

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	DMJV Önkormányzata tulajdonában álló bérlakások pályáztatás útján történő bérbeadása
Iktatószám:	
	VAGY-12214-5/2021
Ügyintéző:	
	Zám Andrea
Feladatot jelent:	
	Erdei Edit Cívis Ház Zrt. vezérigazgatója részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	1. melléklet: Szociális támogatás nélküli pályáztatásra javasolt lakások
	2. melléklet: Szociális támogatás nélküli pályáztatásra javasolt Derék u. 22. szám alatti lakások
	3. melléklet: Szociális támogatással történő pályáztatásra javasolt lakások

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2001. (III. 6.) Kr. rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 3. § a) és b) pontjai szerint az önkormányzati lakások bérbeadása történhet szociálisan támogatott és szociálisan nem támogatott személyek részére pályáztatás útján. A Rendelet 4. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadás módjára a Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága tesz javaslatot a bérbeadónak úgy, hogy a pályáztatandó lakásállomány legalább 50%-át szociális támogatással pályázó részére hirdesse meg.

A legutóbbi, 2021 májusában lezárult lakáspályázat tapasztalatai alapján a Cívis Ház Zrt. további üres önkormányzati tulajdonú lakások pályáztatását javasolja, a lakások üresen állásából adódó költségek és a lakbérkiesés mérséklése, valamint az esetleges állagromlás megelőzése érdekében. A lakáspályázat kiírását indokolja továbbá az is, hogy a tavasszal bonyolított pályázaton sikertelenül részt vevők a szociális lakbértámogatás tárgyában kapott határozataikat még fel tudják használni, amennyiben újra jelentkeznek.

A szociális lakbértámogatásra való jogosultságot és annak mértékét, valamint a vállalható önrész maximumát az Egészségügyi és Szociális Bizottság határozattal állapítja meg. Ezek figyelembe vételével állapítható meg a pályázó által vállalható legmagasabb lakbér összege. Azzal köthető bérleti szerződés, aki a legmagasabb lakbérre tesz ajánlatot, azonos ajánlat esetén pedig azzal, aki kisebb szociális lakbérkedvezményre tart igényt. Támogatás nélkül minden cselekvőképes, természetes személy jelentkezhet.

A lakáspályázatra szánt lakások különböző városrészekben helyezkednek el, jellemzően összkomfortos, könnyen felújítható és karbantartható panellakások.

Egyéb módon való bérbeadásuk nehézségbe ütközik: cserelakásként nem fogadják el az áthelyezendő bérlők vagy rendbetételükre nem biztosított a fedezet, esetleg korábbi pályáztatásuk eredménytelen volt.

Műszaki állapotuk közepes, kivétel nélkül kisebb-nagyobb felújításra szorulnak.

A tisztasági festésen, mázolás, burkoláson túl, a nyílászárók, a berendezési tárgyak (elektromos-, gáz- és vizes berendezési tárgyak, csaptelepek, konyhaszekrény stb.) cseréje is szükséges lehet.

A lakások alapterülete 22-78 m² között van, így egyedül élők vagy nagyobb létszámú családok lakhatásának megoldására is alkalmasak. Tapasztalat szerint a legkeresettebbek a másfél szobás lakások: 10 ilyen adottságú került a javaslatba.

A bérleményekhez tartozó bérleti díjak az övezetnek, komfortfokozatnak és az alapterületnek megfelelően alakulnak, az albérlési piachoz viszonyítva jelentősen kedvezőbbek.

A Rendelet 7. § (3) bekezdése szerint a bérbeadó legfeljebb 5 év határozott időtartamú szerződést köthet. A 2010. évtől kezdődően kiírt bérlakás-pályázatok alapján bérleti jogot szerző személyek esetében a bérleti jogviszonyt a bérbeadó legfeljebb 5 évvel meghosszabbíthatja, amennyiben a bérlőnek a bérleti jogviszony ideje alatt nem volt 60 napnál hosszabb idejű bérleti díj tartozása, továbbá a bérleti szerződés lejáratának időpontjában sem áll fenn bérleti díj tartozása.

A fentebb hivatkozott szakasz lehetővé teszi, hogy a lakások az eddig megszokott gyakorlattól eltérően ne 5+5 évre kerüljenek bérbeadásra. A Cívis Ház Zrt., mint bérbeadó már a tavaszi

lakáspályázaton is összesen 5 éves időtartamra hirdette meg a lakásokat, 2+3 éves megbontásban. Az első két év megalapozhatja az elnyert bérlakás megfelelő rendbetételét a pályázó részéről, emellett egyfajta „próbaidőként” is szolgál.

A további három évre szóló hosszabbítási lehetőség erősíti a biztonságérzetet az önkormányzati lakhatással kapcsolatban és arra készítheti a bérlőt, hogy megfelelően tartsa karban a lakást, ne merüljön fel vele szemben magatartási probléma és továbbra is rendszeresen eleget tegyen lakbérfizetési kötelezettségének.

A Cívis Ház Zrt. tapasztalata szerint a bérleti jogviszony időbeli korlátozása nem rendítette meg a bérlakásrendszer iránti bizalmat, a pályázatás során a jelentkezők a megváltozott feltételt elfogadták.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2021. február 8. napjától.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat. tv.) 46. § (4) bekezdése szerint:

„Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 60. §-a szerint a bizottság ülésének összehívására, működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására, a bizottság tagjainak kizárására, a bizottság üléséről készített jegyzőkönyv tartalmára a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően **a települési önkormányzat képviselő-testülete, bizottsága 2021. június 15. napjától feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.**

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 7/2001. (III. 6.) Kr. rendelet 3. § a) és b) pontjai, valamint a 4. § (1) bekezdése alapján

1./ javasolja a bérbeadónak, hogy a DMJV Önkormányzata tulajdonában álló megüresedett bérlakásokat nyílt pályázat útján, 2+3 év időtartamra adja bérbe olyan módon, hogy az 1. mellékletben szereplő 17 bérlakást és a 2. mellékletben szereplő 17 bérlakást szociális támogatás nélkül, a 3. mellékletben szereplő 35 önkormányzati bérlakást szociális támogatással hirdesse meg.

2./ Felkéri a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatóját, hogy a határozat értelmében tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Határidő: azonnal

Felelős: Cívis Ház Zrt. vezérigazgatója

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Debrecen, 2021. július 9.

Racsmány Gyula
osztályvezető