

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Készült a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság 2026. február 17-i ülésére

Készítette: dr. Szilágyi – Frölich Dóra vagyongazdálkodási irodavezető

Tárgy: Javaslat nem lakás célú helyiségek és kapcsolódó területek bérleti díj mértékének meghatározására 2026. évre vonatkozóan

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!

I. A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek és kapcsolódó területek hasznosítására megkötött bérleti szerződések mindegyike tartalmazza azon szerződéspontot, mely szerint a bérlő külön hozzájárulása nélkül az éves bérleti díjat minden évben a tárgyév január 1. napjától kezdődő hatállyal a bérbeadó felülvizsgálja és megemelheti, legfeljebb a tárgyévet megelőző évre vonatkozó KSH által közzétett inflációs árindex mértékével.

A 2025. évi fogyasztói árindex mértékét a Központi Statisztikai Hivatal saját honlapján tette közzé, amelynek mértéke 4,4%.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 1/2013. (I. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2.§ (1) bekezdése értelmében:

„A helyiségek bérbeadásáról – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság (továbbiakban: GPB) dönt.”

A Rendelet 9. § (1) bekezdése szerint:

„Bérbeadás esetén a helyiség bérleti díját a 2. §-ban meghatározott, bérbeadói jogkör gyakorlója állapítja meg.”

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 18.§ (1) bekezdés b) pontjának ba) alpontja szerint:

“18. § (1) Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:

b) a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik a polgármester egyetértésével:

ba) az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 40 millió Ft értékhatár, vagy 4 millió Ft/év bérleti díj alatt;...”

Javaslom, hogy az Önkormányzat a KSH által hivatalosan közzétett 2025. évi fogyasztói árindex mértékét érvényesítse a nem lakás célú helyiségek és kapcsolódó területek 2026. évi bérleti díjában.

II. 2026-ban több ütemben felülvizsgálatra kerülnek a nem lakás célú helyiségek bérleti díjai, mert az Önkormányzat nem lakás célú ingatlanjainak bérbeadása vonatkozásában az „Áfa tv. 86. § (1) bekezdés l) pontja alapján tárgyi adómentes.” körbe került, továbbá a bérleti szerző-

dések többsége határozatlan időtartamú, és az évről évre történő inflációs emelés nem minden esetben követi le a bérleti díjak reálértékét.

2026. január 1-től az Önkormányzat ingatlanjai hasznosításának tárgyi adómentes körbe kerülése következtében a bérlők tényleges fizetési terhei változnak. A használók (Áfa levonásra nem jogosult bérlők, magánszemélyek) egy része számára a tényleges bruttó díjteher csökken, amely mérsékli a nettó díjemelés hatását. (1. sz. melléklet)
Számukra az áfa visszaigénylésére nem volt lehetőség korábban, ezért esetükben a nettó díj 20 %-kal történő növelése valójában tényleges tehercsökkenést eredményez.

Ezen bérleti szerződések esetében javasoljuk a bérleti díjaknak - az infláción felüli – további 20 %-kal történő emelése vonatkozásában a bérleti szerződések közös megegyezéssel történő szerződés módosítását.

Kérem a tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottságot, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat I.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a polgármester egyetértésével úgy dönt, hogy a nem lakás célú helyiségek és kapcsolódó területek 2026. évi bérleti díját 2026. január 1-től a KSH által hivatalosan közzétett 2025. évi fogyasztói árindex mértékével, azaz 4,4%-kal **megemeli**.

A Bizottság egyúttal felkéri a Polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a nem lakás célú helyiségek és kapcsolódó területek bérlőinek kiértékelésére.

Határidő: 2026. március 31.

Felelős: Kovács Raymund bizottsági elnök
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat II.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a polgármester egyetértésével úgy dönt, hogy az 1. sz. mellékletben foglalt nem lakás célú helyiségek vonatkozásában kezdeményezi a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő módosítását és ennek keretében javaslatot tesz a bérleti díjak 20 %-kal történő emelésére.

A Bizottság egyúttal felkéri a Polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a nem lakás célú helyiségek bérlőivel történő egyeztetésre, a szükséges nyilatkozatok megtételére és a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő módosításának aláírására.

Határidő: 2026. április 30.

Felelős: Kovács Raymund bizottsági elnök
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Kovács Péter
polgármester

Melléklet: nem lakás célú helyiségek és kapcsolódó területek – táblázat