

**Előterjesztő:**

Kósa Lajos polgármester

**Tárgy:**Az egyes önkormányzati tulajdonú bérlakásokra  
vonatkozó rendeletek módosítása**Iktatószám:**

149757//2010

**Ügyintéző:**Dr. Kissné Dr. Mészáros Orsolya Cívis Ház Zrt.  
Hornyik Bence Vagyongazdálkodási Osztály**Melléklet:**Rendelettervezethatályos 6/2001. (III. 6.) Kr. rendelethatályos 7/2001. (III. 6.) Kr rendelethatályos 3/2007. (II. 1.) rendelet**Feladatot jelent:**Cívis Ház Zrt. vezérigazgatója  
Vagyongazdálkodási Osztály vezetője  
részére**Véleményező bizottság:**Tulajdonosi Bizottság  
Szociális Bizottság  
Községi Bizottság  
Pénzügyi Bizottság**Törvényességi véleményezés ideje:** 2010. június 30.**Törvényességi ellenőrzést végezte:** Dr. Dobi Csaba

Tisztelt Közgyűlés!

A Tisztelt Közgyűlés a 25/2009. (IX.24.) önkormányzati rendelettel 2009. október 1-jétől módosította az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról szóló 7/2001. (III.6.) Kr. rendeletet. A módosítás a nehéz helyzetbe került lakáshitelek helyzetét igyekszik segíteni az Ltv. 85/F. pontja alapján, a települési önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásának rendeletbe történő beemelésével.

Ezt az irányt indokolt folytatni azzal a megoldással, amely megkönnyítheti a „bedőlt hitelek” bérlakáshoz jutását. Javaslatunk szerint az önhibájukból fizetéseképtelen helyzetbe kerülők tulajdonában álló ingatlan nem tekinthető „beköltözhetőnek”, tehát nem lehet kizáró ok az önkormányzati bérlakás pályázat útján történő megszerzésekor.

A Cívis Ház Zrt. kezelésében jelenleg **95 darab olyan lakás van, amely pályázat útján bérbeadható**, így soron kívül meg lehet teremteni annak lehetőségét, hogy az ún. „bedőlt hitellel rendelkezők” is részt vehessenek a bérlakás pályázatokon.

A pályázat útján bérbeadható lakások csoportjában döntően azok a lakások szerepelnek, melyek jövőbeni státusza nem változik, és olyan épületben vannak, ahol a lakások értékesítésre ki voltak jelölve, így a bekerülő bérlő arra vonatkozó döntés esetén a jövőben akár meg is vásárolhatja azt.

Az előző évek tapasztalata alapján a pályázók többsége „túlvállalja” magát annak érdekében, hogy lakhatását megoldja, ezért egy idő után nem képesek a lakbért és a rezsiköltséget fizetni. Különösen nagy lehet ennek veszélye a jelenlegi gazdasági helyzet miatti „bedőlt lakáshitelek”, vagy munkahelyüket veszített leendő lakásbérlők esetében. Erre tekintettel, átmeneti jelleggel indokolt módosítani a 6/2001. (III.6.) és a 7/2001. (III.6.) Kr. rendeletek pályázaton elért lakbérre vonatkozó rendelkezéseit. A javaslat szerint a pályázó továbbra is a jelenlegi 60%-os induló lakbér (alaplakbér) és a 100%-os lakbér között tehetné meg az ajánlatát, de a nyertes pályázó a Közgyűlés döntésétől függően a pályázaton elért lakbérből 30%-os kedvezményt kaphatna a bérleti szerződés megkötésétől számított egy évig, ezt követően (akár több lépcsőben) kerülne sor a lakbér korrigálására. A pályázat feltételeinek könnyítésével párhuzamosan meg kell találni annak lehetőségét, hogy a tartozások miatt elhúzódó peres eljárások miatti lakbérkiesés csökkenthető legyen, akár közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződéssel, akár más úton.

### **Részletes indokolás:**

A fentiek három önkormányzati rendelet módosítását is indokolják, mégpedig az alábbiak szerint:

**1. Az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbéreinek megállapításáról szóló 6/2001. (III.6.) Kr. rendelet:**

- a 95 lakás bérlője **szociális lakbértámogatásra jogosult**,
- a bérlőnek a szerződést követő első évben 30 %-kal csökkentett mértékű lakbérfizetési kötelezettségük áll fenn, erre a rendelet szerinti legfeljebb 40 % lakbérkedvezményen felül jogosultak. Itt jegyezzük meg, hogy a kedvezmény a szociális lakbértámogatással csökkentett önrészből kerül levonásra.

**2. Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 3/2007. (II.1.) rendelet:**

- az Önkormányzat 5 év időtartamra elővásárlási jogot biztosít a 95 darab önkormányzati bérlakás bérlője részére,

- az elővásárlási jog kapcsán a vételár a bérleti szerződéskor megállapított (birtokba vételkori állapotát tükröző) forgalmi érték 100 százalékával egyezik meg, amely meghatározása egyedi értébecslések alapján a Polgármester hatásköre.

3. **Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról szóló 7/2001. (III.6.) Kr. rendelet:**

- a rendelet mellékletét képező 95 darab bérlakást a rendelet kihirdetését követően bérlakás-pályázat útján meghirdeti az Önkormányzat és azokra 2010. december 31-éig van lehetősége a nyertes pályázóknak bérleti szerződést kötni,
- a mellékelt lakásokat határozott 5 év időtartamra veheti bérbe a bérlő, a bérleti jogviszony lejártá után azokat köteles visszaadni, azzal hogy követelést az Önkormányzattal szemben nem támaszt,
- a bérlakásokat megtekintett állapotukban veszik bérbe/birtokba a bérlők azzal, hogy minden felújítási költség őket terheli.
- Amennyiben az Önkormányzat a 7/2001. (III.6.) Kr. rendelet 3. § a.) pontja alapján, **szociálisan támogatott pályáztatás útján kívánja bérbe adni a mellékelt 95 lakást**, úgy a „bedőlt hitelesek” csak akkor pályázhatnak, ha a hivatkozott rendelet 7. § (2) bekezdésében megjelölt **„lakástulajdont”** az értelmező rendelkezésekben tovább pontosítjuk, úgy hogy *„nem minősül beköltözhető lakástulajdonnak a rendelet vonatkozásában az a lakáscélú kölcsönrel érintett lakás, amelyre vonatkozóan a hitelintézet a fizetési kötelezettség nem teljesítése miatt a kölcsönszerződést felmondta és a végrehajtási eljárás folyamatban van, és ennek következtében a tulajdonos lakhatása veszélybe került.*

A fentiek alapján meghozott gyors intézkedés az Önkormányzat 2010. évi költségvetésében is érezteti majd hatását, mivel az üres lakások bérbeadása által csökkenni az Önkormányzatot, ill. a Cívis Ház Zrt-t terhelő fenntartási költségek (pl. közös költség, felújítási alap díja, közüzemi díjak, távhő stb.).

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztett rendelet-módosításokat tárgyalja meg, és döntsön azok elfogadásáról.

Debrecen, 2010. június 30.

Kósa Lajos  
polgármester