup>2</sup>/hó,**

**azaz háromezer-egyszázharminc forint/négyzetméter/hónap**  
(jelenleg nincs bérbeadva)



**A Nagykovácsi, belterület 615 hrsz-on nyilvántartott, természetben  
Nagykovácsi, Rákóczi u. 66. szám alatti,  
„kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 49 m<sup>2</sup> lakóterületű ingatlanra megállapítható,  
piaci alapú, aktuális bérleti díj nettó  
2 260.- Ft/m<sup>2</sup>/hó,**

**azaz kétezer-kettőszázhatvan forint/négyzetméter/hónap  
(jelenleg fizetett bérleti díj: 20 000.- Ft/hó, azaz 408.- Ft/m<sup>2</sup>/hó)**

**A Nagykovácsi, belterület 384 hrsz-on nyilvántartott, természetben  
Nagykovácsi, Száva u. 4. szám alatti, orvosi rendelő helyiségre megállapítható,  
piaci alapú, aktuális bérleti díj nettó**

**3 030.- Ft/m<sup>2</sup>/óra,**

**azaz Háromezer-harminc Ft/óra  
(megállapított bérleti díj: 2 500.- Ft/óra  
jelenleg – a veszélyhelyzetre való tekintettel – fizetett bérleti díj: 1 250.- Ft/óra)**

**A Nagykovácsi, belterület 405 hrsz-on nyilvántartott, természetben  
Nagykovácsi, Templom köz 6. (Kossuth Lajos u. 78.) szám alatti,  
„kivett könyvtár és inkubátorház és udvar, turisztikai látogató központ” megnevezésű ingatlan  
egyes helyiségeire megállapítható,  
piaci alapú, aktuális bérleti díj nettó**

**3 750.- Ft/m<sup>2</sup>/hó,**

**azaz Háromezer-hétszázötven forint/négyzetméter/hónap  
(jelenleg fizetett bérleti díj: 3 679.- Ft/m<sup>2</sup>/hó)**

**A Nagykovácsi, belterület 4046 hrsz-on nyilvántartott, természetben  
Nagykovácsi, Tompa Mihály u. 6. szám alatti,  
„kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 53 m<sup>2</sup> lakóterületű ingatlanra megállapítható,  
piaci alapú, aktuális bérleti díj nettó**

**2 260.- Ft/m<sup>2</sup>/hó,**

**azaz kétezer-kettőszázhatvan forint/négyzetméter/hónap  
(jelenleg fizetett bérleti díj 45 000.- Ft/hó, azaz 849.- Ft/m<sup>2</sup>/hó)**

**A Nagykovácsi, belterület 167 hrsz-on nyilvántartott, természetben  
Nagykovácsi, Antónia u. 2. (Kossuth Lajos u. 61.) szám alatti,  
„kivett községháza” megnevezésű ingatlan  
be nem épített területének 30 m<sup>2</sup> térmértékű részére megállapítható  
piaci alapú, aktuális területbérleti díj nettó**

**835.- Ft/m<sup>2</sup>/hó,**

**azaz Nyolcszázharmincöt forint/négyzetméter/hónap  
(jelenleg fizetett bérleti díj 20 866.- Ft/hó, azaz 696.- Ft/m<sup>2</sup>/hó)**

**A Nagykovácsi, belterület 1382 hrsz-on nyilvántartott, természetben  
Nagykovácsi, Zsíroshegyi út 2/A. szám alatti,  
„kivett udvar és tűzoltósági üzemépület” megnevezésű ingatlan emeleti nagyterem helyiségére  
megállapítható, piaci alapú, aktuális bérleti díj nettó**

**7 300.- Ft/óra,**

**azaz Hétezerháromszáz forint/óra**

**Az itt megállapított bérleti díjak általános forgalmi adót nem tartalmaznak.**

**(jelenleg nincs bérbeadva)**

A Lakástörvény alapján a lakásbérleti jogviszony szociális helyzet alapján, költségelven vagy piaci alapon jöhet létre. Mind a bérleti szerződés tartalmának, mind a bérleti díj összegének megállapítása a Képviselő-testület díkszreacionális joga.

Akár egyedi, akár általános érvényű képviselő-testületi döntéssel a piaci alapú bérleti díj lakások esetében szociális szempontok, nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében a település lakossága számára fontos szolgáltatások előtérbe helyezésével, gyakorlatilag korlátlanul csökkenthető, természetesen annak figyelembevételével, hogy a bérbeadott ingatlan fenntartásával összefüggésben a tulajdonos Önkormányzatot terhelő költségek megtérüljenek.

A fent felsoroltakon kívül, Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok közül bérbeadás útján hasznosított a

- Nagykovácsi, belterület 1382 hrsz-on nyilvántartott, természetben Nagykovácsi, Zsíroshegyi út 2/A. szám alatti, „kivett udvar és tűzoltósági üzemépület” megnevezésű ingatlan be nem épített területének 52 m<sup>2</sup> térmértékű része. A területre vonatkozó bérleti szerződés 2021-ben jött létre, a bérleti díjat 2022-ben a KSH által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékével növeltük.

- Nagykovácsi, belterület 4692 hrsz-on nyilvántartott, természetben Nagykovácsi, Kossuth Lajos utca mentén fekvő, „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlan be nem épített területének 220 m<sup>2</sup> térmértékű része. A területre vonatkozó bérleti szerződés 2022. szeptemberében jött létre.

Az utóbbi két területre 2021-2022-ben kötött bérleti szerződésekben az Önkormányzat a jelenlegi piaci bérleti díjat érvényesíti, így azok felülvizsgálata nem indokolt.

Budapest, 2022. november 8.

**MOLNÁR MÁRIA e.v.**  
1048 Bp., Bőröndös u. 7.  
adószám: 56421763-1-41  
nyt.szám: 55064819  
Kisadózó



Molnár Mária  
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)  
vagyonértékelő