

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Kósa Lajos
Tárgy:	
	Az egyes önkormányzati tulajdonú bérlakásokra vonatkozó rendeletek módosítása
Iktatószám:	
	-/2013
Ügyintéző:	Dr. Kissné dr. Mészáros Orsolya Cívis Ház Zrt.
	Dr. Szilágyi Attila Cívis Ház Zrt.
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula László Kováts Ákos Kósa Lajos
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság Pénzügyi Bizottság Közgyűlés Egészségügyi és Szociális Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2013.04.18.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:

- | |
|--|
| Nem értékesíthető lakások jegyzéke (előterjesztés melléklete) |
| A 2013.évben értékesítésre kijelölt lakások jegyzéke(határozati javaslat melléklete) |
| Hatályos rendeletek |

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Az elmúlt három évben az üres önkormányzati tulajdonú lakások pályázattal történő bérbeadása sajátos feltételrendszer alapján történt. A pénzügyi válságra tekintettel a Tisztelt Közgyűlés 2010., 2011. és 2012. években meghirdetett bérlakás pályázat alapján a bérleti jogok szerzőket az alábbi szabályok szerint támogatta:

- Szociális bérlakásra azok is pályázhattak, akik *lakás* tulajdonnal rendelkeznek, de csak abban az esetben, ha a lakáscélú kölcsönszerződésüket az abból eredő fizetési kötelezettségük nem teljesítése miatt a pénzintézet felmondta.
- Minden pályázat útján bérlővé vált személyt a szerződés megkötésétől számított 12 hónap időtartamra 30%-os lakbér csökkenés illeti meg, melynek módja az önrész korrekciója.
- A bérleti szerződéseket 5 év időtartamra kötötte meg a bérbeadó, rögzítve, hogy a határidő lejártá esetén újabb szerződés nem köthető, vagyis a szerződés nem hosszabbítható.
- A pályázat útján bérlővé vált személy 5 éven belül a lakást megvásárolhatja a forgalmi érték 99%-ának megfelelő vételáron, 20% befizetése mellett, 15 évi részletre a Ptk. szerinti ügyleti kamat fizetése mellett, vagy - amennyiben az adásvételi szerződés megkötésekor, vagy az azt követő 90 napon belül a vételárat egy összegben megfizeti -, a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett forgalmi érték 90%-ának megfelelő vételáron.

A múlt év tapasztalata az volt, hogy a megtartott pályázat során, a meghirdetett 61 lakásból 49 lakás bérlőre talált. Ez is azt bizonyítja, hogy az önkormányzati bérlakások iránt továbbra is nagy az érdeklődés, mert a lakhatásnak ez a formája kiszámítható és nagyobb biztonságot jelent, mint magánszemélyektől történő lakásbérlet.

Egyre kevesebb ember kíván és tud lakástulajdont szerezni, figyelemmel a jelenlegi hitelezési gyakorlatra.

Fenti tapasztalatok alapján javaslom, hogy ezen speciális pályázati kiírást alkalmazzuk a 2010., 2011. és 2012. évekhez hasonlóan 2013-ban is, kiterjesztve a jövőben kiírásra kerülő lakáspályázatokra.

A lakások bérbeadása nyílt pályázat útján történne szociális támogatott, és szociálisan nem támogatott személyek részére. A bérbeadási módra a jogszabály értelmében a Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága tesz javaslatot a bérbeadónak úgy, hogy a pályáztatásra kerülő lakások legalább 50 %-át szociális támogatással pályázók részére hirdesse meg.

2013. évben 78 darab lakást tud a bérbeadó Cívis Ház Zrt. pályázatra meghirdetni, amelyből 54 darab lakás a bérlő részére értékesítésre kijelölhető, mivel az Önkormányzat városfejlesztési érdekeit ezen lakások értékesítése nem sérti.

II.

Az elmúlt három év tapasztalata szerint a szociális lakáspályázat jelenlegi konstrukciójának fenntartása indokolt a magántulajdonnal nem rendelkező, de egyéb okból rászorulóknak számára, akik a lakhatásukat meg tudják oldani az önrész megfizetésével és a szociális lakbértámogatás igénybevételeivel.

E konstrukció azonban nem feltétlenül jelent megoldást a lakásukat elvesztő, hatalmas összegű tartozással küzdő „bedőlt” hitelesek részére. Jövedelmük nagy részét a hiteltörlesztés miatt levonás terheli, a megélhetésen túl a lakbér előteremtése további nehézséget jelent számukra.

Fentiek alapján a „bedőlt” hitelek helyzetének segítésére szolgáló új megoldásként javaslom, hogy a rendelkezésre álló, üres, beköltözhető bérlakás állományból 10 lakás kerüljön elkülönítésre azok számára, akiknek a lakáscélú kölcsönszerződését a pénzügyi intézet felmondta, és a végrehajtási eljárás eredményeként kiköltöztették.

A krízishelyzetben lévő kilakoltatott devizahitelek ily módon történő elhelyezésének időtartama 12 hónap lenne. A javaslat szerint a Cívis Ház Zrt.-hez beérkező kérelmek alapján az elhelyezésről a Tulajdonosi Bizottság javaslata alapján a Polgármester dönt.

A fentiek alapján pályázat nélkül bérlővé vált személyt a - 2001. március 31-e után keletkezett ún. „új típusú” bérleti jogviszonyok esetében alkalmazandó - lakbérből további 30%-os kedvezmény illetné meg.

A fent előadottakra tekintettel szükséges három önkormányzati rendelet módosítása, melyek az alábbiak:

- Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének megállapításáról szóló 6/2001. (III.6.) Kr. rendelet,
- Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról szóló 7/2001. (III.6.)Kr. rendelet,
- Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek értékesítéséről szóló 3/2007. (II.1.) rendelet.

A szabályozás várható következményei az alábbiak:

Társadalmi hatások:

2013. évben - hasonlóan a speciális szabályok alapján megtartott 2010., 2011. és 2012. évi lakáspályázathoz – több tucat önkormányzati lakásra pályázó személy juthat bérlakáshoz, így lakhatásuk hosszabb távon megoldódik. Mint fentiekben is írtuk, lehetőség van az így megszerzett bérlemények – bizonyos csoportjának - kedvezményes megvásárlására is.

A speciális szabályozás 2013. évre és a jövőben kiírásra kerülő pályázatokra való kiterjesztése, valamint a kilakoltatott "bedőlt" lakáshitelek részére biztosítandó új - pályázat nélküli - elhelyezési forma lehetőséget ad arra, hogy a nehéz helyzetbe került adósok az egyéb lehetőségeken túl, további mentőövet kapjanak lakhatásuk megoldása tekintetében.

Gazdasági hatások:

A jelenleg üresen álló és bérbe adható lakások fenntartásának költségei sikeres pályázat, illetve bérbeadás esetén nem a Cívis Ház Zrt.-t terhelik, ezáltal az üzemeltetés költségei csökkennek, a bevételi oldalon a lakbérbevételek nőnek.

Költségvetési hatások:

Az Önkormányzat költségvetésére a bérleti díjak tekintetében közvetlen hatása a módosításnak nincs, amennyiben az egyes bérleményeket a bentlakó bérlők megvásárolják, úgy a lakásalap jut nagyobb bevételhez.

Környezeti, egészségi következményei a módosításnak nincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A pályázat és a bérbeadás, valamint az értékesítésre történő előkészítést a Cívis Ház Zrt. végzi, így az Önkormányzat vonatkozásában számottevő adminisztratív teher növekedésre nem lehet számítani.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Az Önkormányzat az üresen álló, kihasználatlan lakásállományának csökkentésével egyidejűleg, a

pénzügyi válság okán a társadalomban növekvő önkormányzati bérlakások iránti igényt kívánja kielégíteni, illetve elősegíteni, megkönnyíteni a "bedőlt" lakáshitelek bérlakáshoz jutását.

Személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek a jogszabály módosítás-, és alkalmazás kapcsán nem merülnek fel.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés megtárgyalását követően döntsön az alábbi határozati javaslat és rendelettervezet elfogadásáról.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés

a polgármester előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 3/2007. (II. 1.) rendelet 2. §-a, valamint 9. §-a alapján, az 1993. évi LXXVIII. törvényre figyelemmel

1./ elidegenítésre ismételten kijelöli a mellékletben szereplő üres önkormányzati tulajdonú bérlakásokat a 2013. évben kiírt bérlakás-pályázat útján bérlővé váló személyek és az elővásárlási jog jogosultjai részére a bérleti szerződések létrejöttétől számított 5 év időtartamra.

2./ Felkéri a polgármestert, hogy amennyiben a 2013. évben kiírt bérlakás-pályázat útján bérlővé váló személyek és az elővásárlási jog jogosultjai élni kívánnak a bérleti szerződés létrejöttétől számított 5 éven belül elővásárlási jogukkal, úgy a mellékletben felsorolt bérlakások vételárát egyedi értébecslések alapján határozza meg.

3./ Felkéri a Cívis Zrt. vezérigazgatóját, hogy az adásvételi szerződéseket készítse elő, és felhatalmazza a polgármestert a szerződések aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: az adásvételi szerződés előkészítéséért: a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatója
az adásvételi szerződés aláírásáért: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2013. április 18.

Kósa Lajos
Polgármester

DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

...../2013. (.....) önkormányzati rendelete

az egyes önkormányzati tulajdonú bérlakásokra vonatkozó rendeletek módosításáról

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, a 34. § (1) bekezdésében, valamint a 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában, továbbá a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat-és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés o) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013. (I.24.) önkormányzati rendelet 63. § (2) bekezdés 3. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 6/2001. (III.6.) Kr. rendelet (továbbiakban: R1.) 6. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A (3) bekezdés a.) pontjában meghatározott kizáró okok nem vonatkoznak a 2010. évtől kezdődően kiírt bérlakás-pályázatok alapján bérleti jogot szerző azon személyekre, akiknek lakáscélú kölcsönszerződését az abból eredő fizetési kötelezettségük nem teljesítése miatt a pénzintézet felmondta, a végrehajtási eljárás folyamatban van, és ennek következtében lakhatásuk veszélybe került.”

(2) A R1. 6/B. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A 2010. évtől kezdődően kiírt bérlakás-pályázatok eredményeképpen bérlővé vált személy által fizetendő önrészt a szerződés létrejöttétől számított 12 hónap időtartamra 30%-os mértékben csökkenteni kell.”

(3) A R1. a következő 6/E. §-sal egészül ki:

„6/E. § Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról szóló 7/2001. (III.6.) Kr. rendelet 33/A. §-a szerint bérlővé vált személyt az e rendelet 3.-6/C. §-ai alapján megállapított lakbérből további 30%-os kedvezmény illeti meg.”

2. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról szóló 7/2001. (III.6.) Kr. rendelet (továbbiakban: R2.) 7. §-ának (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérbeadó legfeljebb 5 éves határozott idejű bérleti szerződést köthet. A bentlakó bérlővel (volt bérlővel) a 6/2001. (III. 6.) Kr. számú rendelet 3-6. §-ai alapján megállapított lakbérrel

köthető új szerződés. A 2010. évtől kezdődően kiírt bérletlakás-pályázatok alapján bérleti jogot szerző személyek esetében új szerződés nem köthető."

(2) A R2. 7. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A 7. § (2) bekezdésében meghatározott kizáró okok nem vonatkoznak a 2010. évtől kezdődően kiírt bérletlakás-pályázatok alapján bérleti jogot szerző azon személyekre, akiknek lakáscélú kölcsönszerződését az abból eredő fizetési kötelezettségük nem teljesítése miatt a pénzügyintézet felmondta, a végrehajtási eljárás folyamatban van, és ennek következtében lakhatásuk veszélybe került."

(3) A R2. a következő 33/A. §-sal egészül ki:

„33/A. § (1) Azon személyek, akiknek lakáscélú kölcsönszerződését az abból eredő fizetési kötelezettségük nem teljesítése miatt a pénzügyintézet felmondta, és a végrehajtási eljárás eredményeként lakásukból kiköltöztették, legfeljebb 12 hónapos elhelyezésre vonatkozó igényt nyújthatnak be a bérbeadóhoz.

(2) Az (1) bekezdés szerinti célra az Önkormányzat 10 lakást biztosít.

(3) A beérkező igényekről a Tulajdonosi Bizottság javaslata alapján a Polgármester soron kívül dönt.

(4) Jelen § alapján megkötött bérleti szerződés nem hosszabbítható meg."

(4) A R2. a következő 34/A. §-sal egészül ki:

„34/A. § E rendelet - az egyes önkormányzati tulajdonú bérletlakásokra vonatkozó rendeletek módosításáról szóló/2013. (....) rendelet 2. § (3) bekezdésével megállapított - 33/A. §-a alapján a 2013. május 1. napját követően kiköltöztetett személyek nyerhetnek elhelyezést."

3. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 3/2007. (II.1.) rendelet (továbbiakban: R3.) 12. § (4) bekezdés a.) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Ha a jogosult

a.) az adásvételi szerződés megkötésekor, vagy az azt követő 90 napon belül a vételárat egy összegben megfizeti, úgy a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett forgalmi érték 65 %-a, kivéve a 2010. évtől kezdődően kiírt bérletlakás pályázatok útján bérlővé vált személyt,"

(2) A R3. 12. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Ha a 2010. évtől kezdődően kiírt bérletlakás-pályázatok útján bérlővé vált személy a lakást a bérleti szerződés létrejöttének napjától számított 5 éven belül megvásárolja és a szerződés megkötésekor, vagy az azt követő 90 napon belül a vételárat egy összegben megfizeti, úgy a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett forgalmi érték 90%-a."

4. §

Ez a rendelet 2013. május 1-jén lép hatályba.

Dr. Szekeres Antal
jegyző

Kósa Lajos
polgármester