

# Hogyan kössünk jó bérleti szerződést infláció esetén, avagy az indexálás fontossága

A jelenlegi gyorsan változó gazdasági helyzetben fontos, hogy a bérbeadók bérleti szerződéseiket különös körültekintéssel kössék meg, ugyanis az erős inflációs nyomás eredményeképpen egyre nagyobb szükség lett a bevételek értékének megőrzésére. Ennek érdekében a bérbeadók igyekeznek az üzemeltetési költségeket racionalizálni, valamint folyamatosan növelni a bérleti díjat az infláció mértékével. A megoldás a megfelelő szerződés kialakítása, mely egyértelműen rendelkezik az értékkövetésről is. A Deloitte szakértői összegyűjtötték, mire van szükség a megfelelő indexálási mechanizmus kialakításához.

## Mi is pontosan az indexálás?

Az indexálás egy olyan értékkövetési módszer, amely alapján a szerződésben foglalt bérleti díj meghatározott mértékkel, a szerződés írásbeli módosítása nélkül egyoldalúan módosítható. Mértéke általában a fogyasztói árindex (hétköznapi nevén inflációs ráta) változásához kötött és annak megfelelően nőhet a szerződésben meghatározott fizetési kötelezettség mértéke. Bár már korábban is sokan alkalmaztak hasonló kikötéseket a szerződések túlnyomó többségében, az alacsony infláció miatt ezek nem kaptak túl nagy figyelmet, így ezek gyakran nem kellően kidolgozott rendelkezések, ami viszont vitára adhatnak okot.

Annak érdekében, hogy elkerüljék a jövőbeli vitás helyzeteket, a szerződésben az alábbi pontokat figyelembe véve határozzák meg a szerződő felek az egyértelmű és a gyakorlatban is jól alkalmazható értékkövetési klauzulát.

## Megfelelő index kiválasztása

Az index kiválasztása során általában három megoldás jön szóba: az első az EUROSTAT által publikált, a teljes Európai Unióra vonatkozó harmonizált fogyasztói árindex (Harmonised Indices of Consumer Prices, „HICP-EU27”). Ez a leggyakoribb index abban az esetben, ha a bérleti díj euróban kerül meghatározásra. Gyakran alkalmazzák még az EUROSTAT által publikált euró zónában lévő országok fogyasztói árindexét (Monetary Union Index of Consumer Prices, „MUICP”). Figyelemmel arra, hogy az euró zónában jellemzően kisebb az infláció, ezen index alkalmazása a bérlőknek lehet előnyös. A harmadik gyakori index a KSH fogyasztói árindexe, ezt elsősorban Magyarországon alkalmazzák abban az esetben, ha a bérleti díj forintban került megállapításra.

Természetesen nem korlátozza semmi a feleket, hogy melyik indexet választják, akár a forintban megállapított bérleti díj is módosítható az euró zóna indexe szerint, és fordítva is, az euróban megállapított bérleti díj is emelhető a magyar inflációs rátának megfelelően a felek üzleti megfontolásaitól függően – magyarázza dr. Pintér Zsolt, a Deloitte Legal ingatlanjogi csoportjának ügyvédje.

Bizonyos szerződésekben az indexként iparági indexet kötnek ki a felek, azaz nem az általános, „teljes fogyasztói kosár” árváltozását veszik figyelembe, hanem csak egy bizonyos szektorba tartozó termékekre vonatkozót (pl. német papíripari index).

## Időszak

Fontos meghatározni, hogy milyen időszakonként és mikor indexálunk. Általában a szerződéskötéskor megállapított bérleti díjat egy-másfél évig szokta tartani a bérbeadó, és a szerződéskötés éve az ún. bázis év, vagyis az ahhoz képest történő változással szokták a felek változtatni a bérleti díjat. Megjegyezzük, hogy a felek gyakran a naptári évhez kötik a bérleti díj kiigazítását. Ez azt jelenti, hogy tipikusan az adott naptári év elején, arra az évre vonatkozó bérleti díjat megemelik az előző évre vonatkozó éves átlagos indexszel. Mivel az éves indexeket általában a naptári év első negyedévében szokták publikálni, így elképzelhető, hogy pár hónapon keresztül a bérbeadó nem tudja annak mértékét még. Emiatt célszerű rögzíteni, hogyha például márciusban kerül publikálásra az index, akkor is január 1. napjának hatályával történik az értékkövetés, azaz visszamenőlegesen a már kifizetett hónapokra (január és február) vonatkozó bérleti díj is indexálódik, és a különbözetet egy összegben köteles a bérlő megfizetni. A felek megállapodása alapján természetesen lehet gyakrabban (fél, vagy akár negyedévente is) indexálni, ez a megoldás inkább a termelőágazatban népszerű, ingatlan bérleti szerződésekben kevésbé gyakori.

## Minimum/maximum emelés

Alacsony inflációs környezetben a bérbeadók gyakran kötöttek ki ún. minimum index rátát (jellemzően 2-3%) amellyel az index változástól függetlenül jogosultak emelni a bérleti díjat. A mai magas inflációs környezetben ennek a fordítottja jellemző, azaz a jelentősebb alkupozícióval rendelkező bérlők törekednek arra, hogy az emelés mértéke maximalizálva legyen, akár úgy, hogy az értékkövetés mértékét meghaladó inflációt a következő évek indexálása során veszik figyelembe.

## Jog vagy kötelezettség?

Fontos tisztázni, hogy az indexálás jog vagy kötelezettség a bérbeadó részéről. Ez azért lényeges, mivel gyakran passzív szerkezetben fogalmazzák meg az okiratszerkesztők (pl. „a bérleti díj kiigazításra kerül”), ami kötelezettséget jelent. Ennek egy esetleges deflációs környezetben lehet jelentősége, ugyanis kötelezettség esetén a bérleti díj csökkentésre kerülne. Ennek elkerülése érdekében javasoljuk bérbeadói oldalon, hogy jogként kerüljön az indexálás rögzítésre (pl. „a bérbeadó jogosult kiigazítani a bérleti díjat”) vagy a negatív indexálás lehetőségét zárják ki a felek.

## Jogvesztés kérdése

Gyakran vitára ad okot az is, ha a szerződés tartalmaz indexálási lehetőséget, azonban a bérbeadó ezzel sokáig nem él, majd hirtelen több évre visszamenőleg szeretné érvényesíteni az értékkövetést. Álláspontunk szerint az indexálás az általános öt éves elévülési időn belül lehetséges. Az ezzel kapcsolatos bérlői kockázatok kezelése érdekében rögzítésre kerülhet egy jogvesztő indexálási határidő (pl az index publikálását követő 6 hónapig), és ha a bérbeadó nem teszi meg addig, akkor arra az évre már nem jogosult indexálni.

Mindkét fél érdekeinek védelmére tekintettel javasoljuk az indexálás szabályait átgondolt és egyértelmű rendelkezéssel meghatározni, az indexálás ugyanis a felek pillanatnyi hozzáállásától független objektív módon – jogvita nélkül – biztosíthatja a felek által meghatározott ellenérték értékkövetését – tette hozzá dr. Babus Gábor a Deloitte Legal ingatlanjogi csoportjának ügyvédje.

Sajtókapcsolat:

- dr. Babus Gábor, managing associate
- +36 1 428 6430
- gbabus@deloittece.com

Eredeti tartalom: Deloitte Magyarország

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/?p=2074>