

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakásoknak az Újbudai Lakásügynökség keretében történő bérbevételéről és bérbeadásáról alkotott 14/2025. (VI. 25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: rendelet) célja a kerületben a köz szolgálatában álló személyek és családjuk lakhatásának elősegítése, a magántulajdonú lakások használatára épülő bérlakás-gazdálkodási mechanizmus kiépítése és működtetése.

A közfeladat ellátás eredményes és teljeskörű végrehajtásának egyik feltétele a stabil munkaerő megléte, mely megtartását elősegítheti a biztos és megfizethető lakhatás megteremtése. A jelenlegi albérleti árak kihívásokat támasztanak a munkavállalók felé, melynek kiküszöbölését hivatott támogatni az Újbudai Lakásügynökség létrehozása.

A lakásingatlanok programba történő bevonása érdekében több mint 50 telefonos megkeresés indult az ingatlanhirdetési portálokon hirdető magánszemélyek felé, továbbá frissítésre kerültek a honlapon elérhető hirdetések, tájékoztatás jelent meg a kerület hivatalos Facebook felületén, valamint megküldésre került a társasházak közös képviselőjének részére egy felhívás, melyben kértük a tulajdonosok tájékoztatását.

A megkeresések, valamint a médiamegjelenések következtében több ingatlantulajdonos is jelét adta érdeklődésének, azonban sok esetben a felajánlott lakás nem felelt meg a rendelet feltételeinek, jellemzően a magas összegű banki teher, vagy a nem tisztázott tulajdonjog miatt. A bérbeadható ingatlanok felkutatása során nyert tapasztalatok alapján az állomány bővítése céljából a rendelet vonatkozó paragrafusa korrigálásra került, miszerint legfeljebb ötszázezer forinttal terhelt ingatlan befogadható legyen azzal a kitételrel, hogy a tulajdonos a törlés kezdeményezését igazolja, így a kisebb teherrel rendelkező lakások nem esnek ki az Újbudai Lakásügynökség programjából.

Az ingatlanok felkutatására tett törekvések, továbbá az internetes közösségi felületeken történő információáramlás következtében 8 ingatlantulajdonos fejezte ki a programban történő részvételi szándékát a regisztrációs adatlap kitöltésével. Az ingatlanok vonatkozásában a helyszíni szemlék, a műszaki állapotfelmérések megtörtént. A feltételek vizsgálata, valamint a személyes egyeztetések lefolytatása a következőket eredményezte:

- 1 ingatlan haszonélvezeti joggal volt terhelt.
- A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (továbbiakban: törvény) 74/A (2) bekezdése kimondja, hogy: „A lakás önkormányzatnak történő bérbeadásából származó bevétel egésze jövedelem, amely után az adó mértéke 0 százalék.”
1 lakástulajdonos nem fogadta el a személyes egyeztetés alkalmával a jogszabályi előírásokkal kalkulált bérleti díjra tett javaslatot.
- 3 tulajdonos nem tett eleget a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendeletben foglalt kötelezettségének, mely szerint bérbeadáskor a tulajdonos feladata a villamos biztonsági felülvizsgálat elvégeztetése.
- 1 lakástulajdonos a tartós várakozás miatt úgy döntött, hogy az ingatlant piaci alapon adja bérbe, mivel a kérelmezői névjegyzékben nem szerepelt olyan jogosult személy, aki a tulajdonában álló lakásba történő beköltöztetés céljából kijelölhető lett volna.

Az Újbudai Lakásügynökség nyilvántartásában jelenleg 1 összkomfortos komfortfokozatú, bútorozott, 47 m² alapterületű, 1+ 2 félszobás lakásingatlan várja az albérlő kijelölését.

A tapasztalat azt mutatja, hogy a tulajdonosi bizalom kialakítása komoly kihívásnak bizonyul, valamint a program működésének egyik központi kérdése, hogy a magántulajdonosok mekkora mértékű díjcsökkentésre hajlandóak a törvényi előírás figyelembe vételével, továbbá az Önkormányzat által átvállalt adminisztrációs terhek és kockázatok ellenében, valamint készletek azon anyagi terhek viselésére, melyet a villamosbiztonsági felülvizsgálat, és az energetikai tanúsítvány kiállítása jelent.

A mérsékelt lehetőségekkel rendelkező, ugyanakkor megfelelő fizetési morállal bíró, kiegyensúlyozott életvitelű albérlői kör kialakítása érdekében az Önkormányzat irányítása alá tartozó intézmények vezetőivel több egyeztetés zajlott a névjegyzékbe történő bekerülés feltételrendszeréről, valamint felhívások kerültek megküldésre az intézményvezetők, a rendvédelmi szervek és a köznevelési intézmények vezetői felé.

Az albérlői kör felkutatása során nyert tapasztalatok alapján a leendő albérlői oldalon beazonosított, a csatlakozás akadályát jelentő két feltétel korrigálásra került a rendeletben az alábbiak szerint:

- Munkavállalói oldalról az egy évet meghaladó lakó-, vagy tartózkodási hely megléte kiváltható lett az egy éves kerületi feladatellátással. Az egy év munkaviszony lehetőséget teremt annak eldöntésére, hogy a felek tudnak, kívánnak-e együtt dolgozni, valamint a lakhatás ilyen módon történő támogatása a munkáltató részéről a fluktuáció megelőzését, a munkatársi létszám szükséges mértékű rendelkezésre állását segíti. A közfeladatot ellátó kollégák számára pedig biztonságot ad.
- A 100%-os önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságnál foglalkoztatotti jogviszonyban állók bevonásával lehetővé vált a foglalkoztatotti kör bővítése.

Az egyeztetések, valamint a felhívások eredményeképpen 19 személy fejezte ki a programban történő részvételi szándékát a regisztrációs adatlap kitöltésével és megküldésével. A rendelet feltételrendszerének történő megfelelés vizsgálata a kérelmezők tekintetében megtörtént, mely következtében 10 kérelmező esetében nyílt lehetőség az Újbudai Lakásügynökség névjegyzékébe történő nyilvántartásba vételre.

- 4 kérelmező időközben visszavonta kérelmét.
- 1 kérelmező nem tudta vállalni a két havi óvadék megfizetését. A regisztráció és a személyes egyeztetések lefolytatását követően a Szociális és Egészségügyi Bizottság határozatot hozott egy lakás bérbevételeéről és albérletbe adásáról. Nevezett a lakás birtokba adásánál jelezte, hogy az óvadék megfizetését nem tudja teljesíteni.
- 1 kérelmező elérhetetlenné vált.

Az Újbudai Lakásügynökség névjegyzékében jelenleg 3 egyedülálló kérelmező szerepel.

A nyilvántartásba vételt akadályozó tényezők jellemzően az alábbiak:

- a rendeletben meghatározott jövedelem korlát, a túl alacsony, vagy túl magas jövedelem,

- rendeleti megfelelést nem teljesítő munkáltató, pl. kerületi vendéglátóipari vállalkozás,
- a rászorultsági feltételek hiánya.

Egy esetben került sor szerződéskötésekre. Az ingatlan a Gazdagréti lakótelepen található összkomfortos komfortfokozatú, bútorozatlan, 53 m² alapterületű, 1 + 2 fél szobás lakás. A Szociális és Egészségügyi Bizottság által meghatározott bérleti díj a tulajdonos részéről elfogadásra került. Az albérlő egy kerületi intézmény dolgozója, aki munkáltatója támogatása mellett kérte a lakhatási lehetőséghez szükséges támogatást biztosítani. A Szociális és Egészségügyi Bizottság által meghatározott albérleti díj albérlő jövedelmére tekintettel teljesíthető. A bérleti, valamint az albérleti szerződés egyaránt hároméves, határozott időtartamra jött létre.

A lakásügynökség felépítése, az alkalmas bérbeadható ingatlanok körének felkutatása és a bevonásukhoz szükséges feltételek megteremtése, valamint az albérlői kör kialakítása, és a két oldal közötti kapcsolat létrehozása összetett, több szűrőn keresztül zajló, időigényes folyamat.

Jelentős kihívást jelent a tulajdonosok bizalmának megnyerése, a műszaki és jogi megfelelés biztosítása, valamint a mérsékelt fizetőképes, de lakhatási lehetőségeiben szűkebb mozgástérrel bíró albérlői kör kiválasztása.

A folyamatosan bővülő tájékoztatás, a célzott felhívások, hirdetések és a közösségi fórumokon zajló információáramlás hozzájárul ahhoz, hogy az ismertség fokozatosan növekedjen, és erősödjön a program iránti érdeklődés.

2026. 06. 01. napját követően 4 lakástulajdonos, valamint 3 lakáskérlemző nyújtott be regisztrációs adatlapot. Az ingatlanok műszaki állapotának felmérésére szolgáló helyszíni szemlék, a nyilvántartásba vételhez szükséges feltételek vizsgálata, valamint a személyes egyeztetések szervezése folyamatosan zajlik.

Az albérlői oldal programban történő részvételének a megkönnyítése érdekében azon lehetőség kidolgozása van folyamatban, hogy amennyiben a Rendeletben előírt két havi óvadék összeg egyösszegű megfizetése az ügyfél részére az albérleti szerződés megkötése előtt nehézséget jelent, legfeljebb 6 havi részletfizetést kérelmezhesen, melynek feltételei a szerződésben kerülnek rögzítésre.

Mindezek alapján reális esély mutatkozik arra, hogy a program a közeljövőben új lendületet kap, és hosszabb távon sikeresen betölti a kitűzött szerepét.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet a tájékoztatás elfogadására.

Budapest, 2026. június 10.

dr. Bács Márton
alpolgármester