

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló bérlakások pályáztatás útján történő bérbeadása
Iktatószám:	VAGY-9299/2023
Ügyintéző:	Zám Andrea
Feladatot jelent:	Erdei Edit, a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatója részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023. január 10.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	1. melléklet: Szociális támogatással történő pályáztatásra javasolt lakások
	2. melléklet: Szociális támogatás nélküli pályáztatásra javasolt lakások

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról szóló 7/2001. (III. 6.) Kr. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § a) és b) pontja szerint az önkormányzati lakások bérbeadása történhet szociálisan támogatott és szociálisan nem támogatott személyek részére pályáztatás útján. A Rendelet 4. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati tulajdonú bérlakásokat nyílt pályázat útján lehet bérbeadni, melynek módjára a Közgyűlés **Tulajdonosi Bizottsága tesz javaslatot a Cívis Ház Zrt., mint bérbeadó részére úgy, hogy a pályáztatandó lakásállomány legalább 50%-át szociális támogatással pályázók részére hirdesse meg.**

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 6/2001. (III. 6.) Kr. rendelet 6/B. § (2) bekezdése értelmében a szociális lakbértámogatásra való jogosultságot és annak mértékét, valamint a vállalható önrész maximumát az Egészségügyi és Szociális Bizottság határozattal állapítja meg. Ezek figyelembevételével állapítható meg a pályázó által vállalható legmagasabb lakbér összege. A Rendelet 5. § (3) bekezdése értelmében a bérbeadó azzal köt szerződést, aki a legkisebb önkormányzati lakbérkedvezményre tart igényt. A Rendelet 6. § (1) és (2) bekezdése alapján azonos ajánlatok esetén a szociálisan támogatott személyek részére történő bérbeadáskor a bérbeadó azzal köt szerződést, aki nagyobb önrész megfizetését vállalja, a szociálisan nem támogatott személyek esetében pedig azzal, aki a legkisebb önkormányzati lakbérkedvezményre tart igényt.

A 2022 február vége óta tartó háború okozta gazdasági helyzet energiaválsághoz, egyben a rezsiköltségek kiszámíthatatlan növekedéséhez vezetett. Míg a bérbeadott lakások esetében a bérlők az energiaszolgáltatókkal közvetlenül állnak szerződéses viszonyban, az üresen állásból fakadó költségeket a Cívis Ház Zrt. viseli.

Legutóbb 2022 áprilisában hirdetett meg a Cívis Ház Zrt. pályázati felhívást, a meghirdetett lakások háromnegyede bérlőre talált és továbbra is tömeges lakossági igény mutatkozik a bérlakásokra. Az önkormányzat által biztosított lakhatás a kiszámíthatatlan piaci viszonyokhoz képest biztonságot jelent, az alacsonyabb bérleti díjak a rászorultabbak számára is megfizethetők. A rezsicsökkentés részeként bevezetett limitált árat augusztus 1-jétől a lakossági átlagfogyasztás mértékéig biztosítják a szolgáltatók, így az energiadíjak változása vélhetően nem érinti a meglévő bérlői kört, és nem tántorítja el azokat sem, akik a jövőben pályázni szeretnének bérlakásra.

A bérbeadó összesen 91 db önkormányzati bérlakás bérbeadását javasolja, melyből 52 db lakás esetében szociálisan támogatott, 39 db lakás vonatkozásában szociális támogatás nélküli pályáztatásra tesz javaslatot.

A lakáspályázatra szánt lakások elsősorban panelépületben lévő összkomfortos, könnyen felújítható és karbantartható lakások, emellett belekerült a kínálatba több nagyobb alapterületű, jó elhelyezkedésű panel-, illetve blokkos lakás is.

Műszaki állapotuk közepes, kivétel nélkül kisebb-nagyobb felújításra szorulnak. A tisztasági festésen, mázolás, burkolás után, a nyílászárók, a berendezési tárgyak (elektromos-, gáz- és vizes berendezési tárgyak, csaptelepek, konyhaszekrény stb.) cseréje is szükséges lehet, ezért a szerződéskötésnél figyelembe kell venni, hogy a bérlő ténylegesen milyen felújítási munkálatok elvégzését vállalja.

A lakások alapterülete 20-87 m² között van, így egyedül élők vagy nagyobb létszámú családok lakhatásának megoldására is alkalmasak. Tapasztalat szerint a legkeresettebbek a másfél szobás lakások.

A bérleményekhez tartozó bérleti díjak az övezetnek, komfortfokozatnak és az alapterületnek megfelelően alakulnak, az albérleti piachoz viszonyítva jelentősen kedvezőbbek azzal együtt is, hogy 2023. január 1-től a 37/2022. (XI. 17) önkormányzati rendelettel módosított 6/2001. (III. 6.) Kr. rendelet 2. § (3) bekezdése alapján a bérbeadó külön szolgáltatási díjként megtéríteti a bérlővel a lakások fenntartási költségeit, valamint a közszolgáltatást nyújtó szervezet, illetve a társasház által a bérbeadóra terhelt hulladékgazdálkodási közszolgáltatás díját.

A Rendelet 7. § (3) bekezdése szerint a **bérbeadó legfeljebb 5 év határozott időtartamú szerződést köthet**. A 2010. évtől kezdődően kiírt bérlet-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 Rendelet fenti szabályai által biztosított lehetőség alapján a bérbeadó a 2021. évtől kezdődően bonyolított lakáspályázatokon – a korábbi években alkalmazott 5+5 évre szóló bérbeadástól eltérően – 5 éves időtartamra hirdette meg a lakásokat, 2+3 éves megbontásban. Az első két év megalapozhatja az elnyert bérlet 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 bérbeadó tapasztalata szerint a bérleti jogviszony időbeli korlátozása nem rendítette meg a bérletrendszer iránti bizalmat, a pályáztatás során a jelentkezők a megváltozott feltételt elfogadták.

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

Határozati javaslat

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

1./ javasolja a Cívis Ház Zrt.-nek (székhely: 4024 Debrecen, Iparkamara u. 2., képviseli: Erdei Edit vezérigazgató), mint bérbeadónak, hogy a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló,

- a) 1. mellékletben szereplő 52 bérlakást szociális támogatással,
 - b) 2. mellékletben szereplő 39 bérlakást szociális támogatás nélkül
- 2+3 év időtartamra adja bérbe úgy, hogy azokat nyílt pályázat útján hirdesse meg.

2./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy az 1./ pontban foglalt döntésről a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatóját tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

3./Felkéri a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatóját, hogy az 1./ pontban foglaltak alapján tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Határidő: azonnal

Felelős: a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatója

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.

Debrecen, 2023. január 12.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető