

Józsefvárosi Lakásügynökség koncepció

Tárgyalja: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete

Képviselő-testületi ülés: 2023. április 27.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 88/2023. (IV.27.) számú határozatával fogadta el.

Tartalom

Vezetői összefoglaló	2
Bevezető	4
A pilot program	5
Magánlakások bevonása	5
A lakásügynökség ajánlata a magántulajdonosok számára	5
Árazás	6
Önkormányzati tulajdonú, felújítandó lakások	6
A bérlők kiválasztása és szerződéskötés	7
A lakásügynökség célcsoportja, jogosultsági kritériumok	7
A lakások elosztásának módja	9
Lakbérek	11
A bérlő által fizetett költségek	11
A felújítási kötelezettség és lakbérek az önkormányzati tulajdonú lakások esetében	12
Kockázat- és hátralékkezelés	12
Lakbér-, különszolgáltatási díj- és közműdíjfizetés biztosítása	12
Lakásban keletkező állagromlás/káresemény	13
Konfliktusok, együttélés szabályainak megsértése	14
Üresen állás	14
A lakástulajdonosokkal kötött szerződés	14
A bérlőkkel kötött szerződés	15
A lakásügynökségi szervezet működésének keretrendszere	15
Monitoring, felügyelet	17
A Lakásügynökség szervezeti felépítése	18
Pénzügyi terv	18
1. Melléklet: A józsefvárosi magántulajdonú bérlakás piac elemzése	24
A budapesti magánbérleti piac általános jellemzése	24
A 8. kerületi magánbérleti piaci helyzete az Ingatlan.com-on megjelenő hirdetések alapján	26
2. Melléklet A lakásügynökségi program jövedelem határainak megállapítására szolgáló javasolt módszertan	28
3. Melléklet A Nemzeti Adó- és Vámhivataltól megkért állásfoglalások	29

Vezetői összefoglaló

Budapesten jelenleg lakhatási válság van. Az elmúlt évtizedben mind a **lakásárak, mind a magánpiaci lakbérek növekedése jóval meghaladta a jövedelmekét**, melynek következtében a háztartások egy jelentős része bevételeinek aránytalan hányadát kénytelen lakhatásra fordítani. Szemléltetésként: jelenleg az Ingtatlan.com-on meghirdetett VIII. kerületi lakások átlagos havi lakbére 271 000 forint körül alakul, amely a nettó garantált bérminimum kb. 138%-ának felel meg. A lakhatás megfizethetőségének problémája már közel sem csak a legszegényebbeket érinti, egyre inkább problémát jelent a stabil jövedelemmel rendelkezők, így a közalkalmazottként dolgozók, pályakezdők számára is.

A Lakásügynökség lényege a magántulajdonú lakások bérbevétele, és rászorultsági szempontok alapján történő tovább-bérbeadása. A Lakásügynökség így a **magántulajdonú lakások közösségi hasznosításán** keresztül tud hozzájárulni a lakhatási válság enyhítéséhez; alkalmazása egy **kísérleti program elindítását** jelenti. Egyrészt, a Lakásügynökség bizonytalan piaci környezetben fog működni – ez igaz mind a keresleti (bérlői) mind pedig a kínálati (magántulajdonosi) oldalra – és újfajta választ próbál adni a megfizethetőségi problémára. Másrészt, kísérleti olyan szempontból, hogy lehetőséget nyújt új működési módok, alternatív megoldások kipróbálására az önkormányzati lakásgazdálkodásban.

A Lakásügynökség **magántulajdonú és önkormányzati tulajdonú lakásokat is kezel**. A magántulajdonú lakások bevonása során kulcsfontosságú, hogy az Önkormányzat piacképes ajánlatot tudjon tenni a magántulajdonosoknak. Így legalább **hároméves, határozott idejű szerződéssel szükséges bérbevenni a magántulajdonú lakásokat**. Az Önkormányzat a szerződés időtartamára garantálja a szerződésben megállapított lakbér, valamint a lakáshoz kapcsolódó egyéb díjak (rezsi, közös költség) fizetését, a Lakásügynökség pedig kezeli a bérlőkkel felmerülő konfliktusokat és biztosítja, hogy a szerződés lejártával megfelelő állapotban legyen a lakás. Központi kérdés, hogy az Önkormányzat milyen áron tudja bérbevenni a magántulajdonú lakásokat. Külföldi tapasztalatok alapján a fenti kockázatok átvállalásával mintegy 10-20%-os lakbérkedvezményt lehet elérni.

A Lakásügynökség **célcsoportját** azok a józsefvárosi lakosok jelentik, akik a **jelenlegi piaci lakbéreket nem tudják megfizetni**, de jobb jövedelmi helyzetűek, mint az önkormányzati bérlakásban élők. A lakásügynökségi lakbéreket egységesen a **Lakásrendeletben szabályozott piaci lakbérszintnek megfelelően állapítjuk meg**, ami jelenleg 2200 Ft/nm. A Lakásügynökség további célcsoportja a Józsefvárosi Önkormányzat költségvetési szerveinek, illetve gazdasági társaságainak rászoruló dolgozói. A Lakásügynökségen keresztül az Önkormányzat a hagyományos bérlakás rendszerhez képest alacsonyabb támogatást nyújt, és magasabb lakbérek megfizetését várja el a bérlőktől, hiszen alapvetően a középosztály támogatását jelenti.

A lakásügynökségi modellben a fizetőképesség biztosítása érdekében szükséges az alsó **jövedelmi határok** meghatározása. A felső jövedelmi határok pedig azért fontosak, hogy az Önkormányzat ne támogasson olyan háztartásokat, akik a piacon is meg tudják oldani a lakhatásukat. Az alsó jövedelem-határokat úgy húztuk meg, hogy az adott lakbér- és egyéb lakásköltségek mellett a bérlőknek elegendő forrásuk maradjon egyéb megélhetési kiadásaiak fedezésére. A felső jövedelem-határokat pedig úgy határoztuk meg, hogy olyan háztartások, amelyeknek jövedelmük alapján lenne elegendő forrásuk a piaci lakbéreket megfizetni már ne legyenek jogosultak.

1. A Lakásügynökség javasolt jövedelem határai

	1 fő	két felöltt	1 felnőtt, 2 gyerek	2 felnőtt, 1 gyerek	2 felnőtt, 2 gyerek	2 felnőtt, 3 gyerek
Alsó jöv. határ (nettó Ft/hó)	199 200	272 450	316 400	345 700	389 650	433 600
Felső jöv. határ (nettó Ft/hó)	329 200	467 450	550 400	605 700	688 650	771 600

A **lakáselosztás** során kulcsfontosságú a gyors bérlőkiválasztás, így a **névjegyzékes rendszer** alkalmazását javasoljuk. A névjegyzék folyamatosan vezetett és frissített adatbázis: a lakásigénylők az év folyamán bármikor adhatnak be pályázatot, nem kell pályázati határidőkhöz igazodniuk. A névjegyzékre kerülő lakásigénylők egységes szempontrendszer alapján pontszámot kapnak, mely meghatározza a lakáshoz jutás sorrendjét. A javasolt rendszer egyik fő szempontja az igénylő jelenlegi lakáshelyzete.

A javaslatunkban a – rendeletben meghatározott – lakbérek mellett a bérlőt terheli a rezszi, a különszolgáltatási díjak, valamint az óvadék megfizetése is. Szükséges a bérlők által fizetett lakbéreket indexálni, annak érdekében, hogy az önkormányzat által az egyes bérlőknek nyújtott támogatás aránya ne növekedjen.

A **kockázatkezelés** kapcsán kulcsfontosságú a szoros kapcsolattartás a bérlővel, illetve gyorsan reagáló, a magántulajdonú lakások magas költségei miatt jóval szűkebb határidők mellett operáló, gördülékeny hátralékkezelési eljárást működtetése.

A lakásügynökségi modell megvalósítására **nem javaslunk új szervezetet létrehozni**, tekintettel a program kísérleti jellegére. A Lakásügynökségi feladatokat a **Rév8 Zrt. látná el megbízási szerződéssel, 2023-ban** mintegy bruttó 30 millió forintos költséggel.

2. A Lakásügynökség elindításának idővonal

2023	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.
Képviselő-testület meghozza a Lakásügynökség elindításával kapcsolatos döntéseket									
Lakásügynökség keretében bérbeadandó önkormányzati lakások kijelölése									
Rév8 megbízási szerződésének megkötése									
Névjegyzékre jelentkezés meghirdetése									
Magánlakások bérbevétele									
Önkormányzati lakások felújításának tervezése									
Önkormányzati lakások felújításának kivitelezése									
Önkormányzati lakások bérbeadása									

A koncepciót a Polgármesteri Hivatal és a Rév8 munkatársai készítették: Sárkány Csilla, Kerékgyártó Anna, Hamarics Eszter, Molnár György, Borbás Gabriella, Lawson Adrienn.

Bevezető

Budapesten jelenleg lakhatási válság van. Az elmúlt évtizedben mind a lakásárak, mind a magánpiaci lakbérek növekedése jóval meghaladta a jövedelmekét, melynek következtében a háztartások egy jelentős része bevételeinek aránytalan hányadát kénytelen lakhatásra fordítani. Csak szemléltetésként: jelenleg az Ingatlan.com-on meghirdetett VIII. kerületi lakások átlagos havi lakbére 271 000 forint körül alakul, amely a nettó garantált bérminimum kb. 138%-ának felel meg. Jelenleg a lakhatás megfizethetőségének problémája már közel sem csak a legszegényebbeket érinti, egyre inkább problémát jelent a stabil jövedelemmel rendelkezők, így a közalkalmazottként dolgozók, pályakezdők számára is.

A piaci ár alatt bérbeadott lakásállományt Budapesten jelenleg az önkormányzati szektor teszi ki. Azonban, főleg nyugat-európai városokkal összehasonlítva, a közösségi tulajdonú, megfizethető lakbérű lakásállomány rendkívül szűkös, így jelenleg csak a legrászorultabbak számára nyújthat alternatívát. Az Önkormányzat által meghirdetett lakáspályázatok tapasztalatai azt mutatják, hogy hatalmas az igény a megfizethető lakásokra, ugyanakkor az önkormányzati tulajdonú ingatlanok minőségük, a pályázati kiírások gyakorisága, valamint feltételrendszere miatt csak viszonylag kis, ugyanakkor nagyon rossz anyagi helyzetben lévő társadalmi csoport számára jelentenek alternatívát.

A Józsefvárosi Önkormányzat célja a társadalmi diverzitás fenntartása, a sokszínűség támogatása – ennek megfelelően a legszegényebbek mellett a magasabb jövedelmű, de a jelenlegi lakáspiaci árak mellett gyakran mégis nehéz helyzetben lévő családok támogatása is fontos célkitűzés. A lakásügynökség modell ezen háztartások számára nyújthat reális megoldást.

A lakásügynökségi modell lényege a magántulajdonú lakások bérbevétele, és rászorultsági szempontok alapján történő tovább-bérbeadása. A modell így a **magántulajdonú lakások közösségi hasznosításán** keresztül tud hozzájárulni a lakhatási válság enyhítéséhez. A magánbérlakások bevonásával gyorsan és viszonylag **flexibilisen bővíthető a közösségi kezelésű lakások száma**. A modell fontos szerepet játszhat a kihasználatlan lakásállomány csökkentésében. 2016-ban a KSH adatai szerint kb. 100 000 üres lakás volt Budapesten – ennek egy része bizonyára nagyon rossz állapotú, másik része azonban feltételezhetően azért nem hasznosul, mert tulajdonosaik túl kockázatosnak/munkaigényesnek tartják a lakásuk piaci hasznosítást. A Lakásügynökség korrekt és kiszámítható ajánlatot tud tenni mind a potenciális bérbeadók, mind pedig a bérlők felé, csökkentve a magánbérlakás szektor alulszabályozottságából fakadó kockázatokat. Emellett a lakásügynökségi modell, mint anti-diszkriminációs eszköz is működhet, hiszen gyerekes családok vagy romák nehezen, vagy csak bizonyos felár mellett tudnak lakáshoz jutni a magánpiacon.

A lakásügynökségi modell több szempontból is **kísérleti program**. Egyrészt, Magyarországon egyelőre limitált tapasztalatok állnak rendelkezésre az magántulajdonú lakások közösségi hasznosításáról. Ez azt jelenti, hogy a program elindításakor nem lehet előrejelezni, hogy a magántulajdonosok mennyire lesznek hajlandók a Lakásügynökségnek bérbeadni a lakásaikat. Hány olyan lakást tud az Lakásügynökség bevonni, ami jelenleg nem jelenik meg a piacon, illetve, hogy a modellben nyújtott garanciák mennyiben működnek majd árcsökkentő tényezőként. A Lakásügynökség **bizonytalan piaci környezetben** fog működni. Hasonlóan, az is bizonytalan, hogy a modell bérlői oldalon hány háztartásnak nyújt megfelelő alternatívát; hány igénylő jelentkezik majd a lakásügynökségi névjegyzékre. A bizonytalanság nagyfokú flexibilitást, a tapasztalatok folyamatos kiértékelését és beépítését igényli a szervezettől. Ebből az is következik, hogy a modell hatékonyságának reális megítélése csak egy-két éves időtávban lehetséges.

Másrészt, a javaslat új fajta lakásokkal/lakásgazdálkodással foglalkozó szervezeti egység létrehozását jelenti. A jelenleg Magyarországon működő kevés számú ügynökségi szervezethez képest a

józsefvárosi modell abban egyedülálló, hogy az önkormányzati és a magántulajdonú lakások kezelését és elosztását egységes rendszerben végzi. Ez lehetőséget nyújt **új működési módok, alternatív megoldások kipróbálásra**, mint például a névjegyzékes rendszer működtetése vagy a hátralékkezelés. A lakásügynökség, mint egy viszonylag kis létszámú és relatíve kis lakásportfólióval rendelkező szervezet alkalmas különböző újítások kísérleti bevezetésére. Így amellett, hogy a lakásügynökségi modell új módját jelenti a kerületi megfizethető lakások számának bővítésére, a szervezetben felhalmozódó tapasztalatok hozzá tudnak járulni a kerületi lakásgazdálkodás szélesebb reformjához.

A lakásügynökségi modell megvalósítására **nem javasolunk új szervezetet létrehozni**, tekintettel a program kísérleti jellegére. A Lakásügynökségi feladatokat a **Rév8 Zrt. látná el megbízási szerződéssel**.

A dokumentumban bemutatjuk a Lakásügynökség működésének javasolt modelljét, a magántulajdonosokkal való szerződéskötéstől és a bérlők kiválasztásától a lakások üzemeltetéséig és a kockázatok kezeléséig.

A pilot program

A lakásügynökségi feladatok annyiban jelentenek újat a jelenlegi lakáskezelési feladatokhoz képest, hogy piaci körülmények között kell önkormányzati értékeket képviselni: egyszerre kell hatékonynak és méltányosnak lenni. Bár az ügynökségi modellnek vannak előzményei (pl. az Utcáról Lakásba! Egyesület vagy a Szombathelyi Önkormányzat lakásügynöksége) és készültek tanulmányok rendszerszintű működtetésre (ld. Fővárosi Lakáskonceptió) az általunk bemutatott „vegyes” modell (ahol egyszerre történik magán és önkormányzati lakások bérbeadása) működtetéséről nincs tapasztalatunk. A javaslatunk tehát egy kísérleti modell: az első év(ek) tapasztalatai alapján lehet majd eldönteni, hogy valóban van-e kereslet az Ügynökség szolgáltatása iránt a tulajdonosok és a potenciális bérlők részéről.

Magánlakások bevonása

A lakásügynökség ajánlata a magántulajdonosok számára

A lakásügynökségi modell működőképességének záloga, hogy az ügynökségi szervezet piacképes ajánlatot tudjon tenni a magántulajdonosoknak a lakáskiadással járó kockázatok és lakáskezelési feladatok átvállalásával, illetve az adóterhek megszüntetésével.

Javaslatunk szerint a lakásügynökségi program keretében az Önkormányzat **legalább hároméves, határozott idejű szerződést köt a lakástulajdonosokkal**. Az SZJA törvény alapján ugyanis az önkormányzati lakáskiadásból származó jövedelem után nem kell adót fizetni legalább ilyen hosszú határozott idejű szerződés esetén (ld. A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) 74/A. §). A szerződés időtartamára az Önkormányzat **garantálja a szerződésben megállapított lakbér, valamint a lakáshoz kapcsolódó egyéb díjak (rezsi, közös költség) fizetését**. Rendeltetésszerű használat esetén a lakásügynökségi szervezet biztosítja, hogy a **szerződés lejártával megfelelő állapotban legyen a lakás**, valamint garanciát vállal a bérlő által elvégzendő javítások elvégzéséért. **A lakásügynökség kezeli a bérlővel felmerülő konfliktusokat.**

A **magántulajdonos beleegyezik**, hogy a fenti garanciák mellett az **Önkormányzat döntsön a bérlő személyéről**; beleszólási vagy mérlegelési joga nincs. A magántulajdonos feladata marad a lakáshasználata során felmerülő meghibásodások esetén a **berendezések cseréjének, valamint a társasházi beruházások finanszírozása**.

Árazás

A lakásügynökség működésének lényege, hogy **csökkenti a bérbeadó lakástulajdonosok kockázatait** és átvállalja a lakáskiadással járó feladatokat. Ez lényegesen csökkenti a bérbeadók költségeit. Külföldi modellek esetén az általa nyújtott szolgáltatások fejében a Lakásügynökségek a piaci árnál akár 10-20%-kal olcsóbban tudnak lakásokat bérbe venni. Komoly kérdés, hogy egy újonnan felálló, önkormányzati lakásügynökség mennyiben tudja ezt érvényesíteni túlkereslettel jellemezhető piaci körülmények között.

A lakásügynökség működésének tehát központi kérdése, hogy milyen áron tudja bérbevenni a magántulajdonú lakásokat. Az első év tapasztalatai alapján lehet majd csak megmondani, hogy a magántulajdonosok hajlandóak-e és mekkora mértékű árcsökkentésre mindazon szolgáltatások fejében, melyet a Lakásügynökség kínál. Az árszabási folyamatban kellő mozgásteret, alkulehetséget kell biztosítani a Lakásügynökségnek, hiszen mint piaci szereplő kell, hogy megjelenjen a tulajdonosok felé. Ugyanakkor fontos a Lakásügynökség elszámoltathatóságának biztosítása és a költségek minimalizálása. Javaslatunk szerint a Lakásügynökség árszabását megalapozó keretrendszer alapja egy – a piaci viszonyokon alapuló – **évente frissített referencia ár**, amely a bérbevett lakások átlagos négyzetméterenkénti árának éves felső korlátja. Emellett szükséges meghatározni maximum értéket is, amelynél drágábban az Ügynökség nem vehet bérbe lakásokat.

Jelenleg a KSH-Ingatlan.com lakbérindexe, illetve az Ingatlan.com-on aktuálisan megtalálható kiadó lakások kínálati ára alapján **jelenleg az átlagos kínálati lakbérek a szóba jöhető lakások esetében kb. 4200 forint/nm** körül alakulnak (ld. melléklet). A Lakásügynökség mozgásterét emellett várhatóan számottevően befolyásolja a piacon uralkodó általános túlkereslet, amely erősebb tárgyalási pozíciót biztosít a lakástulajdonosoknak. Ilyen körülmények között a Lakásügynökség nehezen tud alacsonyabb áron megegyezni, a referencia lakbér megállapításánál ezt a szempontot is figyelembe kell venni.

A Lakásügynökség tárgyalási pozícióját a tulajdonosok felé javítja, ha a legalább 3 éves határozott idejű szerződés a **bérleti díj indexálását** is lehetővé teszi, bár a cél az, hogy a lehető legtöbb esetben három évre fix bérleti díjban állapodjon meg az Önkormányzat. Ellenkező esetben az indexálást a fogyasztói árindex hároméves mozgátlagához javasoljuk kötni.

Önkormányzati tulajdonú, felújítandó lakások

A Lakásügynökség a hatékonyabb és biztonságosabb működés érdekében nem csak magántulajdonú lakások, hanem részlegesen **felújítandó önkormányzati lakások bérbeadását** is végezné. Ez a megoldás egyrészt részben kiküszöböli az ügynökségi modell kezdeti magas fajlagos költségeit, hiszen az ügynökségnek lenne egy „alap” portfóliója az önkormányzati tulajdonú lakások közül. Másrészt így a jövőben egységes rendszerben történne a jelenlegi költségelvű lakbérnél magasabb lakbéren kiadott lakások kezelése és a bérlők kiválasztása, hiszen az önkormányzati „piaci” lakások célcsoportja megegyezik a lakásügynökségi modell célcsoportjával. Ez egyben a piaci alapú lakáspályázat megszüntetését is jelentené, azaz piaci alapú bérbeadást a jövőben csak az Ügynökség végezne.

A két típusú (magántulajdonú és önkormányzati tulajdonú) lakás bérbeadásának **feltételei különbözőek** lesznek. A **magántulajdonú lakások** felújított, **beköltözhető állapotú lakások**, és a garantálható **szerződési idő 3 év**. Az **önkormányzati tulajdonú lakások** esetében elvárás, hogy azt a **bérlő újítsa fel** (a jelenlegi gyakorlatnak megfelelően), és ezért hosszabb időre, **10 évre** szólna a szerződés. Ilyen lakásokba csak olyanok költözhetnek, akik igazolják, hogy van megfelelő mennyiségű tőkéjük a felújítási munkálatok elvégzéséhez. A felújítási költséghez kapcsolódó lakbérkedvezmény,

valamint a hosszabb szerződési idő kompenzálja, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérére (a felújítási költségekkel való csökkentés előtt) megegyezik a költözhető állapotú magántulajdonú lakásokéval.

A bérlők kiválasztása és szerződéskötés

A lakásügynökség célcsoportja, jogosultsági kritériumok

Az itt bemutatott modell alapvetően a középosztály támogatását célozza, hiszen a megfizethetőségi válság ezeket a háztartásokat is érinti. Ezért a hagyományos önkormányzati rendszerhez képest a modell alacsonyabb támogatást nyújt, és magasabb lakbérek megfizetését várja el a bérlőktől. A lakásügynökség célcsoportját tehát azok a lakosok jelentik, akik a **jelenlegi piaci lakbéreket nem tudják megfizetni, de jobb jövedelmi helyzetűek, mint az önkormányzati bérlakásban élők**. A lakásügynökség olyan háztartásokat is céloz, akik a **lakáspiacon diszkriminációt szenvednek** el (pl. sokgyerekes családok, romák stb.). Javaslatunk szerint a jogosultak körét érdemes egyrészt a józsefvárosi lakóhellyel rendelkezőkre, másrészt pedig **az önkormányzati költségvetési szervek és gazdasági társaságok dolgozóira** szűkíteni.

A lakásügynökségi modellben a fizetőképesség biztosítása érdekében szükséges **az alsó jövedelmi határok** meghatározása. Ez azt jelenti, hogy egyes háztartások akkor lesznek jogosultak lakásügynökségi bérlakásra, ha jövedelmük igazoltan meghalad egy bizonyos minimum szintet. Ugyanakkor mivel a lakásügynökségi lakbérek valamekkora implicit támogatást is tartalmaznak, fontos az olyan háztartások kiszűrése, amelyek a piacon is meg tudnák oldani lakhatásukat. Ennek érdekében a lakásügynökség esetén **felső jövedelmi határ** is van. További szempont, hogy a lakásigénylő **ne rendelkezzen beköltözhető ingatlannal**.

Javasolt jövedelmi határok

A Lakásügynökség jövedelemhatárainak meghatározásakor több szempontot kellett egyszerre mérlegelni. Egyrészt biztosítani kívánjuk a **megfizethetőséget**: azaz célunk, hogy az egyes háztartásoknak a megélhetés biztosításához szükséges mértékű jövedelmük maradjon a lakásköltségek megfizetése után, ez csökkenti a hátralékok kialakulásának esélyét is. Másrészt fontos szempont, hogy a lakásügynökségi modell minél több háztartás számára legyen elérhető, azaz, hogy **ne legyen túlságosan leszűkítve** a jogosult háztartások köre. Ugyanakkor a jövedelem határok biztosítják, hogy az Önkormányzat ne támogasson olyan háztartásokat, amelyek a piacon is meg tudják oldani a lakhatásukat.

A jövedelem határok meghatározása során kiindulópontunk a megfizethetőség biztosítása volt. A megfizethetőséget ebben az esetben a háztartásnak a lakásköltségek megfizetése után fennmaradó (reziduális) jövedelme alapján definiáltuk. Keressük azt az alsó jövedelem-határt, ahol az adott lakbér- és egyéb lakásköltségek mellett az adott háztartásnak elegendő forrása marad egyéb megélhetési kiadásai fedezésére. A felső jövedelem-határokat pedig úgy határoztuk meg, hogy olyan háztartások, amelyeknek reziduális jövedelmük alapján lenne elegendő forrásuk a piaci lakbéreket megfizetni már ne legyenek jogosultak.

A számítás első lépéseként meghatároztuk különböző összetételű háztartások becsült lakásköltségeit, egy elég alacsonyan szabott elismert lakásnagyság alapján. Számításainkban az elismert lakásnagyság a fogyasztási egységek számának függvénye, úgy, hogy egy alap lakásnormatívát növeltük fogyasztási

egységenként 15 m²-rel. A fogyasztási egységeket az OECD2 skála¹ alapján súlyoztuk. A lakásköltségek megbecslése esetében a 2200 Ft/m² lakbér mellett 600 Ft/m² átlagos rezsi és 300 Ft/m² közszolgáltatási díj költséggel számoltunk. Az alábbi táblázat mutatja be néhány háztartástípus esetében az így kapott elismert lakásköltségek nagyságát:

3. Az elismert lakásköltségek különböző háztartástípusok esetén

	1 fő	két felnőtt	1 felnőtt, 2 gyerek	2 felnőtt, 1 gyerek	2 felnőtt, 2 gyerek	2 felnőtt, 3 gyerek
Fogyasztási egységek száma	1	1,5	1,8	2	2,3	2,6
Elismert lakásnagyság (m ²)	32	39,5	44	47	51,5	56
Elismert lakásköltség (Ft/hó)	99 200	122 450	136 400	145 700	159 650	173 600

Azt az egy fogyasztási egységre eső minimum reziduális jövedelmet, ami mellett még biztosítottnak látjuk a megélhetési költségek fedezetét 100 000 Forint/fogyasztási egységben határoztuk meg. A modell alsó jövedelem határai a háztartás összetétele alapján meghatározott minimum reziduális jövedelem és a becsült lakásköltségek összege. Hasonló logika mentén a felső jövedelem határok a meghatározott maximális reziduális jövedelem és a becsült lakásköltségek összeadásával számolhatóak ki.

4. A Lakásügynökség javasolt jövedelem határai

	1 fő	két felnőtt	1 felnőtt, 2 gyerek	2 felnőtt, 1 gyerek	2 felnőtt, 2 gyerek	2 felnőtt, 3 gyerek
Fogyasztási egységek száma	1	1,5	1,8	2	2,3	2,6
Elismert lakásnagyság (m ²)	32	39,5	44	47	51,5	56
Elismert lakásköltség (Ft/hó)	99 200	122 450	136 400	145 700	159 650	173 600
Elvárt reziduális jövedelem (Ft/hó)	100 000	150 000	180 000	200 000	230 000	260 000
Maximum reziduális jövedelem (Ft/hó)	230 000	345 000	414 000	460 000	529 000	598 000
Alsó jöv. határ (nettó Ft/hó)	199 200	272 450	316 400	345 700	389 650	433 600
Felső jöv. határ (nettó Ft/hó)	329 200	467 450	550 400	605 700	688 650	771 600

A javasolt jövedelemhatárokat összevetettük különböző jövedelem mutatókkal. A Lakásügynökség célcsoportjának jövedelme magasabb kell, hogy legyen mint a minimálbér, viszont az alsó jövedelemhatárt úgy húztuk meg, hogy egy garantált bérminimumot kereső egyfős háztartás még

¹ A Lakásrendelet a szociális lakbér jogosultsági határa kiszámolására az OECD1 skála egy módosított verzióját alkalmazza. Jelen esetben azért használjuk inkább az OECD1 skálát, mert amennyiben a lakásköltséget nem számítjuk, úgy ez a súlyozás vélhetően közelebb áll a háztartások költségeinek tényleges megoszlásához.

jogosult. A KSH által publikált jövedelem statisztikák kevésbé informatívak, hiszen Budapestre vonatkozóan csak átlagkeresetekről nyújtanak információt, ami jóval kevésbé tükrözi a háztartások valós jövedelmi helyzetét, mind a medián érték. Medián értékeket viszont csak országos szinten publikál a KSH, amelyek azonban jóval alacsonyabbak a fővárosi kereseteknél.

5. Különböző jövedelem mutatók

	Nettó értékek (Ft/hó)
Lakásügynökségi modell alsó jövedelmi határ – egyfős	190 000
Lakásügynökségi modell alsó ekvivalens jövedelmi határ – többfős	170 000
Minimálbér kedvezmények nélküli nettó értéke (2023)	154 280
Garantált bérminimum kedvezmények nélküli nettó értéke (2023)	197 106
Budapesti nettó átlagkereset – KSH (2022 I-III. negyedév)	413 351

Fontos megjegyezni, hogy a nemzetközi gyakorlatban a lakásköltségek akkor tekinthetők megfizethetőnek, ha nem haladják meg a háztartásjövedelem 30-40%-át. A javasolt jövedelemhatárok mellett a Lakásügynökség bérlői sok esetben ennél többet lennének kénytelen lakhatásra költeni. Ennek ellenére a Lakásügynökség piacnál alacsonyabb lakbéréi így is sok háztartásnak tudnak valós segítséget nyújtani, hiszen jelenleg sokan kénytelenek ennél többet költeni a lakhatásra.

6. A lakásügynökségi háztartások javasolt alsó jövedelem határa és becsült lakásterhei a jövedelem határon

	1 fős	két felnőtt	1 felnőtt, 2 gyerek	2 felnőtt, 1 gyerek	2 felnőtt, 2 gyerek	2 felnőtt, 3 gyerek
Fogyasztási egységek száma	1	1,5	1,8	2	2,3	2,6
Lakásköltség/jövedelem arány	50%	45%	43%	42%	41%	40%

A lakások elosztásának módja

Névjegyzékes rendszer

A lakásügynökségi modellben a bérlőkiválasztás javasolt módja a **névjegyzék**. A Lakásügynökség működtetése során kulcsfontosságú a **gyors bérlőkiválasztás**, hiszen a már bérebevett magántulajdonú lakások üresen állása nagyon komoly költséget jelent. A névjegyzék egy folyamatosan vezetett és frissített adatbázis: a lakásigénylők az év folyamán bármikor adhatnak be pályázatot, nem kell pályázati határidőkhöz igazodniuk. Így a Lakásügynökség információkkal rendelkezik az aktuális lakásigényekről, célzottan tud bérebevenni olyan lakásokat a piacról, melyek illeszkednek a rászoruló háztartások szükségleteihez.

A névjegyzékes rendszer működtetése maga is **kísérlet**: a tapasztalatok alapján később megfontolható a rendszer kiterjesztése a teljes önkormányzati lakásállományra.

A lakáselosztás szempontjai

A névjegyzékre kerülő lakásigénylők **egységes szempontrendszer alapján pontszámot kapnak**, mely meghatározza a lakáshoz jutás sorrendjét. A következő táblázat bemutat egy lehetséges

szempontrendszert. A javasolt rendszer egyik fő szempontja az igénylő jelenlegi lakáshelyzete, hiszen ez jobban bizonyítja a rászorultságot, mint akár a kérelmező bevallott jövedelme. A pontrendszeren keresztül az Önkormányzat biztosítani tudja, hogy a számára fontos célcsoportok, így akár a Polgármesteri Hivatal vagy az önkormányzati intézmények, gazdasági társaságok dolgozói nagyobb eséllyel juthassanak lakásokhoz.

Javaslatunk szerint a névjegyzéken elfoglalt pozíciót meghatározó pontrendszert – a lakáspályázatokéhoz hasonlóan – a lakásügyekkel foglalkozó bizottság hagyja jóvá, évente.

7. A névjegyzéken szereplő háztartások sorrendjének megállapítására szolgáló fő szempontok

Szempontok	Szempont alábontva
Józsefvároshoz való kötődés	Mióta él a kerületben?
	Önkormányzati intézmény, gazdasági társaság dolgozója
Jelenlegi lakáshelyzete	A lakáshasználat jogcíme
	Az ingatlan minősége
	Az ingatlan zsúfoltsága
Együttköltözők jellemzői	Eltartottak száma
	Tartósan beteg/fogyatékos személyek
	A háztartás jövedelem-forrásai
Igénylés időtartama/korábbi pályázat	Névjegyzékre való felkerülés ideje

A névjegyzék működtetése

A névjegyzékre való felkerülés a kérelem bejelentő formanyomtatvány alapján történik. A nyomtatvány kitér minden szempontra, ami a pontozáskor, valamint a lakáselosztás során felmerül: így az igénylő jövedelmi helyzetére, a háztartás összetételére, jelenlegi lakóhelyére és józsefvárosi kötődésére. A kérelemhez csatolni kell a rászorultság igazolásához szükséges dokumentumokat is.

A lakásigények befogadása során a jelentkezők a fenti szempontrendszer alapján pontszámot kapnak, mely meghatározza a lakáshoz jutás sorrendjét. Javaslatunk szerint a névjegyzéki kérelmeket a korábban megállapított szempontrendszer és eljárásrend szerint a lakásügynökségi szervezet dolgozza fel, és ennek megfelelően folyamatosan frissíti a névjegyzéket. A **névjegyzék nyilvános**, azon a jelentkezők iktatószámával szerepelnek, így képet kaphatnak arról, hogy mekkora eséllyel tudnak lakáshoz jutni és ehhez igazíthatják stratégiáikat.

Mivel a Lakásügynökség eltérő feltételek mellett nem csak magántulajdonú, hanem önkormányzati tulajdonú, felújítandó lakásokat is kezel, ezért a jelentkezés során az igénylőnek döntenie kell, hogy melyik típusú lakásra tart igényt. A felújítási szükséglet miatt az önkormányzati tulajdonú lakásokra jelentkezőknek így egy további igazolást kell majd szolgáltatnia a megfelelő tőke rendelkezésre állásáról (a jelenlegi gyakorlatnak megfelelően). Ezt azonban nem a névjegyzékre való jelentkezéskor, hanem az adott lakás bérlőkiválasztási folyamata során kell majd benyújtani.

A jelentkezés során az igénylők nyilatkoznak, hogy a postai megkeresés mellett milyen egyéb módon veheti fel velük a kapcsolatot a lakásügynökség – ez az eljárások minél gyorsabb lefolytatása miatt fontos. A Lakásügynökség célja, hogy a jövődőlbeli bérlő kiválasztása a névjegyzékről maximum 30 napot vegyen igénybe.

A névjegyzékre való jelentkezés **egy évre** szól, tehát az igénylőknek évente meg kell erősíteniük lakáskérelmüket, ennek hiányában a háztartás törlődik a névjegyzékről. Hosszabb távon a

névjegyzéken szereplő háztartások lemondanak arról, hogy az önkormányzat által meghirdetett lakáspályázaton indulhassanak.

Új bérbeadás esetén **három szempont alapján történik a bérlő kiválasztása**. A (1) névjegyzéken elfoglalt pozíció mellett figyelembe kell venni az (2) adott lakás méretét és a szobák számát, hiszen ez meghatározza milyen összetételű háztartás tud odaköltözni. A modellünkben pedig további fontos szempont, hogy (3) az adott lakás önkormányzati felújítandó (melyre 10 éves szerződési idő vonatkozik) vagy pedig magántulajdonú, beköltözhető állapotú (melyre 3 éves szerződés vonatkozik).

Új bérbeadás előtt a három szempont alapján a három legmagasabb pontszámmal rendelkező szóbajöhető igénylő jogosultságát részben ismét ellenőrizni kell. Mivel javaslatunk szerint a lakáselosztás alapját képező pontrendszer fontos eleme a jelenlegi lakóhely, így erről a lakáselosztási folyamat során **környezettanulmányt** kell készíteni – azaz ellenőrizni kell, hogy az igénylő lakhelye valóban megfelel-e a kérelemben állítottaknak. Önkormányzati tulajdonú, felújítandó lakás esetén a jelentkezőnek ekkor kell szolgáltatnia az igazolást a szükséges önerő meglétéről. Az adatközlésre való felhívással egyidőben az igénylőket tájékoztatni kell a lakás pontos paramétereiről, a lakbér mértékéről és a megtekintés három lehetséges időpontjáról.

Amennyiben a beérkezett igazolások teljeskörűen megfelelnek a kérelemben foglaltaknak, úgy a legmagasabb pontszámot elérő jelentkező számára kerül felajánlásra a szerződéskötés lehetősége. (Pontegyezés esetén sorsolás alapján áll elő a sorrend.) Amennyiben a jelentkező nem kíván élni a szerződéskötés lehetőségével, úgy a következő legmagasabb pontszámú jelentkezővel tud szerződést kötni a lakásügynökség. Ha bármelyik jelentkező esetében eltérés mutatkozik a kérelemben állítottakkal szemben, a jelentkező törlésre kerül a névjegyzékről.

Lakbérek

A bérlő által fizetett költségek

A lakásügynökségi modell magasabb jövedelmű csoportokat céloz, alacsonyabb támogatást nyújt és több költséget hárít a bérlőkre. A Lakásügynökség lakbérei induláskor egységesen a rendeletben szabályozott „**piaci**” **lakbérkategóriának megfelelő lakbérnek** (jelenleg 2200 Ft/nm/hó) felelnének meg. Emellett a bérlőt terheli a lakáshasználattal járó **rezsiköltség, valamint a társasházi közös költség egy része is, hasonlóan a jelenlegi önkormányzati gyakorlathoz**. A lakásügynökségi lakások esetén azonban – közös közműdíjakon túl – az épület kezelésének költségeit is a bérlőnek kell megfizetnie. A lakásügynökségi lakáshoz jutás további feltétele a szerződés megkötésekor a kéthavi lakbérnek megfelelő **óvadék** megfizetése. A fentebb bemutatott alsó jövedelem határ azt hivatott biztosítani, hogy ezen költségek megfizetése se jelentsen elviselhetetlen terhet a háztartások számára. A bérlők a lakbért, illetve az egyéb díjakat utalással vagy csekken tudnák fizetni.

A lakbérek indexálása

A lakásügynökségi modellben a piaci lakbérek (amit az Önkormányzat a lakástulajdonosoknak fizet) és az ügynökségi bérlők által fizetett lakbérek közötti különbség önkormányzati lakbértámogatásnak felel meg. A piaci lakbérek növekedésével a bérlők által fizetett lakbérek időnkénti kiigazítása nélkül az önkormányzati támogatás összege és aránya is folyamatosan növekedne – ennek elkerülése végett szükséges valamilyen formában a **bérlők által fizetett lakbéreket is indexálni**. Ez egyaránt jelenti a már megkötött szerződéseket és az új szerződéseket is.

Javasoljuk, hogy mind az **önkormányzati és az ügynökségi rendszerben egységes** módon történjen a bérlők által fizetett lakbérek éves indexálása, melynek pontos módja is a Lakásrendeletben legyen szabályozva. A lakbérkiigazítás problémája súlyosan érinti a teljes önkormányzati tulajdonú

lakásállományt. A lakberek indexálásának hiánya az önkormányzat által nyújtott támogatás folyamatos látens növekedését eredményezi. Mára a lakberek oly mértékben elszakadtak a piaci lakberek, illetve a fenntartási költségek szintjétől, hogy ezt csak nagyarányú lakbérnöveléssel lehet korrigálni. Ennek elkerülése érdekében a jövőben javasoljuk az **éves lakbérindexálás rendeletbe foglalását**. Így a lakbérkiigazítás nem igényel újabb és újabb politikai döntést és a bérlők számára is kiszámítható változást jelent.

A lakberek indexálását a fogyasztói árindex 3 éves mozgóátlagához kötnénk. A három éves mozgóátlag használata „kismítja” az infláció éves fluktuációját. Emellett, tartósan magas infláció fennállása esetén maximálnánk a lakbérnövekedés éves mértékét. Amennyiben az infláció számított hároméves mozgóátlaga meghaladja a 7%-ot de alacsonyabb, mint 12%, akkor az éves lakbérnövekedés mértéke 7%. Ha az infláció hároméves mozgóátlaga a 12%-ot is meghaladja, akkor a lakbérnövekedés mértéke 5%-kal alacsonyabb, mint az inflációs mutató tényleges értéke.

A lakberek indexálása mellett hasonló módon **szükséges időnként kiigazítani a Lakásügynökség jövedelemhatárait is**. A jövedelemhatárok kiigazításának hiánya középtávon a lakásügynökségi lakberek és a potenciális bérlők fizetőképességének növekvő diszkrpanciáját eredményezné. A fizetőképesség biztosítása mellett az indexálás célja, hogy a lakásügynökségi jövedelmi kritériumai lépést tartsanak a jövedelmek nominális növekedésével.

A felújítási kötelezettség és lakberek az önkormányzati tulajdonú lakások esetében

A bérleti szerződés megkötésekor rögzítésre kerülnek a bérlő által elvégzendő munkák, melyeket egy éven belül köteles elvégezni (ezt szükség esetén további egy évvel meg lehet hosszabbítani). Az adminisztratív terhek csökkentése érdekében **nem bérbeszámítási, hanem beruházási megállapodást** kötnénk a bérlővel.

Fontos megjegyezni, hogy a bérlőre áthárítható költségeknek van egy felső határa, mely kb. 120 000 Ft/m²-re tehető. Ennél az összegnél a bérlő kb. 9 év alatt érvényesíteni a felújítás költségeit. Ennél magasabb költségű felújítás előírása azért sem javasolt, mert ez tovább szűkíti a potenciális bérlők körét. Abban az esetben, amikor a lakhatóvá tétel ennél nagyobb beruházást igényel, akkor azt az Önkormányzat végzi.

Kockázat- és hátralékkezelés

A Lakásügynökség működése során az alábbi fő kockázatok merülhetnek fel:

1. lakbér-/ különszolgáltatási díj-/ közműhátralék,
2. lakásban keletkező állagromlás/káresemény,
3. konfliktusok – bérlővel, tulajdonossal, szomszédokkal,
4. üresen állás/ megüresedés,
5. tulajdonossal vita.

Lakbér-, különszolgáltatási díj- és közműdíjfizetés biztosítása

Mivel az Önkormányzat lakbér, különszolgáltatási díj- és közműdíjfizetési garanciát vállal a lakástulajdonosok felé, ezért a modell működése szempontjából alapvető fontosságú a folyamatos lakbér és közműbevételek biztosítása, a hátralékok minimalizálása. Ezért:

- a tulajdonos számára a lakbéreket az Önkormányzat utalja, míg a bérlő az Önkormányzatnak fizeti a számára megszabott, kedvezményes lakbért.
- A közművek esetében a rezsizabályok változása nyomán a legelőnyösebb megoldás változó lehet lakásonként. A tulajdonossal kötött bérleti szerződésben szükséges rendezni, hogy a közműórák a tulajdonos nevének maradnak, vagy a bérlő nevére kerülnek majd. A

lakásügynökségi szervezet vagy az Önkormányzat nevére azért nem érdemes íratni az órát, mert ebben az esetben a jelenlegi szabályozás alapján nem lakossági árszabás alapján történne a fogyasztás elszámolása. Amennyiben az órák a tulajdonos nevére maradnak, ebben az esetben a bérlő, illetve a Lakásügynökség számlafizetőként tudja kiegyenlíteni a közműszámlát. Amennyiben az óra a bérlő nevére kerül, úgy a Lakásügynökség rendszeresen ellenőrzi a számlák befizetését.

- A kockázatok csökkentését szolgálja a bérlőktől elvárt kéthavi óvadék is.

Ugyanakkor elengedhetetlenül fontos gyorsan reagáló, a magántulajdonú lakások magas költségei miatt jóval szűkebb határidők mellett operáló, **gördülékeny hátralékkezelési eljárást** működtetni.

Önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében a bérleti szerződésben meghatározott kapcsolattartási feltételek, illetve az egyetemes szolgáltatók által kiállított és meghatározott időnként Lakásügynökség számára bemutatott elszámoló számlák és/vagy nullás igazolások garantálhatják azt, hogy a bérlő ne essen késedelembé, vagy ha ez meg is történik, a lehető leggyorsabban minden fél számára megfelelő megoldást lehessen találni.

Javasolt hátralékkezelési eljárás

A Lakásügynökség működésében alapvető a **szoros kapcsolattartás a bérlővel**, mely a hátralékkezelésben a jelenlegi önkormányzati gyakorlathoz képest jóval proaktívabb fellépést tesz lehetővé. Nemfizetés esetén (akár lakbér, rezsi vagy közös költség) a fizetési határidő lejártával már néhány nappal fel kell venni a bérlővel a kapcsolatot, és szükség esetén felajánlani részletfizetési lehetőséget a hátralék törlesztésére. Fontos biztosítani, hogy a **hátralékkezelést a Lakásügynökség önállóan, saját hatáskörben végezhesse**.

A modell, mivel magasabb státuszú bérlőket támogat, kevesebb garanciát nyújt, mint a hagyományos önkormányzati rendszer. A lakásügynökségi modellben a hátralékkezelési eljárást úgy kell kialakítani, hogy **a bérlő összes tartozása ne haladja meg a kéthavi lakbér összegét**. Így az esetleges lakbérhátralékokat fedezi az óvadék. Egyhavi tartozás után a bérlővel rövid távú részletfizetési megállapodás köthető. Részletfizetési megállapodás esetén a feltételeket szintén úgy kell megszabni, hogy a bérlő összes tartozása ne haladja meg az összes, Önkormányzatnak fizetendő költség kéthavi összegét. **Kéthavi tartozás felhalmozása** esetén, rövid türelmi időt követően **a bérleti szerződés felmondásra kerül**, a bérlőt pedig fel kell szólítani a lakás elhagyására és el kell indítani a fizetési meghagyást.

A Lakásügynökség bérlőkkel foglalkozó munkatársának feladata a bérlők helyzetének megismerése. Amennyiben a bérlő önhibáján kívül került olyan helyzetbe, hogy nem tud fizetni (betegség, munkahely megszűnése stb.), kiemelten azon háztartások körében, ahol fiatalok gyerekek vannak a családban, meg kell vizsgálni a felmondással érintett háztartások lehetőségeit alternatív elhelyezést illetően.

Javasoljuk, hogy a lakásügynökségi bérlők számára is legyen lehetőség krízislakás átmeneti használatára egyedi esetekben. Így biztosítani lehetne azoknak a háztartásoknak az ideiglenes elhelyezését, akik valamilyen okból kénytelenek elhagyni a lakásügynökségi lakást és lakhatásukat nem tudják másképpen biztosítani. Ennek érdekében ezért a Lakásrendeletben szükséges lehetővé tenni a jogcímnélkülivé vált bérlők átmeneti elhelyezését kivételes méltánylást érdemlő esetekben.

Lakásban keletkező állagromlás/káresemény

Az Önkormányzat garanciát vállal a tulajdonos felé, hogy a bérleti szerződés lejártával a lakást ugyanolyan állapotban adja vissza, mint ahogy átvette, azaz a lelakás kockázatát magára vállalja. A

lakásügynökségi szervezet egyrészt **rendszeres bérlemény-ellenőrzéssel** biztosítja a lakás megfelelő állapotát. Másrészt a bérlő köteles bármilyen meghibásodást jelezni a lakásügynökségi szervezet felé. További problémák, szakszerűtlen javítások elkerülése érdekében a bérlő által fizetendő javításokat is a lakásügynökségi szervezet ellenőrizné, vagy maga végeztetné el (erről bővebben ld. a szervezeti felépítésről szóló fejezetben). Amennyiben a javítás/csere lebonyolításában szükséges a lakástulajdonos bevonása, a kommunikációt a lakásügynökségi szervezet végzi.

A meghibásodásokkal/káreseményekkel kapcsolatos **felelősségek megosztását** a bérleti szerződésben kell szabályozni: a tulajdonossal és a bérlővel kötött szerződésben a lehető legpontosabban meg kell határozni, hogy meghibásodás/kár esetén melyik felet terheli a javítás/pótlás költsége, illetve, hogy ki végzi el a szükséges munkát. A szerkezeti és a gépészeti rendszereket érintő beavatkozások, nagy értékű pótlások költségviselője minden esetben a tulajdonos kell, hogy legyen. A határozott idejű szerződés lejártával a bérlőnek kötelezettsége a lakást az eredeti állapotában visszaadni.

Konfliktusok, együttélés szabályainak megsértése

A **Lakásügynökség** a tulajdonos felé vállalja, hogy **maga kezeli a felmerülő társasházi konfliktusokat**. A lakások bérbevétele során ezért fel kell venni a kapcsolatot a közös képviselővel – így az esetleges panaszok nem a tulajdonoshoz, hanem a Lakásügynökséghez érkeznek be. Ezek hatékony kezelése azért is fontos, mert ilyen problémák rendkívüli felmondásra is indokot adhatnak a tulajdonos számára. Ugyanakkor szükséges pontosan meghatározni és szerződésben rögzíteni, hogy mi minősül problémás magatartásnak, illetve, hogy ki jogosult ezt megállapítani, különben a szabály jelentős visszaélési lehetőséget biztosít a bérlők hátrányára. A tulajdonosi képviselet ugyanakkor az önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében a JGK, a nem önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében a tulajdonos feladata marad.

Üresen állás

A bérlőkiválasztás gördülékenységét hivatott biztosítani a névjegyzékes rendszer, így minimalizálható az az idő a lakás bérbevétele után, amíg az Önkormányzat úgy fizeti a lakbért, a közös költséget, hogy a lakásban nem lakik bérlő. Ugyanakkor a lakás bérbeadása után is fennáll a lakás megüresedésének kockázata. Fentebb már írtunk a rendkívüli felmondások esélyének minimalizálásáról, illetve a hátralékkezelésről. Nem önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében, ha a bérlővel kötött hároméves szerződés mégis hamarabb felmondásra kerül, akkor felmerül a tulajdonossal kötött bérleti szerződés meghosszabbítása vagy 3 évnél rövidebb, szükség esetén akár féléves szerződés felajánlása a névjegyzéken szereplő lakásigénylőknek, akik ezután előnyt élveznének a lakáshoz jutásban.

A lakástulajdonosokkal kötött szerződés

A lakástulajdonosokkal való megállapodásokra ki kell dolgozni egy mintaszerződést, mely tartalmazza az összes lényeges szerződéses feltételt, ugyanakkor bizonyos kérdésekben lehetőséget kell adni az egyéni megállapodásokra is. Ez a már fentebb érintett három kérdést érinti:

- óvadék: cél, hogy ahol lehet, az Önkormányzat úgy állapodjon meg a lakástulajdonossal, hogy nem fizet óvadékot,
- a lakbér indexálása: cél, hogy a lehető legtöbb esetben a lakbér ne kerüljön indexálásra, hanem három éven keresztül fix bérleti díjat fizessen az Önkormányzat,
- közművek átírása: a tulajdonos preferenciája alapján vagy az ő nevében marad, vagy az albérlő nevére kerülnek a közmű órák.

A megállapodásban fontos kikötni, hogy a tulajdonosnak minden esetben el kell fogadnia az Önkormányzat által kiválasztott bérlőt.

A tulajdonosokkal kötött szerződéseknek mindenképpen tartalmaznia kell:

- határozott idejű szerződés időtartamát, a rendkívüli felmondás következményeit, illetve opcionálisan a szerződés meghosszabbítását,
- a Lakásügynökség által fizetett költségeket (úgy mint lakbér, közműdíjak, közös költség – ez utóbbi nem tartalmazza a nagyobb társasházi beruházások finanszírozását),
- a késedelmes fizetés feltételeit,
- lakás állapotának leírását, dokumentálását,
- lakás állagromlásával, meghibásodásokkal kapcsolatos felelőségek megosztását,
- bérlő lakcímre való bejelentkezésének lehetővé tételét, ehhez szükséges jóváhagyási jog átruházása az Önkormányzatra/lakásügynökségi szervezetre,
- bérlő védelmére vonatkozó megállapodások.

A bérlőkkel kötött szerződés

A lakásügynökségi modell fontos eleme, hogy kiszámítható, méltányos, a kockázatok kiegyensúlyozott megosztását lehetővé tevő szerződéses viszony jöjjön létre az Ügynökség és a bérlők között.

A bérlőkkel megkötött szerződésben:

- szigorúan meg kell szabni, hogy a bérlő milyen változtatásokat hajthat végre a lakásban,
- rögzíteni kell a lakbért és az egyéb költségeket és a fizetés rendjét (különösképpen a közműórák leolvasásának és a közműdíjak beszedésének rendjét),
- a bérleményellenőrzések rendjét és a bérlő ehhez kapcsolódó jogait és kötelezettségeit,
- a lakáshasználat szabályait, így a lakásba befogadás feltételeit és az együttélés szabályait,
- a káresetekhez, meghibásodásokhoz kapcsolódó kötelezettségeket, javítások elvégzésének menetét,
- késedelmes fizetés esetén a kamatokat, hátralék vagy egyéb szerződésszegés esetén a felmondás és a lakás elhagyásának rendjét.

A lakásügynökségi szervezet működésének keretrendszere

A Lakásügynökség működését meghatározó keretrendszer felé alapvető követelmény, hogy a jelenlegi tágabb jogszabályi keretek között a lehető leghatékonyabb működést tegye lehetővé és a napi működésben megfelelő mozgásteret biztosítson az Ügynökség számára a kísérleti program megvalósításában és új lakásgazdálkodási gyakorlatok alkalmazásában. Emellett a Lakásügynökségnek átláthatónak és elszámoltathatónak kell lennie, hiszen az Önkormányzat finanszírozásával, önkormányzati feladatot lát el.

A modell működtetése szempontjából fontos feltétel, hogy a Nemzeti Adó és Vámhivatal állásfoglalása szerint a lakástulajdonosok bevonása szempontjából kritikus, fentebb már említett, SZJA kedvezményt csak akkor lehet érvényesíteni, ha a lakások bérbevételét és bérbeadását az Önkormányzat végzi (ld. 3. melléklet). Ha szerződést önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság köti, a kedvezmény nem igénybevehető. Ebből következik, hogy a működési kereteket úgy szükséges kialakítani, hogy a Lakásügynökség nem saját maga veszi bérbe az ingatlanokat, így leginkább előkészítő, lebonyolító szerepet tud vállalni.

Másik fontos adottság, hogy amennyiben a magántulajdonú lakásokat alacsonyabb áron adja bérbe az Önkormányzat, mint amennyit a magántulajdonosok felé fizet, akkor bérleti díj különbözet után

(amely a modell által nyújtott lakbértámogatásnak felel meg) a bérlőnek csak akkor nem kell SZJA-t fizetnie, ha erről az Önkormányzat rendeletet alkotott, tehát jogszabályi felhatalmazás létezik (ld. 3. melléklet). Ennek érdekében szükséges módosítani az Önkormányzat Lakásrendeletét.

A Lakásügynökség működésének szabályozása

A javasolt lakásügynökségi modell egyik központi eleme, hogy a kétféle lakásportfóliót egységes rendszerben, hasonló feltételrendszer mellett adjuk bérbé. Az Önkormányzat saját ingatlanai tekintetében rendeletalkotási kötelezettséggel rendelkezik, ezért a lakásügynökségi program keretében bérbeadott önkormányzati tulajdonú lakások esetében a bérbeadás feltételeit a Lakásrendeletben szükséges szabályozni: be kell vezetni a névjegyzékes rendszerre vonatkozó szabályokat, valamint szükséges megjelölni azokat a rendelkezéseket, amelyek a Lakásügynökség keretében bérbeadott lakások esetében eltérnek a többi bérlakás bérbeadási szabályozásától.

A magántulajdonú lakások bérbeadását egyrészt az Önkormányzat és a Lakásügynökség közötti szerződésben, valamint a Lakásrendeletben célszerű szabályozni. Külön szabályként érdemes rögzíteni, hogy mely rendelkezések alkalmazandóak az Önkormányzat által bérbeadott, magántulajdonú lakások esetén. Ez biztosítja, hogy az önkormányzati és magántulajdonú lakások bérbeadása, amennyire lehetséges, egységes szabályok alapján történjen.

Az Önkormányzat és a Lakásügynökség közötti szerződésben szükséges szabályozni a pontos feladatokat – így a magántulajdonú lakások bérbevitelével kapcsolatos ügynöki feladatokat, a névjegyzék vezetésével, kezelésével, a bérlők kiválasztásával kapcsolatos teendőket, a bérlőkkel való kapcsolattartási, ellenőrzési és a hátralékkezelési jogköröket. A szerződés további fontos elemeit kell, hogy képezzék az elszámolhatóság, beszámolás, finanszírozás szabályai is. A szerződés része továbbá a magántulajdonosokkal kötendő szerződések feltételrendszere, amely alapján a Lakásügynökség tárgyalni tud a magántulajdonosokkal.

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat az ügynökségi feladatokat ellátó szervezettel a pilot időszakra megbízási szerződést kössön. A megbízási szerződésben az Ügynökség mindkét portfólióval kapcsolatos feladatait rögzítjük.

Az alábbi táblázat foglalja össze az Önkormányzat és a lakásügynökségi szervezet közötti javasolt feladatmegosztást:

8. Feladatmegosztás az Önkormányzat és a lakásügynökségi szervezet között

	Önkormányzat	Lakásügynökség
Szükséges rendeleti keretek megalkotása	Képviselő-testület fogadja el.	
Stratégiai döntések, célszámok meghatározása	Képviselő-testület évente a költségvetés elfogadásakor	Előkészíti.
Megbízási szerződés megkötése	Bizottság fogadja el.	Előkészíti a Polgármesteri Hivatallal egyeztetve.
Lakások bérbevétele, szerződéskötés	A bérleti szerződést az Önkormányzat köti, jogi és pénzügyi ellenjegyzés után a Polgármester írja alá.	Lakásügynökség az Önkormányzat megbízásából felkutatja a potenciálisan bérbevehető lakásokat és tárgyalásokat folytat a magántulajdonosokkal.
Piaci alapon bérbeadandó lakások kijelölése	A rendelkezésre álló üres lakásállományból a Bizottság jelöli ki.	

Névjegyzék vezetése	Névjegyzék feltételrendszerét Bizottság határozza meg.	Feldolgozza a beérkező pályázatokat, vezeti a névjegyzéket.
Bérlők kiválasztása, szerződéskötés magántulajdonú lakások esetében	A bérleti szerződést az Önkormányzat köti.	A névjegyzék alapján előkészíti a bérleti szerződés megkötését.
Bérlők kiválasztása, szerződéskötés önkormányzati tulajdonú lakásoknál	A bérleti szerződést az Önkormányzat köti.	A névjegyzék alapján előkészíti a bérleti szerződés megkötését.
Önkormányzati lakások nem bérlő által végzett alap felújítása – szükség esetén	Közbeszerzés útján beszerzi a kivitelezőt.	Elkészíti a terveket, lebonyolítja a felújítást (beleértve a műszaki ellenőri feladatokat).
Önkormányzati lakások bérlő általi felújítása	Megkötö a beruházási megállapodást.	Műszaki támogatást nyújt és ellenőrzi a felújítási munkákat.
Lakástulajdonosok számára a bérleti díj megfizetése	Az Önkormányzat fizeti.	
Lakbérek és egyéb költségek beszedése	Az Önkormányzat számláz, a bérlő az Önkormányzat számlájára fizet.	Monitorozza a befizetéseket, kezeli a hátralékokat.
Üzemeltetés		Ügynökség önállóan
Monitoring, szakmai felügyelet	Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Iroda végzi.	Meghatározott időnként beszámolót/jelentést készít.

Finanszírozás

A lakásügynökségi program megvalósításához kétféle finanszírozási döntés szükséges: egyrészt biztosítani kell a lakások **bérbevételeivel kapcsolatos forrásokat**, melyeket az önkormányzat közvetlenül maga fizet. Ehhez három éves előzetes kötelezettségvállalás szükséges. Másrészt biztosítani kell a **Lakásügynökség feladatellátásához szükséges forrást**, azaz az Ügynökség megbízási díját.

A két költséget alapvetően a bérbevett és bérbeadott lakások száma határozza meg. A lakások éves célszámait: így a piacról bérelt lakások számát, várható költségét, valamint a lakásügynökségi programba bevont önkormányzati lakások számát évente, a költségvetés tervezése során szükséges meghatározni. A magántulajdonú lakásokhoz kapcsolódó költségeket az aktuális lakáspiaci helyzet alapján kell tervezni: a lakásügynökségi szervezet évente javaslatot tesz a következő évre vonatkozó referencia lakbérre (tehát a bérbevehető lakások átlagos négyzetméterenkénti árára), és ezzel összefüggésben a jövő évben bérbevehető lakások várható költségeire.

Monitoring, felügyelet

A lakásügynökségi modell alapvetése, hogy a szervezet működési kérdésekben önállóan tudjon dönteni. Az önállóság mellett viszont szükséges biztosítani, hogy a tulajdonos Önkormányzat részletes és rendszeres információkkal rendelkezzen a költségek alakulásáról, a működés hatékonyságról, a célszámok teljesítéséről és a felmerülő esetleges működési problémákról. A Lakásügynökség adminisztratív rendszerét úgy kell kialakítani, hogy mindezek az adatok könnyen lekérhetőek legyenek. A Lakásügynökség működésének felügyeletét célszerűen a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Irodája végzi. A monitoring és felügyeleti rendszerről a felek közötti megbízási szerződésben kell rendelkezni.

Az éves célszámok és költségvetés kidolgozása során a Lakásügynökség, együttműködve hivatallal – figyelembe véve az önkormányzat költségvetését, lakossági jövedelmi viszonyok alakulását – javaslatot tesz referencia lakbérre, a bérlők által fizetendő normatív lakbérre, illetve a névjegyzék alapján a portfólió-bővítés célszámaira. A Lakásügynökség évente az ingatlanpiaci adatok feldolgozásával tesz javaslatot a piacról bérelt lakások átlag lakbérére.

A következő táblázat bemutatja a legfontosabb javasolt monitoring mutatókat.

9. Javasolt fő monitoring mutatók

Lakásügynökség működési hatékonyságát mérő mutatók
átlagos költségek alakulása, teljes költségvetés megoszlása a fő költségkategóriák szerint
portfólió megcélzott és tényleges mérete (lakások száma), minősége
egy bérlőre eső adminisztratív költségek
kockázatokat mérő indikátorok: fluktuáció, cashflow, ügyfelek száma
Hátralékossággal, hátralékkezeléssel kapcsolatos mutatók
hátralékok összege, aránya, nemfizetés előfordulásának gyakorisága
egy ügyfélre jutó behajtás költsége
Piaci környezet nyomon követése (mind keresleti, mind kínálati oldal)
bérlői igények, névjegyzéken megjelenő lakásigények változása
piaci lakbérek szintje
piaci kínálat alakulása
Jövedelem határok, lakbérek kiigazítása
lakbérindexek változása
jövedelmek változás
infláció

A Lakásügynökség szervezeti felépítése

A lakásügynökségi modell működtetésére olyan szervezeti modellt és működési folyamatot kell létrehozni, mely rugalmasan és gyorsan tud reagálni előre nem látható, nem tervezett eseményekre és visszajelzést tud adni az Önkormányzat számára a szükséges beavatkozásokról, módosításokról.

Rév8 Zrt. mint önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság, mely korábbi években már valósított meg önkormányzati lakásprogramot, rendelkezik tapasztalatokkal mind a piaci szereplőkkel és önkormányzati bérlőkkel történő együttműködés területén. A lakásügynökségi feladatok ellátására több okból is megfelelő szervezet a Rév8. Zrt. - az önkormányzati portfólió minőségének javítására megvalósultak már különböző projektek, melyekben meghatározó tervezési, kivitelezési, projektmenedzseri feladatokat látott el. Évek óta működő, megfelelő infrastruktúrával rendelkező szervezetről van szó, mely évtizedes tapasztalatokkal rendelkezik önkormányzati projektek megvalósításában, illetve a józsefvárosi lakók érdekelte tételében (pl.: közösségi tervezés, közösségi tervek, Déri üzlethelyiségek bérbeadása).

Az ügynökségi feladatok ellátására az első évben Rév8 két új munkatárssal bővíti csapatát. Egy lakossági ügyfelekkel foglalkozó referenst, és egy ingatlanost, akinek feladata a magántulajdonú lakások beszerzése. Ezen felül fél állásban asszisztentst alkalmaznak. A lakások karbantartására a szervezet külön szerződne alvállalkozókkal.

Pénzügyi terv

Számítások elkészítése során a következő paraméterekből indultunk ki:

- a magántulajdonú lakások átlagos bérleti díja: 3500 Ft/m². A lakásokra 3 éves határozott idejű bérleti szerződés köt az önkormányzat. Nem számolunk a magántulajdonosnak fizetendő óvadékkal. A közös költség várható összegét 400 Ft/m²-re becsültük.
- A magántulajdonossal kötött szerződés megkötését követő első 30 napban nem számolunk bérlővel, sem bérleti díj-, sem közös költség bevétellel - ennyi idő minimum szükséges a bérlő kiválasztására a névjegyzékről és a bérleti szerződés megkötésére.
- A bérlővel kötött határozott idejű szerződés lejáratára megegyezik a lakástulajdonosi szerződés határidejével.
- A Lakásügynökség az első évben 10 magánlakást szerez, a következő években 20-20 újabb lakást vesz bérbe.
- A bérlők által fizetett lakbér 2200 Ft/m², a bérlők fizetnek óvadékat, de óvadék bevétellel nem számolunk a cash-flowban.
- Az első három évben évi 10-10 db önkormányzati lakás kerül a portfólióba.
- A magánpiaci lakások esetében átlagosan 50 m², az önkormányzati tulajdonú lakások esetében pedig átlagosan 35 m² alapterületű lakásokkal számoltunk.
- A közös költséget minden esetben az Önkormányzat fizeti és egy részét tovább hárítja a bérlőre: a külön szolgáltatási díj összegét 300 Ft/m²-ben határoztuk meg. A rezsiköltséget a bérlők maguk fizetik.
- A hátralékkal nem számoltunk, mert azt a kaucióból rendezzük.
- Az önkormányzati bérlők a legalább az első évben a bérleti díj felét fizetik a megkötött beruházási megállapodásnak megfelelően.

Az évente bérbevett lakások számán és átlagos havi költségén túl legalább olyan fontos a szükséges források meghatározása szempontjából, hogy az év melyik pontján kerül bérbevételre az adott lakás. A Lakásügynökség első évi forrásigényének megbecslése során úgy számoltunk, hogy az első magántulajdonú lakásokat júliustól tudja bérbe venni az Önkormányzat, hiszen szükséges néhány hónap, hogy a névjegyzéken elegendő lakásigénylő szerepeljen. Az önkormányzati lakások esetében szükséges bizonyos alapfelújítások elvégzése, ami miatt az első önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása 2023 negyedik negyedévében várható. A közös költség fizetése viszont már a lakások átadását követően az ügynökség költségei között jelenik meg. Ezt a költséget az önkormányzat korábban is fizette, csak eddig a JGK által kezelt lakások között jelent meg. Hasonlóképpen a lakások felújítási költsége is, mely költség szerepelt az önkormányzat lakásfelújítási programjában.

10. táblázat A Lakásügynökség elindításának idővonala

2023	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.
Képviselő-testület meghozza a Lakásügynökség elindításával kapcsolatos döntéseket									
Lakásügynökség keretében bérbeadandó önkormányzati lakások kijelölése									
Rév8 megbízási szerződésének megkötése									
Névjegyzékre jelentkezés meghirdetése									
Magánlakások bérbevétele									
Önkormányzati lakások felújításának tervezése									
Önkormányzati lakások felújításának kivitelezése									
Önkormányzati lakások bérbeadása									

Az alábbi táblázat szemlélteti a Lakásügynökség sikeres működése esetén várható lakásportfólió összetételét. A következőkben a két típusú portfólió, valamint a Rév8 megbízási díjának költségeit külön-külön mutatjuk be.

1. Feltételezett portfólió összetétel

	2023 végén	2024 végén	2025 végén	2026 végén
Magántulajdonú (db)	10	30	50	70
Önkormányzati tulajdonú (db)	10	20	30	30
Összesen	20	50	80	100

Piacról bérelt lakások bérbeadásának pénzügyi terve, várható költségei az első három évben

A 2024-es és 2025-ös költségek szemléltetése során az újonnan bérbevett lakások esetében évi 10%-os lakbérinflációval számoltunk. A megkötött szerződések esetében a három évre fix bérleti díjat feltételezünk. A közös költség esetén is évi 10%-os inflációt feltételeztünk. A bevételek számítása során a lakbéréket áprilistól évi 7%-kal növeltük, míg a közös költség bérlő által fizetett részét egységesen 10%-kal. A magántulajdonú lakások bérbevétele és bérbeadása között egy hónapnyi eltérést feltételeztünk.

12. táblázat Magántulajdonú lakások bérbeviteléhez és bérbeadásához kapcsolódó várható bevételek és kiadások

Magántulajdonú lakások bérbevétele és bérbeadása			
	2023	2024	2025
Kiadások			
lakások száma (db)	10	30	50
lakások alapterülete (m ²)	500	1 500	2 500
lakások után fizetett bérleti díj (Ft)	7 875 000	43 137 500	84 236 250
lakások közös költsége (Ft)	675 000	3 382 500	7 713 750
Összes kiadás (Ft)	8 550 000	46 520 000	91 950 000

Bevételek			
bérbeadott lakások száma (db)	10	30	50
bérleti díj bevétel (Ft)	3 850 000	23 897 500	52 782 565
külön szolgáltatási díj bevétel (Ft)	525 000	3 382 500	7 713 750
Összes bevétel (Ft)	4 375 000	27 280 000	60 496 315
Egyenleg (Ft)	-4 175 000	-19 240 000	-31 453 685

Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásának pénzügyi terve

Az önkormányzati lakások esetében ugyanúgy indexáltuk a bérleti díjakat, a várható közös költségeket, illetve a külön szolgáltatási díjakat, mint a magántulajdonú lakások esetében. Azt feltételeztük, hogy a lakások kijelölését követően a bérbeadás az év második felében várható. A lakásfelújítás egyszeri tőkeköltségével azért nem számolunk, mert az olyan költség, melyet az önkormányzat az ingatlanok hasznosításától függetlenül – amennyiben célja a vagyon értékének megőrzése, illetve növelése – mindenképpen megjelent volna. Természetesen a lakások kiválasztásánál meg kell vizsgálni a lakások felújításának a gazdaságosságát.

13. táblázat Önkormányzati lakások bérbeadásához kapcsolódó várható bevételek és kiadások

Önkormányzati lakások bérbeadása			
	2023	2024	2025
Kiadások			
önkormányzati lakások száma (db)	10	20	30
lakások alapterülete (m ²)	350	700	1050
társasházi közös ktg. (Ft)	1 120 000	3 234 000	5 251 400
Bevételek			
Bérleti díj bevétel	577 500	6 304 375	11 948 610
Külön szolgáltatási díj bevétel	157 500	1 790 250	3 493 875
Összesen bevétel (Ft)	735 000	8 094 625	15 442 485
Egyenleg (Ft)	-385 000	4 860 625	10 191 085
Összesen a két portfólió egyenlege (Ft)			
	-4 560 000	-14 379 375	-21 262 600

A két portfólió pénzügyi eredményeit összehasonlítva látható, hogy az önkormányzati lakások bérbeadásának pozitív eredménye csökkenti a magántulajdonú lakások hasznosításának a mínuszos eredményét.

Szervezet működési kiadásai

A Lakásügynökség működtetésének további költsége a lebonyolítással megbízott szervezet kapcsolódó kiadásai. Ahogy a szervezeti felépítésről szóló részben leírtuk, a Lakásügynökség működtetéséhez elinduláskor két alkalmazottra van szükség. Az alábbi táblázat tartalmazza, hogy milyen egyéb költségek merülnek a Lakásügynökség működtetésével kapcsolatban, amiket a közszolgáltatási szerződés nem tartalmaz.

14. táblázat Rév8 Zrt. lakásügynökséghez kapcsolódó kiadások, 2023

Rév8 Zrt. lakásügynökséghez kapcsolódó kiadások, 2023	
Béreköltségek (2,5 fő alkalmazott bére) (Ft)	14 238 000
Közjegyzői ktg. (Áfa mentes) (Ft)	700 000
Informatikai rendszer, adatbázisfejlesztés (Ft)	708 661
Irodai ktg. (posta, nyomtatás, telefon, egyéb) (Ft)	314 961
Kommunikációs és marketing költségek (Ft)	629 921
Műszaki kiadások (gyorsszolgálat, karbantartás, felújítás tervezés, műszaki szaktanácsadás, műszaki ellenőrzés) (Ft)	7 200 000
Megbízási díj összesen (nettó Ft)	23 791 543
Megbízási díj összesen (bruttó Ft)	30 215 260

Ahogy fentebb leírtuk, a 2023-ban bérbevett magántulajdonú lakások bérleti díjának és közös költségének megfizetésére a következő három évben előzetes kötelezettségvállalást kell tennie az Önkormányzatnak. Az alábbi táblázat mutatja, hogy a tervezett 10 magántulajdonú lakás bérbevételéhez mekkora előzetes kötelezettség vállalás szükséges 2023-ban és a következő három évben:

15. táblázat A magántulajdonú lakások bérbévételeéhez szükséges kiadásokra előzetes kötelezettség vállalás

Év	Összeg (Ft)
2023	8 550 000
2024	22 980 000
2025	23 178 000
2026	14 679 400
Összesen	69 387 400

1. Melléklet: A józsefvárosi magántulajdonú bérlakáspiac elemzése

A lakásügynökségi modell működését alapvetően befolyásolják a magánbérlakás-piaci folyamatok, hiszen ez határozza meg, hogy az Ügynökség milyen feltételek mellett tud lakásokat bérebevenni.

A budapesti magánbérlési piac általános jellemzése

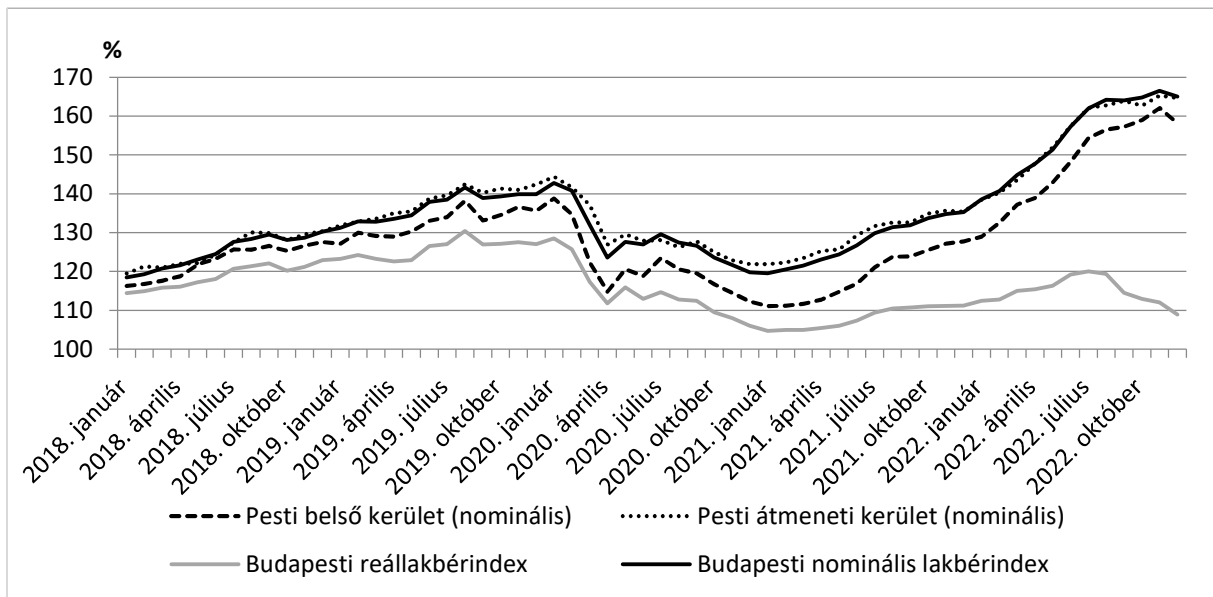
Nyugat-európai észak-amerikai nagyvárosokhoz képest Budapesten jóval kisebb a magánbérlakások aránya a teljes lakásállományhoz viszonyítva: a 2016-os mikrocenzus alapján a szektor a teljes budapesti lakásállomány – bár ez vélhetően alulbecslés –11,5%-át tette ki, míg Józsefváros esetében ez az arány 17%. Ugyanakkor főleg a 2008-as válság óta a magán tulajdonú bérlakások egyre fontosabb szerepet töltenek be a budapesti lakáspiacon. Egyrészt a válság után sok család, amely elveszítette a lakását itt tudott megoldást keresni. Másrészt a szektor növekvő szerepét erősíti a családalapítás kitolódásának trendje, valamint az is, hogy a jelenlegi fiatal generáció gyakran nem rendelkezik elegendő jövedelemmel vagy családi támogatással, amely a lakásvásárlást lehetővé tenné.

A 2010-es években a magánbérlakások iránti növekvő keresletnek megfelelően a lakbérek átlagos szintje folyamatos növekedést mutatott, annak ellenére, hogy ugyanebben az időszakban a bérlésre kínált lakások kínálata is jelentősen megnövekedett. A lakbérek a jövedelmekét meghaladó ütemű növekedése a megfizethetőség romlását is okozta, így a háztartások kénytelenek jövedelmük egyre nagyobb részét lakhatási költségekre fordítani.

A budapesti lakbérek töretlen, 10 éven át tartó növekedését a koronavírus-járvány törte meg. A válság alatt a kereslet visszaesése és átstrukturálódása (így a turisztikai célú, rövidtávú bérbeadás bezuhanása) a lakbérek csökkenéséhez vezetett. Azonban COVID- válság alatt bekövetkezett piaci visszaesést követően a nominális lakbérek ismét folyamatosan növekedést mutattak a pesti belső és átmeneti kerületekben egészen 2022 augusztusáig. Az átmeneti kerületek körülbelül a teljes budapesti átlag nominális lakbérindexét követik, míg a pesti belső kerületek kiadó lakásai alacsonyabb szinten emelkedtek.

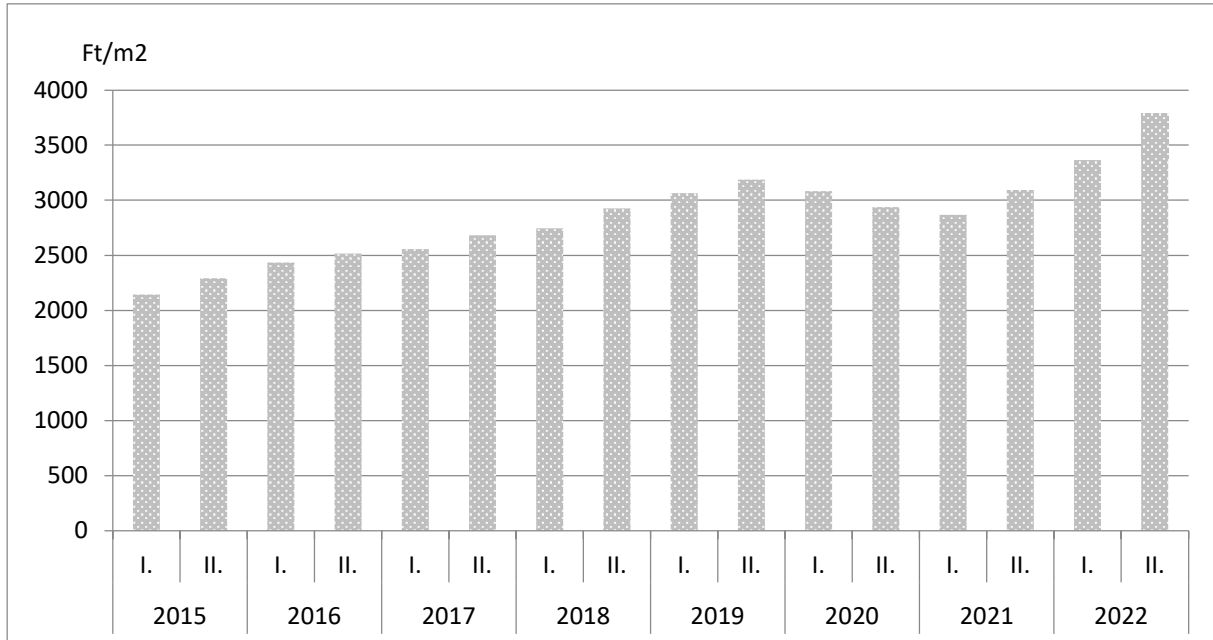
2022. augusztusa óta mérséklődés következett be. Decemberben 0,9%-kal csökkentek a kínálati bérlési díjak az előző hónaphoz képest, ezzel lényegében az októberi szintre estek vissza. A lakbérek reálértékét figyelembe véve látható, hogy a tavalyi év második felében a lakbérek nominális növekedését a fogyasztói árak emelkedése indokolja, és a lakbérek értéke csökkent más fogyasztási javak értékéhez képest.

1. ábra Nominális lakbérindex Budapesten, Pest belső és átmeneti kerületeiben, valamint a budapesti reállakbérindex



Az abszolút jellegű lakbérekről a fajlagos ár mutathat képet, mely megmondja, hogy 1 négyzetméter átlagosan hány forintba kerül. Budapesten 2022 második felében az ingatlan.com hirdetései alapján a **lakások fajlagos ára 3790 Ft/m²** volt, ami mintegy 13%-kal volt magasabb 2022 első feléhez képest, amikor a négyzetméterenkénti bérleti ár 3365 Ft körül alakult.

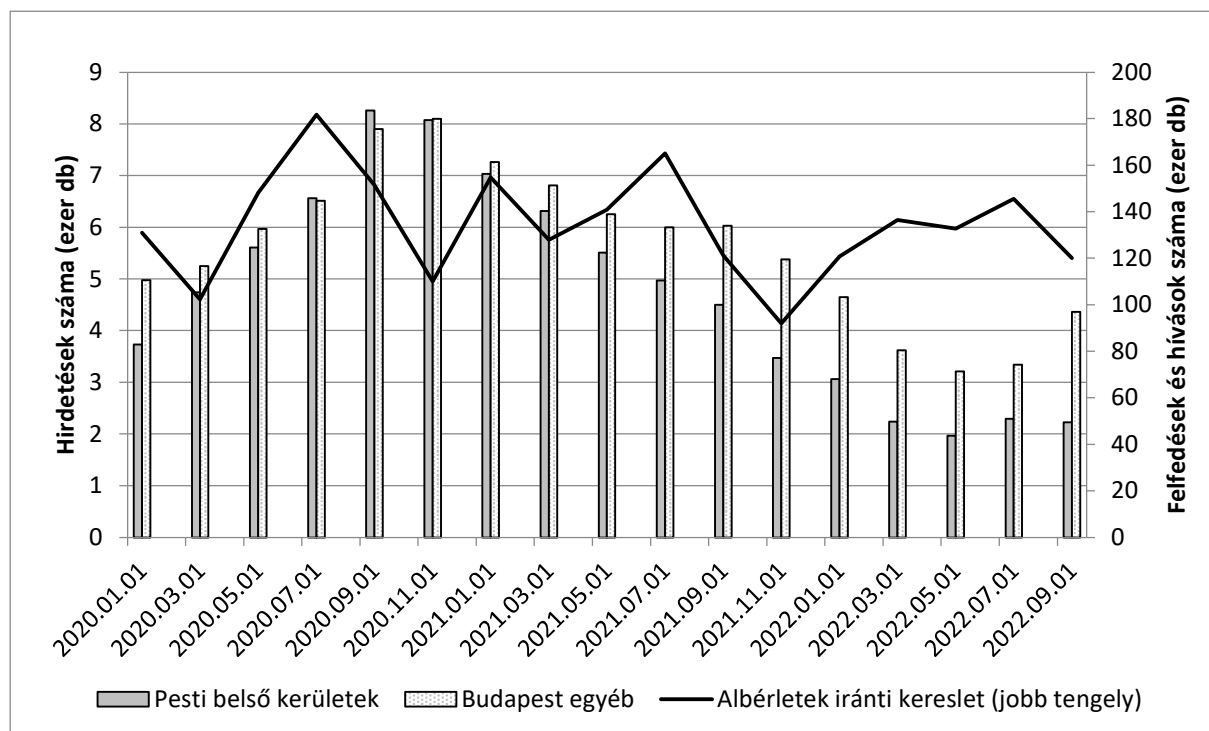
2. ábra A kiadó lakások átlagos fajlagos ára Budapesten (Átlagos havi lakbér osztva az átlagos alapterülettel az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján)



A magánbérleti piac kínálati és kereseti mutatóit alapján elmondható, hogy az elmúlt két évet a csökkenő kínálat jellemzi: a 2020. novemberi 8 100 hirdetéshez képest 2022 szeptemberében 2 200 hirdetés volt található az ingatlan.com-on a belső kerületekben és 4 400 a többi kerületben. Éves szinten, a negyedéves bővülés mellett is a pesti belső kerületek bérleti kínálatára 51 százalékkal, az egyéb kerületekére 28 százalékkal csökkent. A keresletben ugyanakkor az éves ciklikusságon kívül nem

mutatkozik visszaesés: a 2022. szeptemberi szint lényegében megegyezik a 2021 és 2020-es szeptemberi állapottal.

3. ábra Bérletre kínált egyedi hirdetések száma az ingatlan.com portálon az adott hónap utolsó napján, valamint az albérletek iránti kereslet az adott hónapban

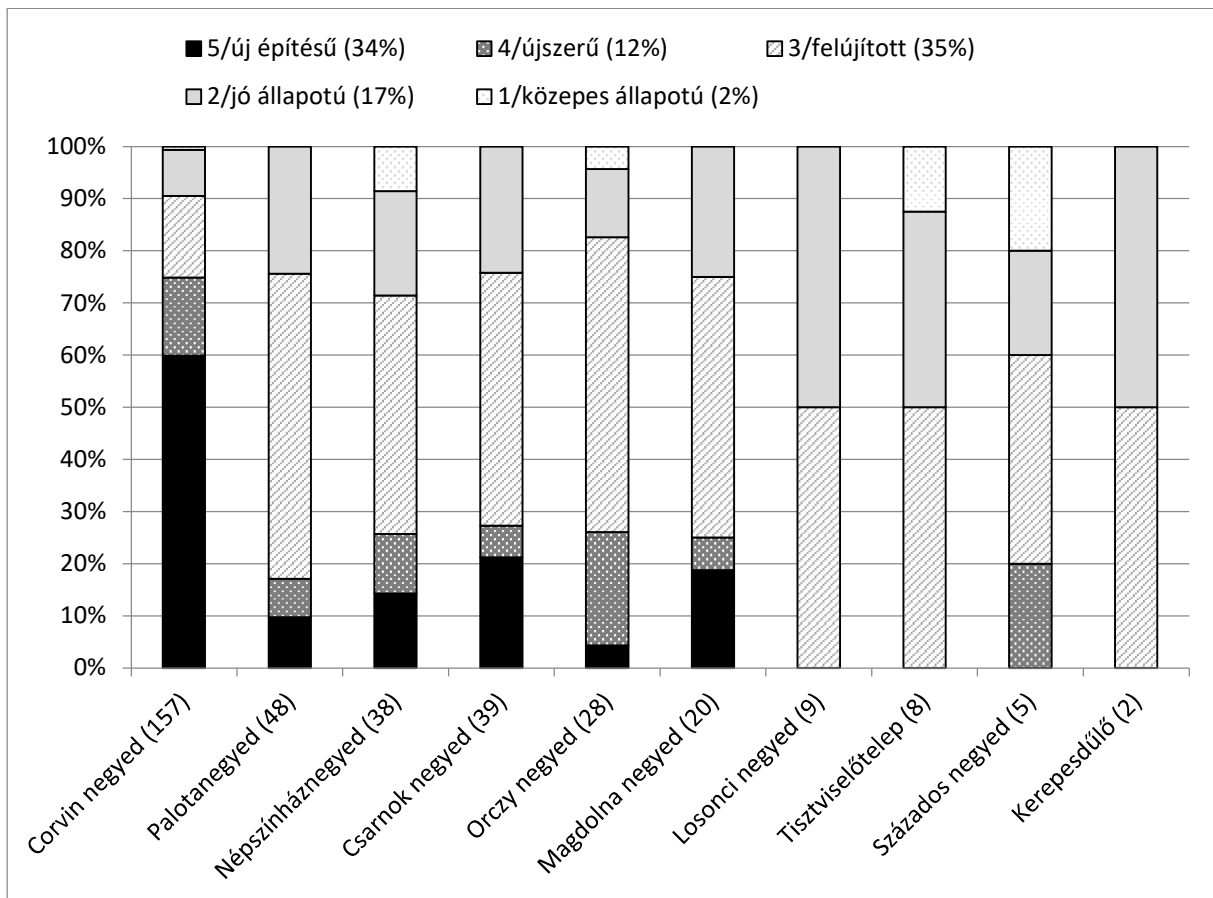


A 8. kerületi magánbérleti piaci helyzete az Ingatlan.com-on megjelenő hirdetések alapján

A lakásügynökségi program várható eredményessége, illetve a jelenleg uralkodó piaci lakbérek felmérése céljából áttekintettük az Ingatlan.com-on jelenleg megjelenő, 8. kerületben található bérletre kínált lakásokat. 2023.02.17-i állapot szerint összesen 354 lakáshirdetés szerepelt az adatbázisban. A lakások átlagos ára 270 979 Ft, négyzetméterenként 5 234 Ft, alapterületük átlaga 56 m², szobáik átlagos száma 2,08 volt. A meghirdetett lakások állapota kifejezetten jónak mondható: 34% az összes hirdetés közül újjépítésű, 12% újszerű, 35% felújított, 17% jó állapotú és csupán 2% közepes állapotú – az állapot megjelölése az esetek 17%-ában (40 esetben hiányzott).

A meghirdetett lakások eloszlása nem egyenletes a kerületben. A Corvin-negyed magasan felülreprezentált, a 354 db józsefvárosi kiadó lakás közül 157 db (44%) lakás ebben a negyedben található. Az itt található lakásokról általánosságban elmondható, hogy állapotuk és lakbérük szerint különböznek a többi negyed lakásaitól. Az itt kiadó lakások 60%-a új építésű, a többi negyedben ez az arány legfeljebb 21%-ot ér el. Ennek megfelelően, a Corvin-negyedben az átlagos fajlagos ár magasabb, mint máshol a kerületben: átlagosan 6 481 forint. Azonban nem teljes körűen magyarázza a magas fajlagos árat az újszerű és újjépítésű lakások túlsúlya a negyedben, mert a nem újjépítésű vagy újszerű lakások is itt a legdrágábbak a kerületben. A kiemelkedően magas fajlagos árat bizonyára az is magyarázza, hogy a Corvin-negyedben meghirdetett lakások célközönsége jelentősrészt külföldiekből áll: ebben a negyedben a lakások 31%-ának lakbérét kizárólag euró devizanemben hirdették meg.

4. ábra Lakások állapotának megoszlása a negyedekben mintaszámuk szerint rendezve (az állapot szerint nem kategorizált lakások kihagyásával), jelmagyarázatban az adott állapot teljes mintában jellemző gyakorisága



A lakásügynökségi program keretében potenciálisan bérbevehető lakások

A Lakásügynökség profiljába tartozó lakások körét érdemesnek tűnik a Corvin-negyeden kívüli, felújított vagy jó állapotú lakásokra szűkíteni. Így az átlagos fajlagos ár 3 998 Ft, amely csak egy kicsit magasabb, mint a budapesti átlag.

A Palotanegyedben található a legtöbb, potenciálisan szóba jöhető lakás, melyekről elmondható, hogy viszonylag magas az átlagos alapterületük, ennek megfelelően a szobák átlagos számai is magas. Bár a nagyobb alapterület csökkenti a Palotanegyedben található lakások átlagos fajlagos árát, a negyed a továbbra is a legdrágább a Corvin-negyed után, ha az újépítésű és újszerű lakásokat nem vesszük figyelembe.

A három Népszínház utcával határolt negyedben, a Csarnok negyedben, a Népszínháznegyedben és a Magdolna negyedben is 4000 Ft felett alakul a lakások átlagos fajlagos ára. A három negyedben összesen 59 lakást hirdettek meg. A Magdolna negyedben a lakások 213 250 forintos átlagos havi bérleti díja valamivel alacsonyabb a másik két negyedénél, de ezt az itt található lakások kis alapterülete magyarázza. Az Orczy negyed fajlagos ára a Losonci és Százados negyedével egyezik meg, bár az utóbbi két negyedben csak 3-4 lakás került meghirdetésre. A Tisztviselőtelepen a legolcsóbb jelenleg lakást bérelni fajlagos ár szerint a kerületben, itt 7 db átlagosan 73 négyzetméterű lakás jelenik meg az ingatlan.com-on. Kerepesdűlőn két lakást hirdettek meg magas, átlagos 5250 Ft fajlagos áron, melyek a Baross téren, a Keleti pályaudvarhoz közel helyezkednek el.

16. táblázat A meghirdetett lakások száma, átlagos fajlagos és tényleges ára, alapterülete és szobaszáma

Negyed	Mennyiség (db)	Fajlagos ár (Ft/m ²)	Ár havonta	Alapterület (m ²)	Szobák száma
Palotanegyed	34	4 260 Ft	319 765 Ft	78	2,62
Csarnok negyed	24	4 007 Ft	259 096 Ft	67	2,08
Népszínháznegyed	23	4 068 Ft	240 313 Ft	63	2,35
Orczy negyed	16	3 660 Ft	170 875 Ft	48	1,81
Magdolna negyed	12	4 014 Ft	213 250 Ft	58	2,08
Tisztviselőtelep	7	3 229 Ft	198 571 Ft	73	2,14
Losonci negyed	4	3 606 Ft	251 700 Ft	74	2,75
Százados negyed	3	3 652 Ft	171 667 Ft	49	1,33
Kerepesdűlő	2	5 250 Ft	185 000 Ft	35	1,50
Összesen	125	3 998 Ft	249 538 Ft	66	2,24

Össességében elmondható, hogy a felújított vagy jó állapotú bérbeadásra kínált lakások áttekintése egy alapterület szerint változatos lakásprofil létrehozását vetíti előre a Lakásügynökségnek, szemben az önkormányzati tulajdonú lakásállomány homogén összetételével.

2. Melléklet A lakásügynökségi program jövedelem határainak megállapítására szolgáló javasolt módszertan

A jövedelem határok meghatározása során a megfizethetőséget a háztartás a lakásköltségek megfizetése után fennmaradó (reziduális) jövedelme alapján definiáltuk. Keressük azt az alsó jövedelem-határt, ahol az adott lakbér- és egyéb lakásköltségek mellett az adott háztartásnak elegendő forrása marad egyéb megélhetési kiadásai fedezésére. És keressük azt a felső jövedelem-határt ami alapján olyan háztartások, akiknek reziduális jövedelmük alapján lenne elegendő forrásuk a piaci lakbéreket megfizetni már ne legyenek jogosultak.

1. Fogyasztási egységek számának meghatározása

A javasolt módszertanban a háztartások ekvivalens reziduális jövedelmét, valamint elismert lakásköltségeit az OECD2 súlyozási skála alapján határozzuk meg. Bár az önkormányzati szociális lakbértámogatás jövedelem-határa és mértékének meghatározása során az OECD1 skála egy módosított verzióját használjuk, ebben az esetben mégis az OECD2 súlyozás alkalmazása indokolt, amely jóval alacsonyabban súlyozza a további háztartástagokat. Ennek indoka, hogy a reziduális jövedelem számítása során ez a súlyozás vélhetően jobban tükrözi a háztartások tényleges kiadásait, mivel a lakhatási költségek nem jelennek meg.

57. táblázat OECD2 fogyasztási egység súlyozási skála

	Felnőtt	Gyerek
1. tag	1	0,5
2. tag	0,5	0,3
3. tag	0,3	0,3

2. Háztartások elvárt reziduális jövedelme és maximum reziduális jövedelme

A elvárt reziduális jövedelem (er) fogyasztási egységenként 100 000 Ft.

A maximum reziduális jövedelem (mr) fogyasztási egységenként 230 000 Ft.

3. Háztartások elismert lakásköltségei

Elismert lakásköltségek fajlagosan:

	Fajlagos költségek
Lakbér	2200 Ft/m ²
Rezsi	600 Ft/m ²
Külön-szolgáltatási díj	300 Ft/m ²
Összesen	3100 Ft/m²

Elismert lakásnagyság meghatározása:

elismert lakásnagyság (en) = $32 + (fe - 1) * 15$, ahol
 fe a fogyasztási egységek száma

Elismert lakásköltségek meghatározása:

elismert lakásköltség = $fk * en$, ahol
 fk az elismert fajlagos lakásköltség, és

en az elismert lakásnagyság

4. Alsó és felső jövedelem-határok meghatározása

alsó jövedelem határ = $er * fe + fk * en$, ahol
 er az elvárt reziduális jövedelem,
 fe a fogyasztási egységek száma,
 fk az elismert fajlagos lakásköltség, és
 en az elismert lakásnagyság.

felső jövedelem határ = $mr * fe + fk * en$, ahol
 mr a maximum reziduális jövedelem,
 fe a fogyasztási egységek száma,
 fk az elismert fajlagos lakásköltség, és
 en az elismert lakásnagyság.

3. Melléklet A Nemzeti Adó- és Vámhivataltól megkért állásfoglalások

1. Az ingatlan tulajdonosok személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségére vonatkozó állásfoglaláskérés és válasz

Tisztelt Adóhatóság!

Megbízom, a Budapest VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzata egy olyan lakásügynökségi program elindítását tervezi, melyben az Szjtv. 74/A. §-ában foglaltak szerint vesz bérbe magánszemélyektől lakásingatlant abból a célból, hogy azokat az Önkormányzat által meghatározott célközönségnek albérletbe adja.

Az Szjtv. 74/A. §-a értelmében a magánszemély bérbeadó ilyen esetben 0% személyi jövedelemadót fizet a bérbeadásból származó jövedelme után.

Az Önkormányzat a feladat ellátására kizárólagos helyi önkormányzatok - nevezetesen Budapest Főváros Önkormányzata és a Józsefvárosi Önkormányzat - tulajdonában álló gazdasági társaságot kíván megbízni. A megbízás formája lehet megbízási szerződés, vagy közfeladat ellátására vonatkozó szerződés.

Lehetséges megoldásként felmerült, hogy a bérbeadókkal a megbízott Önkormányzati cég köt szerződést a saját nevében és saját nevében adja azt albérletbe az Önkormányzat által meghatározott preferenciák szerint.

A t. Adóhatósághoz kérdésünk, hogy amennyiben nem az Önkormányzat a bérleti szerződés, illetve albérleti szerződésben az egyik szerződő fél, hanem a feladatot ellátó, de az önkormányzatok tulajdonában álló gazdasági társaság, akkor alkalmazható-e a bérbeadó tekintetében az Szjtv. 74/A. §-a szerinti kedvezmény?

Ebből a szempontból van-e jelentősége annak, hogy az Önkormányzat a feladatot ellátó gazdasági társasággal megbízási vagy közfeladat ellátására vonatkozó keretszerződést köt? Van-e jelentősége annak, hogy a feladatot ellátó gazdasági társaság nonprofit, vagy sem?

Tisztelt Ügyfelünk!

Hivatalunkhoz érkezett megkeresésére az alábbi tájékoztatást adjuk.

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) 74/A. § (1) bekezdése alapján: *„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.”

Az idézett jogszabályhely alapján lakás önkormányzatnak történő bérbeadásáról csak abban az esetben beszélhetünk, ha a lakás fekvése szerinti önkormányzatnak a gazdálkodást végrehajtó szerve - az Szja tv. által nevesítetten, az önkormányzat hivatala -, áll bérlői pozícióban.

A lakás önkormányzatnak történő bérbeadására vonatkozó rendelkezések 2005.01.01-jével léptek hatályba. A 2012.01.01. napjával hatályon kívül helyezett, az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: régi Áht.) 66. §-a rögzítette, hogy: *„A helyi önkormányzat, illetve a helyi kisebbségi önkormányzattal történő megállapodás alapján a helyi kisebbségi önkormányzatok gazdálkodásának végrehajtó szerve a költségvetési szervként működő megyei önkormányzati hivatal, (fő)polgármesteri hivatal, körjegyzőség, illetőleg a közös képviselő-testület hivatala (a továbbiakban együtt: önkormányzati hivatal).”* Az Szja tv. 74/A. § (1) bekezdés a) pontjában rögzített szabály tehát összhangban állt a régi Áht. vonatkozó rendelkezésével. Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) hatályos rendelkezései alapján: *„A helyi önkormányzat bevételeit és*

kiadásait a helyi önkormányzat költségvetése tartalmazza. A helyi önkormányzat bevételeivel és kiadásával kapcsolatban a tervezési, gazdálkodási, ellenőrzési, finanszírozási, adatszolgáltatási és beszámolási feladatok ellátásáról az önkormányzati hivatal gondoskodik.” [Jogszabályi hivatkozás: Áht. 6/C. § (1) bekezdés.]

Az Áht. idézett rendelkezése alapján jelenleg is az önkormányzat hivatala tekinthető az önkormányzati gazdálkodás végrehajtó szervének. Megítélésünk szerint az Szja tv. 74/A. § (1) bekezdés a) pontja eltérést nem engedő módon határozza meg, hogy mely szerv állhat a bérbevevői pozícióban. Ebből következően, amennyiben a bérleti szerződést az önkormányzat által alapított gazdasági társaság köti meg, és e társaság áll bérlői pozícióban, úgy - a jogszabályban rögzített feltétel hiányában -, a bérleti jogviszonyra a Szja tv. 74/A. §-a nem alkalmazható.

Tájékoztatjuk, hogy a válaszlevélben részletezettek szakmai véleménynek minősülnek, kötelező jogi erővel nem bírnak.

Tisztelettel:

Nemzeti Adó- és Vámhivatal

Központi Irányítás

Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály

2. A bérlő személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségére vonatkozó állásfoglaláskérés és válasz

Tisztelt Adóhivatal!

Állásfoglalásukat szeretném kérni a következő ügyletegyüttesre.

Egy önkormányzat magánszemélyektől bérel lakásokat, és tovább ad bérbe bérlőknek. Az önkormányzat a bérbeadók részére a kölcsönösen kialakított bérleti díjat fizeti meg. A bérlők számára a lakásrendelete szerinti bérleti díjat állapítja meg. A két összeg nem ugyanaz, az önkormányzat alacsonyabb bérleti díjért adja bérbe a magánszemélyek lakásait, mint amennyiért a magánszemélyektől bérl. A két díj közötti különbség az önkormányzat vesztesége. Egyben ez azt is jelenti, hogy a bérlők számára kedvezményesen (támogatottan) adja bérbe a lakást.

A kérdés az, hogy erre a támogatásra a bérlőnek vagy az önkormányzatnak mely adót és járulékot milyen mértékben kell megfizetnie?

Tisztelt Ügyfelünk!

Hivatalunkhoz érkezett megkeresésére az alábbi tájékoztatást adjuk.

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) 7. § (1) bekezdés b) pontja alapján a jövedelem kiszámításánál nem kell figyelembe venni azt a vagyoni értéket, amelynek a megszerzése alapjául szolgáló jogviszony keletkezésének napjára vonatkozóan megállapított szokásos piaci értékét a magánszemély köteles megfizetni; ha azonban a magánszemély semmit nem köteles fizetni, vagy csak a szokásos piaci érték egy részének megfizetésére köteles, akkor a szokásos piaci érték vagy annak a fizetési kötelezettség levonásával

megállapított része - hacsak e törvény egyéb rendelkezéséből más nem következik - a magánszemély olyan bevétele, amelyet a jövedelem meghatározásánál figyelembe kell venni.

Az Szja tv. alapján szokásos piaci értéknek minősül az az ellenérték (a továbbiakban ideértve a kamatot is), amelyet független felek összehasonlítható körülmények esetén egymás között érvényesítenek, vagy érvényesítenének. Az önkormányzat és a lakást bérbe vevő magánszemély független feleknek minősülnek. Az önkormányzat az általa bérbe vett lakást önkormányzati bérlakásként hasznosítja, a bérleti díj összegét valószínűsíthetően önkormányzati rendelet határozza meg. Tekintettel arra, hogy a bérleti díj összege jogszabályban kerül meghatározásra, az önkormányzat a bérbeadás során nem alkalmazhat a rendeletben meghatározottól eltérő árat, így az önkormányzat és a bérlő viszonylatában az önkormányzati rendelet szerinti ár tekinthető szokásos piaci árnak, függetlenül attól, hogy ez az összeg esetleg alacsonyabb, mint a piaci szereplők által szokásosan alkalmazott bérleti díj.

A fentebb leírtakra tekintettel, a magánszemélynek nem keletkezik bevétele azáltal, hogy bérlőként az önkormányzat által kifizetett bérleti díjnál alacsonyabb összegű bérleti díjat fizet a bérbeadó önkormányzatnak. A kérdéses bérbeadás kapcsán sem az önkormányzatnak sem a magánszemélynek nem keletkezik adókötelezettsége.

Tájékoztatjuk, hogy a válaszevélben részletezettek szakmai véleménynek minősülnek, kötelező jogi erővel nem bírnak.

Tisztelettel:

Nemzeti Adó- és Vámhivatal

Központi Irányítás

Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály