

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakásoknak az Újbudai Lakásügynökség keretében történő bérbevételéről és bérbeadásáról szóló rendelet megalkotása további lehetőséget teremt Újbuda Önkormányzatának a lakhatási nehézséggel küzdő polgárok részére történő segítségnyújtásra.

Az önkormányzatnak mostanáig csak a tulajdonában álló megüresedett lakásállomány állt rendelkezésére, hogy a szociálisan rászoruló polgárok részére lakhatásukban támogatást nyújtson.

A Lakásügynökség keretében a magasabb jövedelemmel rendelkező polgárok találhatnak lakhatásukra megoldást.

A cél, minél több a kerületben üres, lakhatásra alkalmas műszaki állapotú összkomfortos, komfortos komfortfokozatú magántulajdonban álló lakásingatlan bevonása a programba.

A szabadpiaci albérleti árak folyamatos emelkedése nagyon sok családnak, egyedülálló személynek, gyermekét egyedül nevelő szülőnek komoly anyagi megterhelést jelent.

Újbuda Önkormányzata a kedvezőbb albérleti díj megállapításával segíti a polgárokat annak érdekében, hogy az elkövetkező években is a kerületben megfizethető lakhatásuk legyen, mely alapot szolgálhat a családtervezésre, a kerületben a munkaerő megtartásra, a biztonságérzet megteremtésére.

Figyelemmel az ingatlanpiac alakulására, a lakásingatlan vételára továbbra is emelkedő tendenciát mutat, ennek figyelembevételével az „Újbudai Lakásügynökség” kiépítése és működtetése keretében több kerületi polgár élhet a lehetőséggel, mely a lakhatási problémára megoldást kínál.

A kiemelkedően magas ingatlanárak esetében egy-egy lakás vásárlásnál több tízmillió forint kifizetésére kerülne sor, míg a programba bevont magántulajdonú lakások albérletbe adásával ebből az összegből több család lakhatása válik megfizethetőbbé, biztonságosabbá.

Felmerül a kérdés, hogy a magántulajdonosok miért fordulnának az önkormányzathoz az üresen álló tulajdonukban lévő lakásingatlanok bérbeadásával kapcsolatban, másrészt a polgárok miért éppen e program keretében keresnék a megoldást lakhatásukra.

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (továbbiakban: törvény) 74/A. § (1) bekezdése kimondja, hogy:

„Lakás önkormányzatnak történő bérbeadásából származó bevételnek minősül az olyan lakás bérbeadásából származó bevétel, amely lakásra érvényes lakhatási engedély van és

a) a bérbevevő a lakás fekvése szerinti települési önkormányzat gazdálkodását végrehajtó szerv (önkormányzati hivatal),

b) a lakásbérbeadás alapjául szolgáló szerződés határozott időtartamú és az időtartama a 36 hónapot (feltételül szabott időtartam) eléri vagy meghaladja (ideértve a feltételül szabott időtartam teljesülését közvetlenül követő időszakot is, ha a szerződés időtartamát meghosszabbítják),

c) az önkormányzat a lakást magánszemély(ek) lakhatásának biztosítására hasznosítja,

d) a lakásbérbeadás alapjául szolgáló szerződés tartalmazza a bérlőkijelölésére a rászorultságra tekintettel meghatározott feltételeket (a feltételül szabott cél) megállapító önkormányzati rendelkezés számát.

(2) A lakás önkormányzatnak történő bérbeadásából származó bevétel egésze jövedelem, amely után az adó mértéke 0 százalék.

(3) A lakás önkormányzatnak történő bérbeadása esetén

- a) az ezen lakás bérbeadásából származó bevétel önálló tevékenységből származó bevételként vagy egyéni vállalkozói bevételként nem vehető figyelembe és az ezen lakás bérbeadásával összefüggő költség nem számolható el;*
- b) ha a lakásbérbeadás alapjául szolgáló szerződés a feltételül szabott időtartamon belül a bérbeadó érdekkörében felmerült okból megszűnik, a magánszemélyt a (4) bekezdés szerint meghatározott összegű adófizetési kötelezettség terheli arról az adóévről benyújtandó adóbevallásában, amely adóévben a megszűnés bekövetkezett;*
- c) a b) pont szerinti esetben az önkormányzati hivatal - az adóévet követő január 31-éig - a bérbeadó személy adóazonosító számának feltüntetésével adatot szolgáltat az állami adó- és vámhatóságnak a szerződés megszűnéséről.”*

A lakásingatlan tulajdonosok esetében:

- 1) A törvény előírásai alapján a magántulajdonos, amennyiben a lakást az önkormányzatnak adja bérbe, az ebből származó bevétel egésze jövedelemnek minősül, mely után 0 százalék az adó mértéke.
- 2) Az önkormányzat kezeli a bérbeadással kapcsolatban felmerült kérdéseket:
 - albérlő kiválasztás,
 - szoros kapcsolattartás az albérlővel a fizetési kötelezettségek betartása,
 - a lakás műszaki állapotának fenntartása,
 - a társasházban az együttélési szabályok betartása miatt stb.
- 3) Az önkormányzat mentesíti a tulajdonost a bérbeadással járó feladatok végrehajtása alól.
- 4) A magántulajdonosnak biztonságot ad, ha a bérbe vevő az önkormányzat.
- 5) Az önkormányzat 36 hónapra vonatkozó bérleti szerződést köt, kiszámíthatóságot biztosít.
- 6) A lakás bérbeadásának részleteit a magántulajdonossal előzetesen leegyeztetett feltételek figyelembevételével a bérleti szerződés fogja tartalmazni.
- 7) Az önkormányzat a szerződésben foglalt bérleti díjat határidőben teljesíteni fogja a forrás biztosítása mellett.

Az albérletet kereső személyek esetében:

- 1) A Lakásügynökség keretében az albérleti díj kedvezőbb a szabadpiaci albérleti díjnál.
- 2) Az önkormányzat 36 hónapra vonatkozó albérleti szerződést köt, kiszámíthatóságot biztosít.
- 3) A kerületben élő és/vagy dolgozó közalkalmazottak, köztisztviselők, megbízási, - illetve munkaszerződéssel közfeladatot ellátó személyek részére történő segítségnyújtás.
- 4) Az albérlő lakhatása abban a városrészben valósulhat meg, melyet ismer, szeret, ahol a jövőjét tervezi, ahol a munkahelye van.

A rendelettel egyidőben a Lakásügynökséggel kapcsolatos koncepcióról szóló 230/2022. (X. 20.) XI.ÖK határozat visszavonása válik szükségessé.

A Lakásügynökség gördülékeny működésének elősegítése, a döntési folyamatok felgyorsítása érdekében szükségessé vált a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 33/2012. (VI. 6.) XI.ÖK rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) módosítása is.

A Vagyonrendelet 11. § (8) bekezdése, továbbá a 11. § (9) bekezdése kiegészül azzal, hogy a Lakásügynökségen keresztül kötött jogügyletek kivételt képeznek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy szíveskedjen az előterjesztést megtárgyalni és a módosító rendeleteket megalkotni.

Budapest, 2025. június 3.

dr. Bács Márton