

Előterjesztő:	Nyíri László Cívis Ház Zrt. Vezérigazgatója
Tárgy:	Tájékoztató önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás célú helyiségek 2009. évi hasznosításáról
Iktatószám:	CH-2428-1/2010
Ügyintéző:	Feczák Zsuzsanna, Szabó Lászlóné Cívis Ház Zrt.
Melléklet:	
Feladatot jelent:	Kósa Lajos Polgármester részére
Véleményező bizottság:	Pénzügyi Bizottság Szociális Bizottság Tulajdonosi Bizottság Etikai Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2010. május 11.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Bákonyiné dr. Szabó Melitta

Tisztelt Közgyűlés!

A lakások és helyiségek kezelésével és hasznosításával kapcsolatos feladatokat az Önkormányzattal kötött Vagyonkezelési Szerződés keretében 1994 tavasza óta a Cívis Ház Zrt. (a továbbiakban: Társaság) végzi a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény), valamint a Közgyűlés által elfogadott rendeletek keretei között.

Beszámolóm 5-7. oldalán bemutatom az üres lakásokat, hasznosíthatóságukat december végi állapot és az Önkormányzat addigi álláspontja szerint.

A közelmúltban történt önkormányzati egyeztetés eredményeképpen egy - megváltozott szemlélet szerinti - **intézkedési terv kidolgozása,** valamint **a helyi önkormányzati rendeletek módosítása szükséges** a következő elképzelések megvalósítása érdekében.

A gazdasági környezetnek az ingatlanpiacra és a **bérlők fizetőképességére** gyakorolt negatív hatására, valamint a **szabályozási tervnek folyó év februári módosulására is tekintettel** - mellyel több, mint 30 önkormányzati tulajdonú lakás hasznosíthatóvá vált -, **az üres lakások hasznosításának az átgondolását javaslom.**

A bérbeadás iránt érdeklődők nagy számára, valamint az ingatlanpiaci túlkínálatra és a fizetőképes kereslet hiányára is tekintettel **a lakások bérbe adását célszerű preferálni** annak érdekében, hogy ne álljanak üresen. A lakások üresen állása alatti költségek igen tetemesek, melynek legfőbb tétele a távfűtési díj. **A többi - főként ingatlan-kiürítési okból történő bérbeadásra nem használható - lakás értékesítése** javasolt.

1. Bérlakás-pályázat

- **Nagyobb számú bérbeadást javaslunk** és kisebb számú értékesítést. Ez több mint száz lakás pályáztatását jelenti.
- A pályázattal bérlakásba kerülők jó része „túlvállalja” magát a bérleti jog elnyerése érdekében, hátralékosokká, majd jogcím nélküliekké válnak. Ennek kiküszöbölésére **a nyertes pályázó a bérlet első időszakában csökkent mértékű lakbért fizetne,** ami később visszaállna az eredeti összegre.
- A pályázattal elnyert lakást **bentlakás mellett,** meghatározott időtartam alatt **tehetné a bérlő** az igényei szerint **lakhatóvá,** így nem lenne lakbérbe történő „bérbeszámítás”.

- A bérlő a lakást a bérlet 5 éves időtartama alatt a **beköltözéskori állapot szerinti 100%-os értéken megvásárolhatná.**
- Vásárlás hiányában a **bérleti szerződés nem lenne hosszabbítható.**
- A bírósági **lakás-kiürítési és hátralék behajtási eljárások** lerövidítése érdekében meg kell találni a megfelelő jogi megoldást, **esetleg végrehajtási záradékkal ellátott közjegyzői okirattal.**

2. Volt állami gondozottak Otthona – Derék u. 22.

Az üresen állás kiküszöbölése és a lakások gazdaságos hasznosítása érdekében a Derék utca 22. szám alatti lakások otthonházi jellegének megszüntetése indokolt. Bérlet pályázaton jelenleg a volt állami gondozottak - azonos ajánlatok esetén - előnyt élveznek.

3. Nyugdíjasházi elhelyezés – Thomas Mann u. 45.

Jelentős számú nyugdíjasházi lakás áll üresen. A bekerülési térítési díjnak – átmeneti időre történő „akciós” – csökkentésével a lakások bérbe adása eredményes lehet.

A részletes **intézkedési tervre, valamint a jogszabályok módosítására mielőbb megteesszük a javaslatunkat** a bérletlakásoknak a jelenlegi és a jövőbeni ésszerű, eredményes és minél gazdaságosabb hasznosításának reményében.

I. Lakásgazdálkodás

I.1. A bérletlakások számának alakulása

A Lakástörvény hatályba lépésekor, 1994. január 1-jén mintegy 13000 lakással rendelkezett az Önkormányzat. Ez a lakásszám az 1. diagramban láthatóan - a bérlők részére 1995. november 30-ig biztosított vételi jog következményeként – 1995. végére mintegy felére apadt. Ezt követően a lakásállomány elővásárlási jog, vételi jog és vevő kijelölés alapján a bérlők részére történő további értékesítések, árverés útján történő ingatlanértékesítések, helyiség célú hasznosítás valamint bontások következtében tovább csökkent.

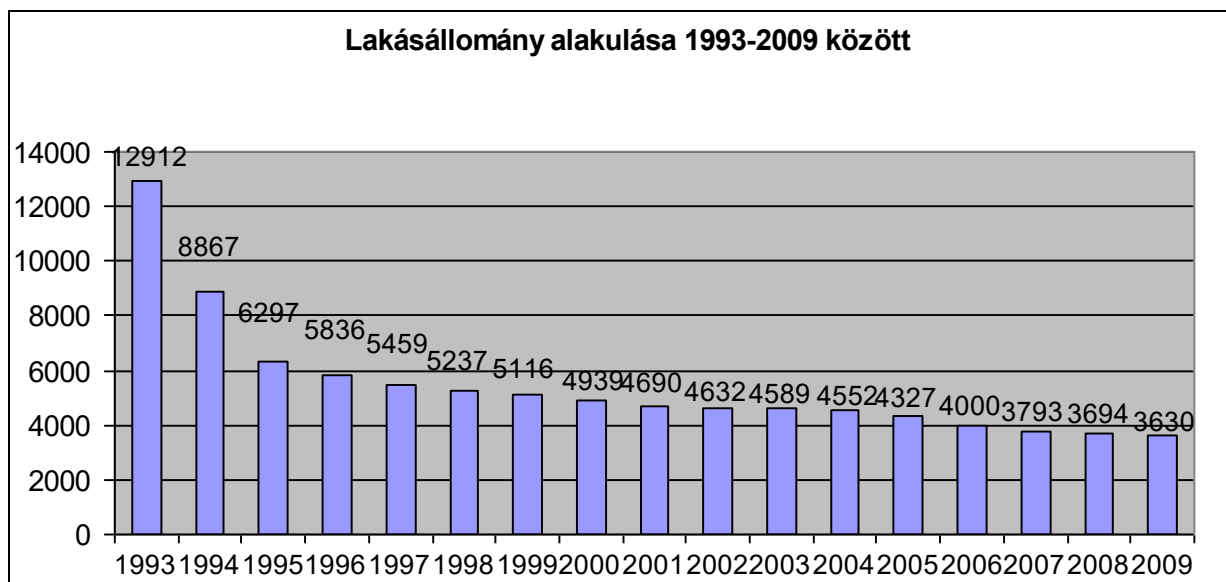
DMJV Önkormányzata a városunk mintegy 83000 darabszámú lakásállományából **2009. december 31-én 3630 lakással rendelkezett**, ami az összes lakás közel 4,4

%-át jelenti. Az állomány komfortfokozatok szerinti összetétele az 1. táblázat szerint alakul:

Komfortfokozat	Lakásszám (db.)
Összkomfortos:	2330
Komfortos:	907
Félkomfortos:	128
Komfort nélküli:	224
Szükséglakás:	41
Összesen	3630

táblázat

1.



1.
diagram

I.2. A bérlakáshoz jutás rendszere - lakáspályázat

2001. évben megszűnt a lakásigénylési rendszer. **A lakásokat pályázat útján, meghatározott időre, zömében 5 évre adjuk bérbe.** Amennyiben a lakást a bérlő maga újítja fel, a szerződés több évre, akár határozatlan időre is köthető.

Pályázati lehetőségek:

- szociális támogatással,
- szociális támogatás nélkül.

A pályázat lényege: a pályázók a lakás alap- és maximális lakbére, azaz a vonatkozó rendelet szerinti fajlagos lakbér 60-100%-a között tehetik meg ajánlataikat. Az önkormányzat ugyanis minden lakás 1 m²-ére számított fajlagos lakbéréből jelentős, 40 %-os lakbérkedvezményt ad minden bérlő részére alanyi

jogon. A pályázat a 40% csökkentésére vonatkozik. Az a személy tekinthető a pályázat nyertesének, aki magasabb lakbér megfizetésére tesz ajánlatot. Szociális támogatással pályázó esetén a legmagasabb ajánlaton túl az tekinthető a nyertesnek, aki a Szociális Bizottság határozata szerint a legkisebb mértékű önkormányzati lakbértámogatást igényelheti, azaz aki a legtöbb lakbért fogja fizetni. Azonos ajánlatok esetén mindkét formánál azzal kell bérleti szerződést kötni – sorrendiségben -, aki több havi bérleti díjat előre megfizet, 35 év alatti házaspár, gyermekét egyedül nevelő szülő, illetve állami gondozottként nagykorúvá vált személy. Ezen feltételek azonossága esetén a bérlő személyét sorsolás útján kell kiválasztani.

2008-ban 42 lakást pályáztattunk: 33 lakást szociális támogatással, 9 lakást támogatás nélkül. Egy - nagy összegű felújítási költséggel rendbe tehető - lakás kivételével a bérlakások bérleti jogát elnyerték.

2009-ben 26 lakást szociális támogatással, zömében felújítási feltétellel pályáztattunk. Mindegyik lakásnak elnyerték a bérleti jogát, a szerződéseket megkötöttük.

I.3. Üres lakások és megoszlásuk

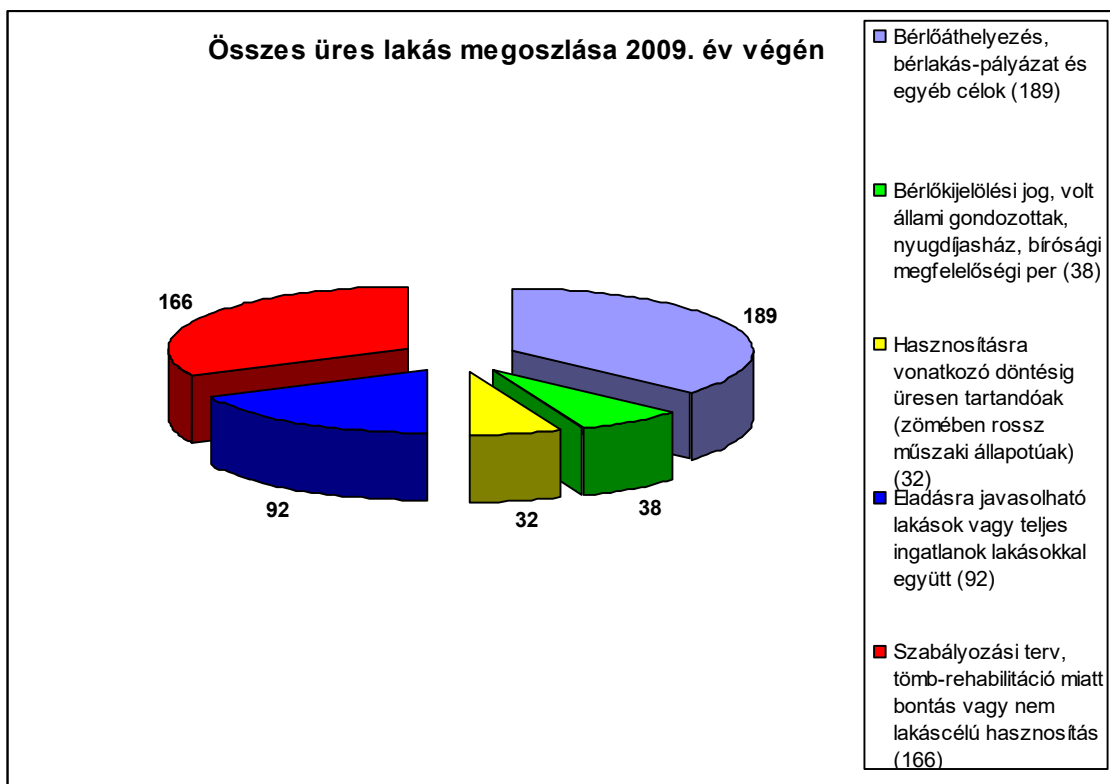
2007-ben 422, 2008-ban 487, **2009. december 31-én 517** üres lakást tartottunk nyilván.

Az alábbi 2. diagramban bemutatott 517 lakásból **227 bérbe adható és 290 bérbe nem adható. A bérbe adhatóak megoszlása:**

189 lakással gazdálkodhatunk ingatlan kiürítések miatti bérlőáthelyezések, újabb bérlőkijelölések, bérlakás-pályázat, valamint egyéb célokra.

38 lakás bérbeadása meghatározott célú: 9 bérlőkijelölésre, 8 volt állami gondozottak elhelyezésére, 19 nyugdíjasházi elhelyezésre, 2 lakást bírósági döntésig üresen kell tartani, mivel az áthelyezendő bérlők a felajánlott cserelakásokat nem fogadták el, ezért bérleti jogukat ezeknek a lakásoknak a biztosításával felmondtuk.

Az összes üres lakás megoszlását a 2. diagramban és a 2. táblázatban szemléltetjük:



2.
diagram

Összes üres lakás megoszlása		
Bérbe adható	Bérlőáthelyezés, bérlakás-pályázat és egyéb célok	189
	Bérlőkijelölési jog, volt állami gondozottak, nyugdíjsház, bírósági megfeleléségi per	38
Összesen		227
Bérbe nem adható	Hasznosításra vonatkozó döntésig üresen tartandóak (zömében rossz műszaki állapotúak)	32
	Eladásra javasolható lakások vagy teljes ingatlanok lakásokkal együtt	92
	Szabályozási terv, tömb-rehabilitáció miatt bontás vagy nem lakáscélú hasznosítás	166
Összesen		290

Mindösszesen	517
---------------------	------------

2.

táblázat

A 290 bérbbe nem adható lakást három csoportba sorolhatjuk:

Üresen tartandóak hasznosításra vonatkozó döntésig: 32

db

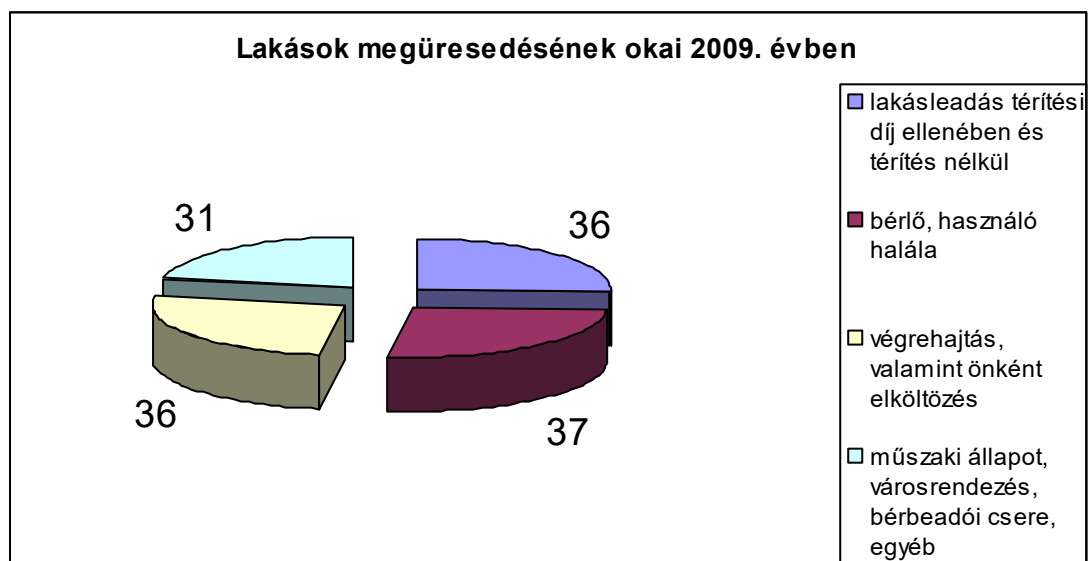
Eladásra javasolható lakások vagy teljes ingatlanok lakásokkal együtt: 92

db

Szab. terv, tömb-rehabilitáció miatt bontás, nem lakáscélú hasznosítás: 166 db

(A 166 lakásból 36 db nem lakáscélú használatra javasolt: Medgyessi sétány 1-3. alatt 3 db apartman-ház, Dósa Nádor tér 3. 1/1., Hatvan u. 50. fsz/5., Méliusz tér 14. fsz/3., Pesti u. 61. fsz. 2 db és 2., Péterfia u. 27. fsz/4., Piac u. 23.1. em. 3 db iroda-üzlet, Piac u. 77. alatt 22 db inkubátorház, Rákóczi u. 25. alatti 2 db múzeum céljára).

2009. év során 140 lakás üresedett meg. A 3. diagram és a 3. táblázat a megüresedett lakások számát és az üresedések okát mutatja.



3.

diagram

A megüresedések okai	2007. év	2008. év	2009. év
lakásleadás térítési díj ellenében és térítés nélkül	15	20	36
bérlőkijelöléses lakás	26	12	-
bérlő, használó halála	30	37	37
Végrehajtás, valamint önként elköltözéssel	50	28	36
műszaki állapot, városrendezés, bérbeadói csere, egyéb	44	39	31
Összesen:	165	136	140

3.
táblázat

Bérlakás üresedhetne többek között térítési díj fizetésének ellenében. A költségvetésben meghatározott keretösszegeből ingatlanértékesítés előkészítéséhez, tömb-rehabilitációs, városszabályozási tervek megvalósítása érdekében történő lakáskiürítés esetén - amennyiben másik, megfelelő cserelakásról nem tudtunk megállapodni - fizethetnénk térítési díjat a bérlőnek a vonatkozó rendelet értelmében. Az erre használható keretösszeg korlátozott és a kifizetések az Önkormányzat döntése alapján történhetnek.

Határozatlan idejű bérletnél, különösen fontos városi beruházási érdek esetén a lakás üres, beköltözhető **forgalmi értékének 40%-100%-a közötti lehetne** a térítési díj.

Határozott idejű bérlet esetén a térítési díj a **forgalmi érték 20 %-a, amennyiben a jogviszonyból még legalább 5 év hátra van.** Egyéb esetekben a térítési díj arányosan csökken, figyelemmel a bérleti jogviszonyból hátralévő időre.

2008-ban a költségvetés 5/XII. számú mellékletének 9. során a Társaságunk vagyonkezelésében lévő lakások bérleti jogának megszüntetésre **25 M Ft összegű előirányzat** szerepelt. Három lakásbérleti szerződést bontottunk fel így, 10.210 E Ft kifizetése történt meg. Egy esetben a rendelet szerinti 30% előleg, 2.250 E Ft lett fizetve, a másik két lakás esetében 2.960 E és 5 M Ft-ot fizettünk. Fel nem használt összeg 14.790 E Ft.

2009-ben az előző évi keretből a fennmaradó 70%, ami 5 250 E Ft és egy másik bérleti jog megszüntetésére **2 M Ft térítés lett fizetve. Összes felhasználás 2008-2009. évben 17 460 E Ft, fel nem használt összeg 7 540 E Ft.**

Bérlő általi kezdeményezésre **térítési díj nélkül 34** bérleti szerződést bontottunk fel.

A DMJV Közgyűlésének 7/2001. (III.6.) Kr. rendelet 30. § szerint a Közgyűlés Szociális Bizottságának döntése alapján a Thomas Mann 45. sz. alatti Nyugdíjasházi lakásokba 2009. december 31-ig bekerültek térítési díjából befolyt bevétel terhére egy **nyugdíjasházi szerződés felbontásáért 2 386 000 Ft kifizetés** történt az elmúlt évben. 2009. évben térítési díj befizetése ellenében nem kértek elhelyezést.

I.4. Üres lakások bérbeadása, megszűnése

Az előző, I.3. pontban bemutatott összes rendelkezésre álló üres lakás közül évente a bérbeadások okai és száma:

Bérbeadási okok	2007. év	2008. év	2009.
Szociális támogatással pályázat útján	-	32	26
Szociális támogatás nélkül pályázat útján	-	8	-
Rendezési terv, tömb-rehabilitáció, bontás	26	15	18

értékesítés miatti kihelyezés	12	9	-
Életveszély, tüzeset, belvíz miatt lakás biztosítása	8	-	-
Városi érdekből és egyéb bérlőkijelölési jog alapján	6	4	15
Intézményi szolgálati lakásból elhelyezés	1	1	2
Nyugdíjasházi lakások	3	11	3
Méltányosságból bérbe adott	1	4	-
Bérbeadói csere alapján	5	18	10
Összesen:	62	102	74

4.

táblázat

A **Thomas Mann u. 45. sz. alatti Nyugdíjasházi bérlakások** térítési díj megfizetése, illetve saját tulajdonú lakás tulajdonjogának vagy önkormányzati bérlakás bérleti jogának ellenében adhatók bérbe. A bérlők kérelme ügyében a Szociális Bizottság dönt. A térítési díj az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150-szerese. Az elmúlt évben ez az összeg 4.275 E Ft volt. **2009-ben 4 nyugdíjas elhelyezés történt bérlakás bérleti jogáért cserébe.**

Az üres lakások száma a következők miatt is csökkent: 7 lakás bontása történt meg (Hatvan u. 60., Varga u. 32. hátsó lakás). **Egy lakást értékesített** az Önkormányzat (Nyugati u. 28.). Társaságunk kezeléséből **20 lakást adtunk át** az Önkormányzatnak (Bajcsy Zs. 59., Bethlen u. 20., 22., Monostorpályi u. 37., Péterfia u. 32., Postakert u. 13.). **Ez összesen 28 lakás megszűnését jelenti az elmúlt év végéig.**

I.5. Bérbeadói feladatok, ügyintéзések

2006. február elseje óta működik a Cívis Ház Zrt. Lakásgazdálkodási Osztály keretén belül az **Ügyfélszolgálati Csoport**. Lakásgazdálkodási, házkezelési, jogi, helyiséggazdálkodási, pénzügyi, számlázási ügyekkel, hátralékosokkal foglalkoznak. Bérlőkkel, bérleményekkel, bérleményhasználattal kapcsolatos bejelentéseket, **kérelmeket fogadnak és azokat intézésre továbbítják az adott területek felé, az osztályok által előkészített iratokat kiadják, az ügyfeleket zömében itt fogadják.**

Ügyfeleink – a teljesség igénye nélkül – jellemzően a következők miatt fordulnak hozzánk:

- bérlakáshoz jutással, bérlakás-pályázattal, üres bérlakás vásárlással kapcsolatos érdeklődés,
- lakásbérleti szerződés hosszabbítása, új lakbérrel szerződés kötése,
- bérleti szerződés módosítása (halálozás, névváltozás, házasságkötés, válás stb.),
- bérlőtársi jogviszonyról lemondás,
- bérlőtársi jogviszony létesítés,
- bérleti jogviszony folytatása,

- lakásbérleti jogviszony megszüntetése térítési díjért vagy térítés nélkül,
- eltartási szerződés jóváhagyása,
- kérelem befogadáshoz, illetve befogadás bejelentése,
- lakáselhagyás átmeneti időre való bejelentése,
- magánúton történő lakáscsere,
- bérleti jog közvetítés,
- bérbeadói csere,
- részletfizetési kérelem,
- adósságcsökkentési megállapodás,
- jogcím nélküli lakáshasználat,
- bérleti jogviszony rendezése,
- lakbér csökkentés, lakbérkedvezmény,
- szociális lakbértámogatás,
- díjbefizetések,
- lakás műszaki állapota miatti bejelentés, hibabejelentés,
- bérlakás megvásárlása,
- részletfizetéssel megvásárolt lakás vételárának kifizetése, jelzálogjog törlése, stb.

A bérbeadással kapcsolatos ügyekben az ügyfeleket levélben értesítjük és kérjük, hogy az ügyfélszolgálattal vegyék fel a kapcsolatot, ahol az ügyintézők által előkészített szerződéseket, szerződés-módosításokat, megállapodásokat előre egyeztetett időpontban megköthetik. A házkezelők jelenlétében történik a lakások átadása-átvétele. Lakbérkedvezményeket, szociális támogatásokat helyben elbírálunk, bérbeadói nyilatkozatokat, igazolásokat adunk ki.

A számlázással, hátralékosokkal, jogi és egyéb ügyekkel foglalkozó ügyintéző feladata a fizetési gondokkal jelentkező ügyfelek ügyeinek intézése, az ügyfelek által adott banki megbízások ellenőrzése, a személyszállítási díj és más kedvezményeinek intézése, igazolások kiállítása helyiségbérleti díjról, perköltségről, átvett hőszolgáltató-díjról és vízdíjról, lakbérrel, óvadékról. Munkakörébe tartozik az év végi mérlegzárás után kiküldött egyenlegközlővel kapcsolatos, igen jelentős ügyfélforgalommal járó ügyintézés. Lakbértartozás esetén a jogviszony-rendezzéssel kapcsolatban egyeztet, tájékoztat, az adósságkezeléssel és részletfizetési lehetőséggel, jogi, végrehajtási ügyekkel kapcsolatban felvilágosítást ad, adósságkezelési megállapodást köt. Feladata a lakbér-, illetve helyiségbérleti díj tartozás esetén felmondás előtti felszólításokkal, illetve felmondásokkal kapcsolatos ügyintézés,

A házkezelési ügyekkel, hibabejelentésekkel, lakásértékesítéssel, első lakáshoz jutó fiatalok támogatásával kapcsolatos ügyekkel foglalkozó ügyintéző feladata a bérlői nyilvántartási adatok változásának átvezetése, tulajdonosi, bérbeadói hozzájárulásra vonatkozó ügyintézés, garázs megvételével, helyiségbérlet felmondásával, helyiség megvásárlásával, üzlethelyiséggel kapcsolatos bejelentések

intézése, megvásárolt önkormányzati lakás vételár kifizetését követő jelzálogjog törlési nyilatkozat, vételártartozásról szóló nyilatkozat kiadása.

Az ügyintézők a fenti összetett feladatkör eredményes ellátása, a bejelentett hibák gyors intézése miatt on-line kapcsolatban állnak egymással, a bérlemény házkezelőjével, a társosztályok közül – feladatuk jellegéből eredően - a lakásgazdálkodási, a jogi, a pénzügyi és számviteli osztállyal, az informatikai és adminisztrációs csoporttal. Szükség szerint az Önkormányzat megfelelő osztályával, ügyintézőjével is kapcsolatba lépnek.

Az Ügyfélszolgálati csoport mellett található a **pénztár**, így ügyfélfogadási időben az ügyfelek helyben intézhetik a lakbér, helyiségbérleti díj, intézési díjak, óvadék, pályázati biztosíték, térítési díjak, perköltség, átvett hőszolgáltatási díj, vízdíj stb. vonatkozásában szükséges ki – és befizetéseket. **A folyószámla-ügyintézés előtérbe helyezésével a pénztári ki- és befizetés számszerű csökkentése kívánatos.**

A lakásgazdálkodási osztály az Ügyfélszolgálaton megkötendő, lakásbérletet érintő szerződésekkel, megállapodásokkal kapcsolatban előkészítő feladatokat lát el. **2003. július elsejétől a bent lakó bérlővel új lakbér megállapítás mellett új szerződés köthető, mely legfeljebb öt évre szólhat.**

Vizsgáljuk, hogy a bérlet fennállása alatt a bérlő rendszeresen fizette-e a bérleti és egyéb, a lakással kapcsolatos díjakat. **Helyszíni ellenőrzéssel** a házkezelők vizsgálják a lakás rendeltetésszerű használatát, karbantartottságát és azt, hogy a bérlő betartja-e az együttélési szabályokat, mivel ez meghatározó tényezője az újabb bérbeadásnak.

2009-ben 192 meghatározott időre szóló szerződés járt le, ebből a bérlők kérésére **153 új bérleti szerződést kötöttünk meg, vagy hosszabbítottunk. 7 hosszabbítás folyamatban volt** az év végén. Egy bérlő a lakást kiürítve visszaadta, egy pedig a hosszabbítás előtt elhunyt. 17 lakáskiürítési eljárást kezdeményeztünk, mivel a bérlők nem kértek hosszabbítást, vagy nem jöttek szerződéskötésre. 13 esetben a meghatározott idő alatt jogcím nélküliekké váltak a bérlők, a lakást nem adták le.

Bérlőkijelölés alapján bérbe adott bérleményekben lejárt szerződéseknel a kijelölt személy szerződését előkészítjük.

Foglalkozunk az osztályon továbbá a **szabályozási tervvel való érintettség, ingatlanértékesítés vagy egyéb okból történő bérlői áthelyezésekkel** másik lakásba, vagy a bérleti szerződés térítési díj ellenében való megszüntetésével. **A bérlőkkel tárgyalás, folyamatos kapcsolattartás, helyszíni kivizsgálás**, a jelenleg lakott és a részükre felajánlandó lakások ismerete, megtekintése szükséges. Tárgyalunk, egyeztetünk a kiürítendő lakások állapotának is a függvényében a biztosítandó lakás bérbeadási állapotáról. Amennyiben lakásról nem tudunk megállapodni, térítési díj fizetéséről egyezkedünk, amelyről a Tulajdonosi Bizottság véleményezését követően a Polgármester dönt. Jelenleg **25**, részben, vagy teljesen

kiürítendő ingatlanon lévő 61 lakásból aktuális a bérlők áthelyezése. Ezek: Piac u. 39., Arany János u. 11., Bethlen u. 14., Csapó u. 21., 23., 25., 27., Hatvan u. 31., 42., Lorántffy u. 42., Miklós u.10., 21., Nap u. 7., Péterfia u. 27., Pesti u. 61., Piac u. 23., Rákóczi u. 13., 25., 44., 56., Szacs vay I. u. 13., Széchenyi u. 7., 45., Szoboszlói u. 26., Zúgó u. 8.

Ezen túl az elmúlt év végén 70 bérbeadási csere kérelmet tartottunk nyilván. A lakások zöme rossz műszaki állapotú, alacsony komfortfokozatú. Nagyobbra 23 bérlő cserélné, kisebbet 32 kér, 15 lakás helyett kérnek másikat a műszaki állapot és a környezet nem megfelelő volta miatt. Igen kevés cserekérelmet tudunk teljesíteni és azt is hosszabb várakozási idő után. 2009-ben **10 bérlőt helyeztünk kérésére másik lakásba.**

Foglalkozunk az osztályon bérlakások bérleti jogának közvetítésével is. A bérlőink körében ez népszerű, bizalommal fordulnak hozzánk. Néhány család egymásra is talált így és létrejöttek a lakáscserék.

A **magántulajdonból történő cserék** esetében 2001. április 1. óta önkormányzati bérlakás bérleti jogára cserélők új lakbér megállapítása szerint fizetik a bérleti díjat, ami magasabb az előző bérlő által fizetett összegnél. Ez azonban realisabb, a piaci viszonyokhoz jobban igazodik. Az arra jogosultak szociális lakbértámogatást kaphatnak.

Lakáscserék	2007. év	2008. év	2009.
Létrejött	29	20	17
Elutasítva, visszavonva	20	12	17
Összesen:	49	32	34

5.

táblázat

2009-ben a 17 bérleti jog cseréből 12 bérlők között, 5 lakáscsere bérlők és magántulajdonosok között jött létre.

I.6. Önkormányzati bérlakások értékesítése

A Lakástörvény alapján a határozatlan időre bérbe adott önkormányzati lakásokra az 1995. november 30-áig beadott kérelmek alapján – a Lakástörvényben meghatározott kivételekkel - **vételi jog** illetve meg a bérlőt. Ezt követően a bérlő más személyt megelőző **elővásárlási jogával** élhet abban az esetben, amennyiben az önkormányzat, mint tulajdonos a lakást el kívánja adni. Az alábbi 6. táblázatban ismertetjük a **2005 és 2009 között történő, összesen 2830 bérlakás kijelölését. A vásárlásra rendelkezésre álló határidő jelenleg 2010. december 31.**

Önkormányzati bérlakások kijelölése és értékesítése (2005.09.16 - 2009.12.31.)

Határozat száma	Kijelölés darabszáma	Megjegyzés a darabszámmal kapcsolatban	Értékesítés (db)
-----------------	-------------------------	--	---------------------

221/2005.(IX.15.) Ö.h.	2068		
3/2006.(I.19.) Ö.h.	62	29 törölve	
142/2006.(VI.29.) Ö.h.	554		
170/2007.(VII.05.) Ö.h.	2275 (2235+40)	ismételt kijelölés 2235, újabb 40	
210/2007.(IX.27.) Ö.h.	135 (újabb kijelölés)		
Összesen:		2830	542

6. táblázat

A **2830 lakásból** 2005. szeptember 16-tól 2009. december 31-ig **542** lakást vásároltak meg a bérlők. **535-en egy összegben kifizették a vételárat, ami a forgalmi érték 65%-a. 7 esetben részletfizetésben állapodtunk meg, ez esetben a vételár a forgalmi érték 99%-a.** Részletfizetéskor a vételár 10%-át az adásvételi szerződés megkötésekor ki kellett fizetni, a fennmaradó vételárat 25 év alatt kellett megfizetni 2007 márciusáig. A 7 részletfizetéses szerződés ilyen feltételekkel jött létre. **2007 márciusa óta 20% egyösszegű befizetés szükséges, a fennmaradó összeget 15 évi részletfizetéssel teljesíthetik.**

Az értékesített lakások adásvételi szerződés szerinti vételára (2005.09.16 - 2009.12.31.)

Vételár kifizetésének módja	Értékesített lakások			
	2005.09.16-2009.12.31.			
	száma		vételára	
	db	%	E Ft	%
Egy összegben (I.)	535	98,71	2.641.292,0	98,44
<i>Készpénz (I.a.)</i>	<i>157</i>	<i>28,97</i>	<i>744.166,5</i>	<i>27,74</i>
<i>Hitel (I.b.)</i>	<i>378</i>	<i>69,74</i>	<i>1.897.125,5</i>	<i>70,70</i>
Részletfizetéssel (II.)	7	1,29	41.802,0	1,56
Összesen (I-II.):	542	100,00	2.683.094,0	100,00

7. táblázat

A **7. táblázatban** szerepeltetett **542 szerződésből 10 folyamatban volt 2009. december 31-én**, pénzügyileg addig **532 teljesült, 2.632.888,- E Ft összegben.** A lakások átlagos vételára **4.950 E Ft.**

Egy összegű vételár: 2.641.292 E Ft, részletfizetéses teljes vételár 41.802 E Ft, a kétféle vételár összesen 2.683.094 E Ft. A részletfizetésből fennálló különbözetet a vásárlók **25 évi részletfizetéssel teljesíthetik.**

2005. szeptember 16. napjától 2009. december 31. napjáig az adásvételi szerződések alakulása a fizetett lakbérek típusai szerinti bontásban

		Lakás- szám	Vételár (E Ft)	Havi lakbéreelő- írás (Ft)	Havi kedvez- mény (Ft)	Havi szociális támogatás (Ft)	Havonta fizetett lakbér (Ft)
Lakbér típusa	szociális	382	1.911.247	4.804.273	691.610	0	4.112.663
	támogatott- piaci	140	675.458	3.588.413	- 61.872	-997.934	2.528.607
	nem támogatott- piaci	20	96.389	774.549	0	0	774.549
	Összesen	542	2.683.094	9.167.235	-753.482	-997.934	7.415.819

8.

táblázat

2005-2009. között 7 lakásra kötöttünk részletfizetéses teljesítéssel adásvételi szerződést, összesen **41.802 E Ft értékben**. Ez esetekben a vevőnek a vételár 10 %-át kellett egy összegben befizetnie (4.180 E Ft). A fennmaradó vételárat 25 évi részletfizetéssel egyenlíthetik ki a vevők.

Egy esetben a fennmaradó vételárat 2006-ban teljesítették (4.683 E Ft). A részletfizetésekből befolyó összeg az elmúlt év végéig 16.330 E Ft. **Összesen 25.193 E Ft eladási árbevétel folyt be az elmúlt év végéig.**

Tájékoztatásul ismertetem a 2000 szeptemberét megelőző lakásértékesítések **2009. évi bevételeit**:

2000 szeptemberét megelőzően részletfizetéssel megvásárolt lakások bevételeinek alakulása 2009. évben	
Korábbi értékesítés teljes kiegyenlítése	15 823 E Ft
Korábbi értékesítés törlesztő részlete	39 706 E Ft
Részletvételes lakásigénylés útján üres lakásértékesítés bevételei	230 E Ft
Összesen:	55 759 E Ft

(A fenti összegek a tőkén kívül a kamatot is tartalmazzák.)

9. táblázat

2008-ban egy üres lakást árverés útján értékesítettünk, 6.780 E Ft-ért. 2009-ben árverés útján történő lakásértékesítés nem volt.

Az alábbi, 10. táblázatban foglaltak szerint az értékesített lakásokra vonatkozó bérleti szerződések mintegy 62 %-a határozatlan, 38 %-a határozott időre kötött szerződés volt.

Bérleti szerződés hatálya szerint		
	Lakásszám	Vételár (E Ft)
Határozatlan időre	335	1.690.205
Határozott időre	207	992.889
Összesen	542	2.683.094

10. táblázat

2009-ben a lakbér típusát tekintve az értékesített lakások darabszáma, a **havi fizetett lakbér** (lakbérelőírás, csökkentve a kedvezményekkel és a támogatásokkal) az alábbi, 11. táblázat szerint alakult:

Értékesített lakások lakbérének bemutatása					
Lakbér típusa	Értékesített lakások száma	Értékesített lakások	Fizetett lakbér		
	darab	%	Ft/hó/	Fizetett lakbér %	Ft/hó/lakás
régi típusú	382	70,48	4.112.663	55,46	10.766
új típusú támogatott	140	25,83	2.528.607	34,10	18.061
új típusú nem támogatott	20	3,69	774.549	10,44	38.727
Összesen:	542	100,00	7.415.819	100,00	
Átlagos lakbér:	13.682				

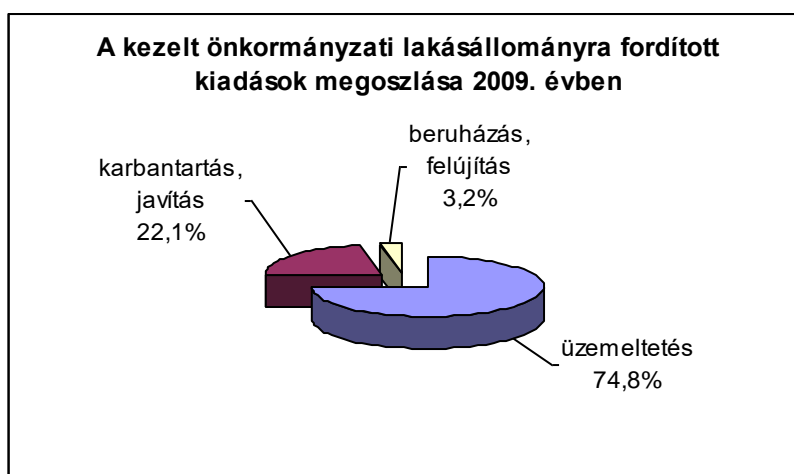
11.
táblázat

A 382 régi típusú lakás lakbére egy lakásra vetítve nem éri el a 11 E Ft-ot. A 140 új típusú, támogatott lakás átlagos bérleti díja 18 E Ft. A 20 új típusú, nem támogatott lakás átlagbére közel 39 E Ft.

1.7. Bérlakások üzemeltetése, karbantartása, felújítása

2009. évben az önkormányzati tulajdonú lakásállomány **üzemeltetési kiadásaira** (közüzemi díjak: víz, gáz, távfűtés, áramfogyasztás és szemétszállítás díja; közös költségek, takarítási, rovarirtási költségek, szennyvízszippantási, kéményellenőrzési kiadások stb.) részvénytársaságunk nettó **229.759 E Ft-ot** költött, ebből 22.173 E Ft került továbbterhelésre.

Az önkormányzati tulajdonú lakásállományra fordított **karbantartási, beruházási és felújítási kiadások** 2009. évben nettó **77.447 E Ft**-ot tettek ki. Ebből beruházási, felújítási kiadások 9.707 E Ft összegben keletkeztek, karbantartási kiadásokra 67.740 E Ft-ot fordítottunk. A karbantartási kiadásokból 23.787 E Ft került továbbterhelésre valamint a finanszírozáshoz 24.162 E Ft önkormányzati támogatást használtunk fel.



4. diagram

A 67.740 E Ft összegű karbantartási munkák összetevői:

- 1) Címlistás karbantartások: 3.543 E Ft,
- 2) Továbbterhelt karbantartások: 23.787 E Ft (amely a Széchenyi terves lakásokkal kapcsolatos elszámolás keretében DMJV Önkormányzatának lett továbbterhelve),
- 3) 25.677 E Ft kiadást jelentettek az üres lakásokon – az újbóli bérbeadás érdekében - végzett javítási munkálatok. Felhasznált önkormányzati támogatás 24.162 E Ft,
- 4) 5.616 E Ft átalánydíjat fizettünk a lakásállomány hibaelhárítási ügyeletére,
- 5) 9.117 E Ft-ot tettek ki az egyéb ad-hoc jelleggel felmerülő munkálatok.

A bérlakásokra általános bérbeadói felelősségbiztosítással rendelkezünk, az állami támogatással felújított, épített lakásokra pedig vagyonbiztosítással. Vagyonbiztosítás társasházak esetében a társasház döntése alapján köthető. A Cívis Ház Zrt. és DMJV Önkormányzata között 1994-ben megkötött és azóta hatályos Vagyonkezelési szerződés értelmében a káresemények kockázata a bérbeadóé.

I.8. Jogcím nélküli lakáshasználók

A következőkben az **évente jogcím nélküli lakáshasználókká váltak számát és annak okait** mutatjuk be:

	2007. év	2008. év	2009. év
Lakbérhátralékos	168	149	166
Egyéb okból jogcím nélküli	7	9	17
Önkényes beköltöző	3	2	0
Összesen:	178	160	183

12.
táblázat

A fentiek jól mutatják azt, hogy a jogcím nélkülivé válás legfőbb oka a lakbértartozás. Az egyéb okok - jogszabályban előírt vagy szerződésben vállalt kötelezettség, együttélési szabályok, karbantartási kötelezettség megszegése, bérleti jogviszonnyal kapcsolatos rendezetlen helyzet, engedély nélküli lakáscsere, szerződéskötés elmulasztása, illetve önkényes lakásfoglalás - miatti jogcím nélküliek száma nem jelentős. Előfordul bérleti jogviszony felmondása másik lakás felajánlása mellett bérelőáthelyezés során, ha a felajánlott lakások egyikét sem fogadják el cserelakásként a bérlők. Az elmúlt három év alatt a lakbérhátralék miatt jogcím nélküliekké váltak számában lényeges eltérés nem volt.

A **2009-ben** jogcím nélküli vált **183** lakáshasználó esetében **87 lakás kiürítési eljárás indult, 96 családnak vissza lett állítva a jogviszonya.**

A 87 újonnan indított lakás kiürítési bírósági eljáráson kívül a korábbi évekből **48 lakás kiürítési per** folyik, tehát **összesen 135 van folyamatban és ez a 2009. december végi összes jogcím nélküli számát jelenti.**

Lakás kiürítési bírósági eljárás kezdeményezése évente:

	2007. év	2008. év	2009. év
Lakbérhátralék	59	30	70
Önkényes beköltözés	3	2	-
Egyéb ok	7	16	17
Összesen:	69	48	87

13.
táblázat

Kitűzött kilakoltatások alakulása évente:

	2007. év	2008. év	2009. év
Kilakoltatás volt	16	20	18

Leadta, meghalt	6	4	5
Folyamatban vagy elhalasztott	34	17	23
Összes kitűzött lakoltatás	56	41	53

14.
táblázat

2009 évben a kitűzött lakoltatások alakulása:

	Lakbérhátralékos	Önkényes beköltöző	Egyéb ok	Összesen
Kilakoltatás volt	16	-	2	18
Leadta, meghalt	5	1	-	6
Haladékot kapott	18	-	5	23
Rendezte	6	-	-	6
Összesen	45	1	7	53

15.
táblázat

A kilakoltatást általában hosszú jogi folyamat előzi meg. Lakbérhátralékosnál kezdődik a bérbeadó általi fizetési felhívással. Nem teljesítés esetén fizetési meghagyás kibocsátása következik a hátralékra, továbbá a bérleti jogviszony felmondása a hatályos jogszabályoknak megfelelően. Ha a felmondási idő lejárt után nem hagyják el a lakást az immár jogcím nélküli lakáshasználók, akkor polgári pert indítunk ellenük a bérlemény kiürítése iránt.

Lakbérhátralék esetén a per jogerős befejezéséig fennáll a lehetősége a jogviszony rendezésének, amennyiben a hátralékot befizetik. Ennek hiányában megindul a végrehajtási eljárás, mely során szintén több módon el lehet kerülni a kilakoltatást.

I.9. Lakbérelőírás és hátralék alakulása

A Lakáskonceptió elfogadásával szükségessé vált az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásával kapcsolatos rendeletek módosítása és új rendeletek alkotása. A 2001. április 1-jén hatályba lépett, önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról szóló 7/2001. (III.06.) Kr. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) alapján megkülönböztetünk „régí” és „új” bérlőket lakbérfizetési szempontból.

Alapvetően két rendszer él egymás mellett:

1. A 2001. április 1. előtt bérleti joggal rendelkező bérlők,

2. A 2001. április 1-jén és utána keletkezett bérleti jogviszonnyal rendelkezők:
a./ piaci szinthez közelítve megállapított lakbérek szociális lakbértámogatással vagy támogatás nélkül,
b./ költségelven megállapított lakbérek.

A Rendelet bevezette a **lakbérminimum** fogalmát. Függetlenül attól, hogy milyen önkormányzati lakásról van szó, – komfortfokozat, elhelyezkedés, műszaki állapot – a lakbérminimum az öregségi nyugdíjminimum 18 %-a; 2008. január 1-jétől a mai napig is **5.130 Ft**. Ettől kevesebbet egy bérlő vagy lakáshasználó sem fizethet.

A 2001. évet követően 2003. július 1-jétől, 2004. március 1-jétől, 2005. július 1-jétől, majd 2008. január 1-jétől és június 1-jétől, majd 2009. január 1-jétől emelkedtek a lakbérek, amit elsősorban a fenntartási, üzemeltetési költségekkel kapcsolatos inflációs hatások indokoltak.

Debrecen Megyei Jogú Város önkormányzati lakásainak átlagos lakbére Ft/m²/hó

Komfortfokozat	2001. március 31-jéig keletkezett jogviszonyok esetén		
	2005. július 1-jétől	2008. június 1-jétől	2009. január 1-jétől
Összkomfortos, komfortos	257	302	322
Félkomfortos	88	103	110
Komfortnélküli	51	60	64
Szükséglakás	28	31	33

táblázat

16.

2001. április 1. előtt keletkezett bérleti jogviszony esetén a 16. táblázat szerint a bérlő részére három lakbérövezet és három komfortfokozat alapján állapítjuk meg a bérleti díjat. A bérlakás műszaki állapota és a bérlő szociális helyzete alapján kedvezmények adhatóak. Szociális helyzet miatt a rendszeres szociális segélyben, ápolási díjban, munkanélküliek jövedelem pótló támogatásában, időskorú járadékban részesülő, nyugdíjas, nyugdíjszerű szociális ellátásban részesülő, kiskorú gyermekét egyedül, vagy a családban több kiskorú gyermeket nevelő bérlőt és a hadirokkantat kedvezmény illeti meg. A kedvezmény több ok együttes fennállása esetén a lakbér 50 %-át nem haladhatja meg.

A lakás adottságai miatt a bérlő kérésére csökkenteni kell a lakbért ha a lakás az alagsorban a terepszint alatt van, az országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától mért 50 m távolságon belül fekvő épületben van és legalább egy lakószoba ablaka a vasútvonalra néz, felvonó nélküli lakóépület IV. emeletén van,

összkomfortos vagy komfortos, de közlekedő helyiség nincs, összkomfortos, de a fűtése szilárd tüzelésű etázs kazánnal biztosított, vagy ha a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen (aládúcolt, nedves, penészes, gombás stb.).

A csökkentés mértéke ez esetben nem haladhatja meg a 40 %-ot. A szociális helyzet és a műszaki állapot szerinti lakbércsökkentések összege a lakbér 50 %-át nem haladhatja meg.

A 2001. április 1-jétől keletkezett jogviszony esetén a 17. táblázat szerinti fajlagos lakbért (Ft/m²/hó) a lakás komfortfokozata, építési módja, városon belüli helye, alapterülete, a lakás és épület műszaki állapota határozza meg.

Komfortfokozat	2001. április 1-jétől keletkezett jogviszonyok esetén		
	2005. július 1-jétől	2008. június 1-jétől	2009. január 1-jétől
Összkomfortos	817-1.477	899-1.625	957-1.731
Komfortos	798-1.409	878-1.550	935-1.651
Félkomfortos	551-1.122	606-1.237	645-1.314
Komfortnélküli	159-272	175-299	186-318
Szükséglakás	89-158	98-174	104-185

17.

táblázat

A fenti lakbérből a bérlok alanyi jogon 40%-os önkormányzati lakbérkedvezményt kapnak. Ezen túl a lakbérből a bérlok kérésére anyagi helyzetének, az együttköltozők számának és a lakás alapterületének függvényében szociális lakbértámogatás adható, melynek mértéke a lakbér maximum 50-60%-a.

A központi költségvetési előirányzat felhasználásával létesített önkormányzati bérlakások lakbéreit úgy kell meghatározni, hogy a lakbér az első évben – éves szinten – a bruttó beruházási költségek legalább 3 %-a, de legfeljebb 800.- Ft/m²/hó. A pályázat útján bérbe adott Debrecen, Pacsirta u. 62. szám és a Varga u. 41. szám alatti 11 bérlakás lakbére ennek megfelelően alakul.

A „régí”, azaz a 2001. április 1-jéig keletkezett jogviszonyokra vonatkozó lakbérfizetési feltételeknek megfelelő szabályokat kell alkalmazni városi érdekből történő bérlokijelölés, bérlokijelölési jog alapján és szolgálati lakásokra jelöltek esetében, a volt állami gondozottak otthonára jelölésnél valamint az intézményi szolgálati lakásból elhelyezett bérlok esetében. Városi érdekből történő elhelyezésnél az új építésű vagy jelentős mértékben felújított lakás bérbeadása esetén az „új” lakbérszámítás szerinti a lakbér előírása.

Műteremlakás tekintetében a havi lakbér összkomfortos és komfortos lakásoknál 185 Ft/m²/hó, félkomfortosnál 66 Ft/m²/hó, komfort nélkülinél 40 Ft/m²/hó 2008. december 31-éig. 2009. január 1-jétől ezek az összegek a következők: **197, 70 és 43 Ft/m²/hó.**

Bérleti díj típusonkénti megoszlás bérbe adott lakásokra vonatkozóan:

Bérleti díj típusok	Lakásszám (db)	Lakásszám (%)
„Régi” bérleti díj	2278	73,18
Műteremlakás	14	0,45
Új lakbér szociális támogatással	700	22,49
Új lakbér szociális támogatás nélkül	30	0,96
„Régi”+ új lakbér szoc. tám. nélkül	16	0,51
Térítésmentes	24	0,77
Költségelven megállapított bérleti díj	11	0,35
Költségelszámolás	40	1,29
Összesen	3113	100,00

18. táblázat

Fenti adatok szerint **„régi,” bérleti díjat, ideértve a műteremlakások díját is** a bérlők **74%-a**, **„új” lakbérszámítás** szerint a lakók **24%-a** fizet. Ezen 24 %-os állományból származó **14.461 E Ft/hó** (amely 7.541 E Ft /hó szociális lakbértámogatással csökkentett) **előírás az összes 42.586 E Ft/hó lakbérelőírás 34 %-át teszi ki.**

1% térítésmentes (bérlői lakásfelújítás idejére) és 1% költség elszámolásos (Derék u. 22. ReFoMix Kft. által kezelt lakások, közös költség elszámolással).

„Régi” + új lakbért szociális támogatás nélkül a vonatkozó rendelet értelmében azok a bérlők fizetnek, akik a rájuk irányadó kedvezményekkel növelt alapterületű lakásnál nagyobbbat használnak és nem fogadják el a bérbeadó által részükre felajánlott, lakásigény mértéküknek megfelelő alapterületű lakást. A lakásigény mértékükig „régi”, a többlet terület után „új”, szociális támogatás nélküli lakbért kell fizetniük.

A lakbérelőírás 2002-ben 385 MFt, 2003-ban 409 MFt, 2004-ben 442 MFt, 2005-ben 466 MFt, 2006-ban 453 MFt, 2007-ben 449 MFt, 2008-ban 454 MFt, **2009-ben 471MFt** volt, valamint az Önkormányzatnál nyilvántartott **„Széchenyi” Terves lakások bérleti díj előírása**, 2002-ben 13,5 MFt, 2003-ban, 26,6 MFt, 2004-ben 32,7 MFt, 2005-ben 35,5 MFt, 2006-ban 36,3 MFt, 2007-ben 35 MFt, 2008-ban 42 MFt, **2009-ben 39,9 MFt** volt, ez **összesen 510,9 MFt.**

Az alábbi adatok a **kintlévőség** éves viszonylatban, az adott év végéig történt növekedését, illetve a csökkenését mutatják az előző évihez képest.

Hátralékállomány változása:

Megnevezés	2002.	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.	2009.
1. Összes hátralékállomány-változás (1.1+1.2)	- 68.676	- 15.328	- 10.451	3.831	7.691	6.096	11.256	25.003
1.1 Lakbérhátralék-változás	- 45.931	-3.337	-9.689	3544	4.361	5.608	10.280	18.943
1.1.1 Ebből „Széchenyi” Terves hátralék	990	2.312	1.305	241	152	510	1.492	2.618
1.2. Egyéb bevétel (víz, szemét, perköltség)	- 22.745	- 11.991	-762	287	3.330	488	976	3.442

adatok E Ft-ban
19.

táblázat

A 2009. évi záró hátralékállomány 110.921 E Ft, mely a következő tételekből adódik:

- Lakbér: 83.670 E Ft
- „Széchenyi” Terves lakbér: 9.980 E Ft
- Egyéb (átvállalt vízóra, víz, szemét, perköltség): 17.271 E Ft

Tényleges hátralékállomány 121.063 E Ft, amelyet az alábbi rendező tételek csökkentenek:

Megnevezés	2002.	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.	2009.
1. Engedményezésre került	34.915	13.859	14.644	3.978	5.544	9.952	6.586	10.142
2. Leírásra került (2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6)	34.895	5.129	3.526	8.301	3.570	121	2.375	5.213
2.1. Behajthatatlan követelés	30.478	5.042	3.526	8.301	3.472	121	13	0
2.2. Jogcím nélküli büntető kamat elengedés	216	87	0	0	0	0		0
2.3. Tömbrehabilitáció miatti elengedés	4.201	0	0	0	0	0		0
2.4. Elengedett követelés	0	0	0	0	98	0	274	201

2.5 Elhunytak, 5 éven túli							1.609	4.708
2.6 Kisösszegű							479	304

adatok E Ft-ban
20.

táblázat

Megnevezés bruttó adatok ezer forintban	2004. év	2005. év	2006. év	2007. év	2008. év	2009. év
összes lakbér	442 503	463 410	453 375	448 943	454 253	471 093
Széchenyi terves lakások bevétele	32 006	37 934	36 484	33 550	34 884	37 152
Ügyintézési díjak bevétele	2 682	1 888	2 380	2 135	1 899	1 284
Szemét átalánydíj és továbbterhelés bevétele	28 689	35 805	42 085	37 962	39 186	41 751
Víz átalánydíj és továbbterhelés bevétele	17 334	13 164	12 417	17 644	7 247	5 987
Egyéb továbbterhelt szolgáltatások bevétele	32 096	41 650	5 039	598	11 457	3 223
lakásokhoz kapcsolódó egyéb árbevétel összesen	112 807	130 441	98 405	91 888	94 673	89 397
pénzügyileg nem rendezett lakbér és egyéb bevétel (éven belüli hátraléknövekedés)	-7 719	-16 110	-16 805	-16 169	-17 764	-36 310
BEVÉTEL ÖSSZESEN	547 591	577 741	534 975	524 662	531 162	524 180
anyagjellegű ráfordítások (karbantartási költség nélkül)	180 836	196 510	204 261	222 530	261 594	283 627
személyi jellegű ráfordítások	93 685	87 488	79 670	75 492	81 062	75 032
Beruházások, felújítások, karbantartások	173 956	118 721	128 959	52 795	115 349	77 342
továbbterhelt lakásokhoz kapcsolódó ráfordítások (víz, szemét, fűtés, áram, karbantartás, egyéb)	90 080	99 872	64 116	53 386	57 830	56 840
iparűzési adó	9 112	9 685	9 553	9 366	9 783	10 287
KÖZVETLEN KIADÁSOK	547 669	512 276	486 559	413 569	525 618	503 127
I. FEDEZET (pénzáramlás közvetlen eredménye)	-78	65 465	48 416	111 094	5 544	21 052
Karbantartásra, felújításra kapott támogatások DMJV Önkormányzatától (a pénzügyi rendezés évében)	0	40 000	114 391	20 077	68 448	0
a támogatások tényleges felhasználása szerinti korrekció*	33 931	35 856	-25 279	-69	-26 785	25 364
Vagyonkezelési szerződés szerinti bevételek DMJV Önkormányzatától	46 638	44 244	40 424	35 408	31 012	30 094
Értékesített lakások után járó bonyolítási díjbevételek a vevőktől	0	14 303	13 638	8 069	5 238	3 059
KÖZVETETT BEVÉTELEK	80 569	134 402	143 175	63 485	77 912	58 517
KÖZVETETT ÉS ÁLTALÁNOS KÖLTSÉGEK (KÖZVETLEN BÉRKÖLTSÉG-ARÁNYOS)	208 799	185 641	173 105	196 695	176 852	179 495
II. FEDEZET (pénzáramlás eredménye)	-128 309	14 227	18 485	-22 116	-93 396	-99 925

* ha "-" akkor kevesebbet használtunk fel a tárgyévben kapott támogatásból, ha "+"
akkor a tárgyidőszakon kívül kapott támogatást használtuk fel

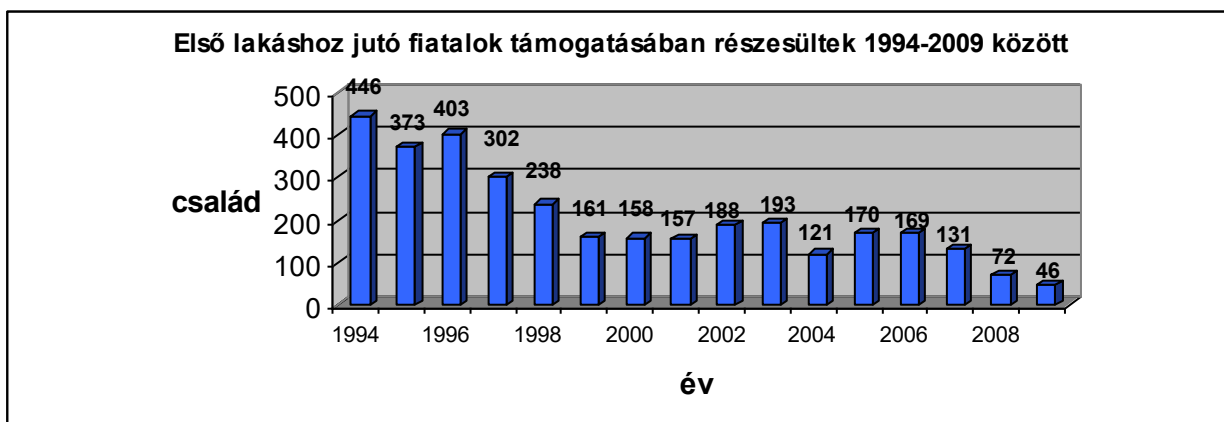
A pénzforgalmi szemlélet miatt a fenti táblázatban bruttó értékekkel számoltunk, az adatok között nem szerepeltetjük az ingatlanok éves értékcsökkenését.

I.10. Első lakáshoz jutó fiatalok támogatása

Az első lakáshoz jutók önkormányzati támogatása **2010. január 20-ával megszűnt**, a vonatkozó rendeletek ezzel a nappal hatályukat veszítették.

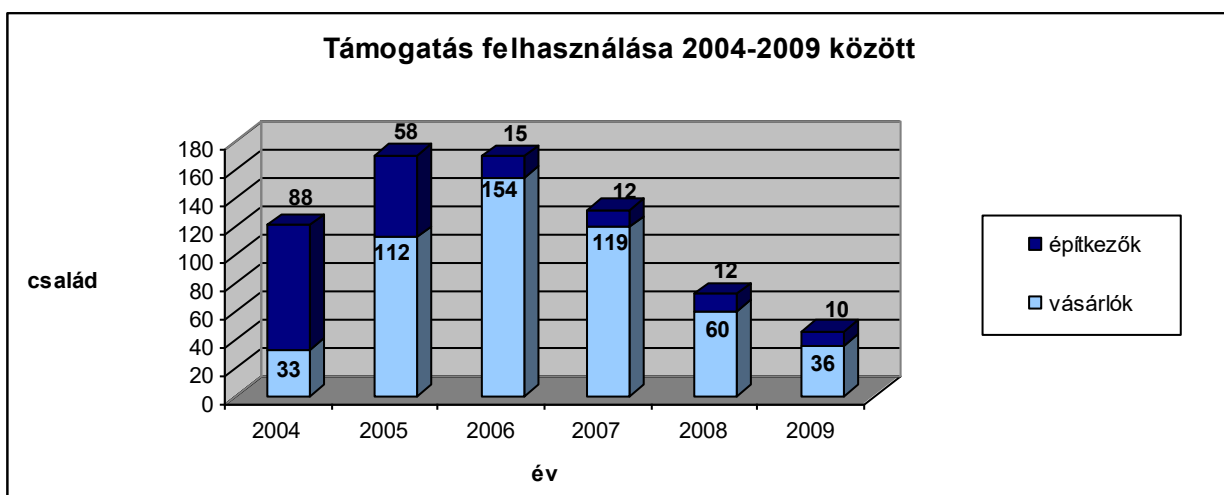
2003. március 1. óta 600.000 Ft kamatmentes kölcsönben voltak részesíthetők a Debrecen közigazgatási területén első lakásukat vásárolni vagy építeni szándékozó, a támogatási igény benyújtásának időpontjában a **35. évüket be nem töltött**, ténylegesen helyben lakó **házaspárok és gyermeküket egyedül nevelők**, ha a városban – házaspárok esetén legalább az egyik fél – legalább **6 éve bejelentett lakcímmel rendelkeznek**. A visszafizetés futamideje 60 hónap, amit a szerződés megkötését követő 6. hónap elteltével kell megkezdeni.

Vissza nem térítendő kamattámogatásban voltak részesíthetők azok, akik lakás elő-takarékossági szerződés alapján pénzügyintézettől igényelt hitelt törlesztenek. A támogatás legfeljebb négy éves időtartamban folyósítható, mértéke havonta 8.000 Ft-ot, összességében 384.000 Ft-ot nem haladhatja meg. Ez a támogatási forma nem népszerű, a bevezetése óta 11 kérelmező, illetve **2009-ben 3 család vette igénybe a vissza nem térítendő kamattámogatást, ez összesen 14 ilyen típusú támogatás.**



5.

diagram



6.

diagram

A 6. diagram szerint 2005. és 2006. évben szinte azonos számban vettek igénybe támogatást a fiatalok, azóta – valószínűsíthetően a gazdasági nehézségeknek a következtében is - fokozatosan csökken a lakást szerzők száma. A támogatási keretösszeg minden évben lehetővé tette, hogy aki a támogatás odaítélése feltételeinek megfelel, élhessen a lehetőséggel.

A következő, 22. táblázatból látható, hogy az előre nem kiszámítható, de csökkenő érdeklődés miatt évente csökkenő mértékben volt tervezve a támogatási keretösszeg.

	2007. év	2008. év	2009. év
Támogatási keret:	140.000 E Ft	110.000 E Ft	80.000 E Ft
Odaítélt támogatás	7.200 E Ft	7.200 E Ft	6.000 E Ft
- lakást építőknek:			
- lakást vásárlóknak:	70.832 E Ft	35.784 E Ft	20.952 E Ft

Összesen:	78.032 E Ft	42.984 E Ft	26.952 E Ft
------------------	-------------	-------------	--------------------

22.

táblázat

2009-ben 43 család 25.800 E Ft kamatmentes kölcsönt, 3 család 1.152 E Ft összegben vissza nem térítendő kamattámogatást vett igénybe, **összesen 46 család 26.952 E Ft támogatásban részesült.** Közülük **36 család lakást vásárolt és 10 építkezett.**

A kamatmentes kölcsön igénybevételével megvásárolt ingatlanokra a támogatás visszafizetésének futamidejére DMJV Önkormányzata javára jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre. Abban az esetben, ha a fiatalok az ingatlanra bármilyen ok miatt jelzálogot szeretnének bejegyeztetni, részvénytársaságunkhoz benyújtott kérelem alapján az Önkormányzat hozzájárulását kell kérniük. 2009. évben összesen 27 jelzálogjog bejegyzéssel kapcsolatos kérelem alapján készült polgármesteri előterjesztés. Ezek megoszlása a következő:

1. 18 db

- gyermekvállalás miatt megelőlegező kölcsön biztosítása /Magyar Államkincstár/
- gyermekvállalás teljesítése miatt otthonteremtési, vagy lakásvásárlási támogatás biztosítása / Magyar Államkincstár/
- utólag született gyerek jogán otthonteremtési, vagy lakásvásárlási támogatás biztosítása/ Magyar Államkincstár/

2. 8 db

- pénzügyi hitelek felvétele miatt
- munkáltatói hitelek felvétele miatt

3. 1 db

- válás okán vagyonközösség megszüntetése miatt

Fentiekben ismertetett okokból a jövőben is várhatóak kérelmek mind a támogatásban részesítettek, mind a pénzügyi intézetek részéről.

1994-től 2009-ig összesen **3320** fiatalnak volt lehetősége támogatás igénybevételével lakhatásának önerőből történő megoldására.

II. Helyiséggazdálkodás

A Helyiséggazdálkodási Osztály az önkormányzattal kötött vagyonkezelési szerződés alapján 81 db önkormányzati tulajdonban levő nem lakás céljára szolgáló helyiség, 558 db területhasználati szerződés, és 152 db önkormányzati tulajdonú gépkocsi tároló helyiség bérleti szerződését kezeli.

2009. évre vonatkozóan a garázsok és területhasználatok díját az előző évi fogyasztói árindex mértékével, azaz 6.1%-kal emeltük meg.

A DMJV Önkormányzat Közgyűlése a 194/2006. (VIII. 10.) Ö.h-val döntött az önkormányzat tulajdonában levő garázs helyiségek értékesítéséről. 2009. évben garázsértékesítés nem volt.

A DMJV Önkormányzat Közgyűlésének döntése alapján a Debrecen, Széchenyi u. 6. sz. alatti ingatlan került értékesítésre, mely alapján ezen ingatlan kezelésünkől kikerült. Az ingatlanon 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiség volt.

A Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Osztályával együttműködve az önkormányzati tulajdonban levő ingatlanokon levő építési engedéllyel felépített gépkocsi tároló helyiségekre vonatkozóan – mely felépítmények magántulajdonban vannak, csak a területért fizetnek használati díjat az önkormányzatnak – 1 ingatlan (Debrecen, Mester u. 31.) esetében összesen 4 db területhasználatot mondtunk fel 2009. évben, melyből 3 db elbontásra került, egy garázs bontásának határideje 2010. június 30. napjáig meg lett hosszabbítva.

Az önkormányzat tulajdonában levő lakások közül 2009. év folyamán 1 db. lakásból lett üzlethelyiség kialakítva a Debrecen, Széchenyi u. 50. sz. alatt. Az utcafronti lakásra a Cívis Ház Zrt. által beszerzett építési engedély alapján árverezés során kötöttünk bérleti szerződést, és a bérlő alakította át és újította fel a helyiséget zálogfiók céljára.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést a határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés

a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatójának előterjesztésére az 1990. évi LXV. törvény 80.§ (1) bekezdése alapján

az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás célú helyiségek 2009. évi hasznosításáról szóló tájékoztatót elfogadja.

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2010. május 5.

Nyíri László
vezérigazgató
Cívis Ház Zrt.