



Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzatának Polgármestere

„Nyílt ülés”

**Előterjesztés
a Képviselő-testület 2025.november 27-i rendes ülésére**

Tárgy: Javaslát a lakhatási válság enyhítését célzó együttműködési megállapodás megkötésére a Fővárosi Önkormányzattal

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 2024. október 31. napján tartott ülésén a lakhatási válság enyhítését szolgáló eszközök körében a 339/2024. (X.31.) számú határozatával döntött arról, hogy a kerületi, hosszútávon kiadható lakások körének bővítése érdekében vizsgáljuk meg lakásügynökség létrehozásának lehetőségét, feltételeit.

A magas lakhatási költségek és a lakhatási szegénység országos probléma Magyarországon, a lakosság egyre szélesebb rétegeinek okoz egyre nagyobb problémát a lakhatás folyamatosan emelkedő költsége. Az ebből eredő és ehhez kapcsolódó problémák fokozottan mutatkoznak meg Budapesten. Nagy szükség mutatkozik elérhető és megfizethető lakásokra, ahol a megfizethető lakásállományba olyan lakások tartoznak, amelyek a piaci árnál kedvezőbb feltételek mellett biztosítanak hosszú távon biztonságos és kiszámítható lakhatást különböző társadalmi csoportok számára. Fontos hangsúlyozni, hogy nem csak leginkább rászorulókról merül fel ez az igény, hanem több – a középosztályt is magába foglaló - társadalmi réteg részéről van igény megfizethető lakásokra. Ez a kategória ugyan magában foglalja az önkormányzati lakások körét, mely önkormányzati lakások döntő többsége a kerületi önkormányzatok tulajdonában áll, azonban a gyakorlati tapasztalatok azt mutatják, hogy az önkormányzati lakások önmaguknak nem mindenki számára elérhetőek, és a kerületi önkormányzatok még a jogosultak számára sem tudnak kellő számú, rendeltetésszerű használatra alkalmas, beköltözhető lakást előteremteni. Mindenképp érdemes más megoldások felé nyitni, és több lehetőséget megvizsgálni, amelyen keresztül az igénylők lakhatásának megoldásához érdemi segítség nyújtható, az önkormányzati kapacitáson túl érdemes partnerségben gondolkodni, és a piaci szereplőket is bevonni a lakhatási válság kezelésébe.

A lakásügynökségi modell a dráguló magánbérlet-szektorhoz képest megfizethetőbb és kiszámíthatóbb bérleti jogviszonyt biztosító intézmény. A lakásügynökségeknek többféle modellje létezik, de döntően magántulajdonban lévő és önkormányzati tulajdonú lakásokat kezelnek és adnak bérbe a piaci bérleti díjnál alacsonyabb összegért. Számos tanulmány rámutat arra, hogy mind országosan, mind fővárosi szinten nagyon magas azoknak a magántulajdonban álló lakásoknak a száma, amelyek üresen állnak, kihasználatlanok. Ezek hátterében különböző okok húzódnak meg a korábbi kiadás során szerzett rossz tapasztalattól kezdve a külföldre költözésen át a kiadható állapothoz szükséges felújítási összeg hiányáig. A lakásügynökségi modell a bérbe adni szándékozó lakástulajdonosok részére egyrészt stabil háttérrel kínál, biztosítja a közvetítő szerepet a tulajdonos és a bérlő között, és anyagi garanciát



Polgármester

1067 Budapest, Eötvös u. 3.

1395 Budapest, 62., Pf. 409.

Tel.: 342-0502, 351-7967

www.terezvaros.hu

polgarmester@terezvaros.hu

hivatali kapu: TEREZONK

KRID: 443859706

vállal a szerződésben megállapított lakbér és egyéb díjak megfizetésére. Mindezekért cserébe a lakásügynökség azt kéri a tulajdonostól, hogy a piaci bérleti díjnál kedvezőbb díj ellenében biztosítsa a lakása bérbeadását a lakásügynökség számára, amely ezt a kedvezményt a tényleges bérlő felé tovább érvényesíti, így bérlői oldalon a piaci bérleti díjnál alacsonyabb díj ellenében kínál lakhatási lehetőséget.

A képviselő-testületi határozatban foglaltak alapján áttekintettük a fővárosban jelenleg működő önkormányzati lakásügynökségek működését, alapvetően két modellt különböztethetünk meg: a kerületi lakásügynökség és a fővárosi lakásügynökség.

Kerületi lakásügynökség:

Néhány kerület (lásd pl. Újbuda, Józsefváros) önálló lakásügynökség létrehozásával kíván választ nyújtani a lakhatási válság generálta kérdésekre. Ennek során saját rendeleti szabályozást alkottak, önállóan lakásügynökséget hoztak létre, amelyben a kerületi lakástulajdonosok kihasználatlan, üres lakásait igyekeznek összekötni a lakhatási megoldást keresőkkel. Ennek a modellnek az egyértelmű előnye, hogy a saját szabályozás révén előnyben részesülnek a meghatározott ideje a kerületben élők vagy a kerületi önkormányzatnál, illetve annak intézményeinél foglalkoztatásban állók, a saját rendeleti szabályozással a helyi specifikumok érvényesíthetőek, ugyanakkor teljes egészében az Önkormányzatnak kell biztosítani a lakásügynökség működéséhez szükséges pénzügyi, személyi és adminisztratív feltételeket.

Fővárosi Lakásügynökség:

A másik megoldás a Fővárosi Önkormányzat által létrehozott lakásügynökség, amely egész Budapestre nézve igyekszik összekötni a lakástulajdonosokat és a leendő bérlőket. Ebben a modellben a lakásügynökséget a Fővárosi Önkormányzat hozta létre, működteti, a leendő bérlőknek egész Budapest területén kínálnak bérbe vehető lakást, függetlenül az érdeklődők jelenlegi lakcímétől, munkavégzésük helyétől, így főszabály szerint a bérlői oldalon nem élvez előnyt az, aki már abban a kerületben él, ahol a bérbe venni kívánt ingatlan elhelyezkedik, a programba bárki jelentkezhet, aki a fővárosban él vagy máshol él, de legalább 6 hónapja Budapesten dolgozik. Ebben az esetben a kerületi önkormányzatnak nincs közvetlen beleszólása abba, hogy a területén elhelyezkedő lakásba ki kerül bérlőként elhelyezésre – ahogy a magánpiacon bérbe adott ingatlanok esetében sincs. Az igénylő a Fővárosi Lakásügynökség névjegyzékébe jelentkezik, onnan egy előre meghatározott pontrendszer szerint került kiválasztásra. A fővárosi lakásügynökség kaució befizetése nélkül, a piaci bérleti díjhoz viszonyítottan 30% kedvezménnyel biztosítja a lakást az érdeklődőknek, miközben a tulajdonosok felé vállalja a bérbeadási feladatok átvállalását, a kapcsolattartást a bérlőkkel, a fizetési kötelezettségek teljesítésének nyomon követését és szükség esetén kikényszerítését vagy behajtását, valamint a programba bevont lakásokkal kapcsolatos, bérbeadóra tartozó műszaki feladatokat (karbantartás, javítás stb.).

Mivel a lakásügynökségi modell nem tekint nagy múltra vissza Magyarországon, egyértelmű következtetést a rendelkezésre álló tapasztalatokból nehéz levonni arra, hogy hosszútávon melyik modell a kedvezőbb és a működőképesebb, melyik keretében hatékonyabb a lakástulajdonosok és a lakhatási megoldást keresők igényeinek biztosítása, az azonban biztosan kijelenthető, hogy önálló kerületi lakásügynökség kialakítása a kezdeti fázisban mindenképp nagyobb ráfordítást igényel minden vonatkozásában és egy új lakásügynökség felállítása időben is elhúzódó folyamat. Erre tekintettel a lakásügynökségi forma működőképességének kipróbálása érdekében mindenképp érdemesnek mutatkozik egy már meglévő, kialakított rendszerhez csatlakozni, amelynek révén kisebb ráfordítással és záros határidőn belül elérhetővé válnak a lakásügynökség kínálta előnyök.

A fent előadottakra tekintettel az Önkormányzat egyeztetéseket kezdeményezett a Fővárosi Lakásügynökséggel, ennek során bemutatásra kerültek a program kínálta előnyök és a

résztevőket terhelő kötelezettségek. A tervezett megállapodás értelmében a csatlakozás fejében a kerületi önkormányzat a Fővárosi Lakásügynökség működtetése keretében a BFVK Zrt. által bérbe vett, Budapest Főváros VI. kerületében található lakások tekintetében havonta a piaci bérleti díj 15%-nak megfelelő mértékű pénzeszközt adna át a Fővárosi Önkormányzat részére azzal, hogy az Önkormányzat ezt kezdetben legfeljebb 20 darab lakás esetében vállalná, a Fővárosi Önkormányzat pedig csak és kizárólag a Fővárosi Lakásügynökség kialakítására és működtetésére használná. A Fővárosi Lakásügynökség a tevékenységéről minden hónapban köteles beszámolni a vele szerződésben álló kerületi önkormányzatnak, melynek keretében tájékoztatja az előkészítés alatt álló bérleti szerződések, a megkötött bérleti szerződések, a hatályban lévő bérleti szerződések, a megkötött albérleti szerződések és a hatályban lévő albérleti szerződések számáról, valamint a szakmai beszámolóhoz csatoltan mellékletként megküldi a VI. kerületében található lakások listáját és az egyes lakásokra vonatkozó, tárgyhót megelőző szakmai beszámolót követően megkötött bérleti szerződéseket és szerződésmódosításokat a közérdekből nyilvános adatnak nem minősülő személyes adatok felismerhetetlenné tétele mellett. Bár a kerületi önkormányzatnak nincs közvetlen beleszólása abba, hogy kivel kössön szerződést a Fővárosi Lakásügynökség, a Fővárosi Önkormányzat mégis vállalja, hogy a képviselő-testület jóváhagyó döntését követően a VI. kerületi Önkormányzattal megkötésre kerülő Megállapodás hatálybalépését követő 30 napon belül a kritériumrendszer módosítása érdekében előterjesztést készít a Fővárosi Közgyűlés Emberi Erőforrások Bizottsága ülésére azzal a javaslattal, hogy a VI. kerületi lakók, illetve az ott közsférában dolgozók előnyt élvezzenek a Budapest Főváros VI. kerületében található lakások tekintetében. Annak érdekében, hogy a lakásügynökségen keresztül történő lakáshoz jutás lehetőségéről minél többen értesüljenek, az Önkormányzat vállalja, hogy a rendelkezésre álló felületein népszerűsíti a lakásügynökségi tevékenységet, teszi ezt úgy, hogy a promóció összhangban álljon a Fővárosi Önkormányzat és a Fővárosi Lakásügynökség hasonló tevékenységével.

A Képviselő-testület a Képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló 23/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet 2. § c) pontja alapján jogosult dönteni.

Fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztéssel kapcsolatos döntését szíveskedjen meghozni!

Határozati javaslatok:

1./ Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a Képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló 23/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet 2. § c) pontja alapján úgy dönt, hogy együttműködési megállapodást köt Budapest Főváros Önkormányzatával: bekapcsolódik a Fővárosi Lakásügynökség működtetésébe, és kötelezettséget vállal a BFVK Zrt. által bérbe vett, Budapest Főváros VI. kerületében található - legfeljebb 20 darab - lakás tekintetében havonta a piaci bérleti díj 15%-nak megfelelő mértékű pénzeszköz átadására a Fővárosi Önkormányzat részére. A pénzügyi fedezet előirányzata az Önkormányzat 2026. évi költségvetésében tervezésre kerül.

A Képviselő-testület felkéri Soproni Tamás polgármestert a jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező Együttműködési megállapodás aláírására és az abban vállalt kötelezettség teljesítéséhez szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Soproni Tamás polgármester

Határidő: 30 nap

Budapest, 2025. november 14.

**Soproni Tamás
polgármester**



A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Melléklet:

- Együttműködési megállapodás tervezet

Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:

- Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság

Előterjesztést készítette: Tulajdonosi Főosztály, Humánszolgáltatási Főosztály
dr. Tóth Ágnes ügyintéző
Grosicsné dr. Nagy Katalin főosztályvezető
Virágh Zoltán főosztályvezető

Költségvetési szempontból látta: Romhányi Ildikó főosztályvezető

Törvényességi szempontból látta: dr. Hózsa István osztályvezető
dr. Mogyorósi Sándor jegyző
dr. Nemes-Katona Nóra