

| E L Ő T E R J E S Z T É S | |
|------------------------------------|---|
| Előterjesztő: | |
| | Dr. Papp László polgármester |
| Tárgy: | |
| | Tájékoztatás a Főnix Lakásprogram 2025. évi elindításával összefüggő intézkedésekről |
| Iktatószám: | |
| | JOG-90913/2024 |
| Ügyintéző: | |
| | Dr. Kovács Krisztina |
| Feladatot jelent: | |
| | Szűcs László, a Gazdálkodási Főosztály vezetője Dr. Terdik Edda, a Szervezési és Jogi Főosztály vezetője Szilágyi Ferenc, a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője Erdei Edit, a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatója Pécskay Zoltán, az EDC Debrecen Nonprofit Kft. részére |
| Véleményező bizottságok: | |
| | Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottság, Pénzügyi Bizottság, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság |
| Egyéb véleményező szerv: | 2024.11.21 |
| Törvényességi véleményezés ideje: | Dr. Terdik Edda |
| Törvényességi ellenőrzést végezte: | |

| Mellékletek: | |
|--------------|---|
| | - |

Tisztelt Közgyűlés!

A Főnix Lakásprogram (a továbbiakban: Program) előkészítésével kapcsolatosan az alábbiakról tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést.

I.

A Program meghirdetése, célja

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Közgyűlése a **64/2024. (IV. 25.) határozatával** döntött arról, hogy **Főnix Lakásprogram** elnevezéssel 2025. évtől 5 éves határozott idejű támogatási periódusú **lakhatási támogatási programot** (a továbbiakban: Program) hirdet a Debrecenben ingatlant fejlesztő, valamint lakástulajdonnal rendelkező vállalkozásokkal, a Debrecenben működő vállalkozásokkal, mint munkáltatókkal, továbbá a Cívis Ház Zrt.-vel, mint bérbeadást koordináló szervezettel összefogásban, a **munkáltatók 35 év alatti magyar állampolgárságú munkavállalói lakhatásának segítése** érdekében oly módon, hogy a Program időtartama alatt az **Önkormányzat a bérelt lakáskontingens piaci bérleti díjának 1/3-ad részét finanszírozza**.

A Közgyűlés döntött a Program előkészítése és megvalósítása érdekében szükséges feladatok elvégzéséről és azok felelőseiről.

A **Magyarországon egyedülálló lakhatást segítő program** önkormányzati kezdeményezésre be kívánja vonni, érdekeltté akarja tenni a debreceni ingatlanfejlesztőket és vállalkozásokat, valamint a munkáltatókat is.

A Program előnyei a foglalkoztatottak, a munkáltatók és az ingatlanfejlesztők oldalán is megmutatkoznak:

- mind a versenyszférában, mind a közszférában dolgozó debreceni fiatal foglalkoztatottak a piaci bérleti díjnál kedvezőbb bérleti díj ellenében minőségi lakáshoz jutnak, mely elősegíti a megtakarítás-képzést és a saját tulajdonú lakáshoz jutást;
- a debreceni munkáltatók új juttatási formát biztosíthatnak a dolgozóik számára, ezzel a munkáltató versenylőnnyel indul a kvalifikált munkaerő megszerzéséért folyó versenyben;
- az ingatlanfejlesztők biztos bérlőként számíthatnak a Cívis Ház Zrt.-re.

A Kormány lakhatási programja

A Program versenyképességét támogathatja a **Kormány által 2025. január 1. napjától** bevezetésre tervezett havi 150 ezer forintos, a SZÉP-kártyával azonos, béren kívüli juttatásnak minősülő, kedvezményes adózású **új lakhatási támogatás**, amelyet szintén 35 év alatti munkavállalók esetében támogathat a munkáltató. A Kormány új, 21 lépéses Gazdaságpolitikai Akciótervének keretében az országos lakhatási feltételek fejlesztése érdekében meghirdetett, fiatalok számára nyújtható új támogatási formák részletes feltételei kidolgozás alatt állnak, de bízunk benne, hogy az Önkormányzat által ez év áprilisában útjára indított Főnix Lakásprogramban részt vevő fiatal munkavállalók ezen lakhatási támogatást is igénybe tudják majd venni, tovább csökkentve a lakhatással felmerülő kiadásait.

II.

A Program koncepciójának bemutatása

1. A Program tárgyát Debrecen város közigazgatási területén belül elhelyezkedő, **2020. január 1. napja után véglegessé vált használatbavételi engedéllyel**, vagy **legalább végleges építési engedéllyel** rendelkező **200**, előre meghatározott műszaki tartalommal bíró **lakásból álló kontingens** bevonása, majd abból – egyedülálló foglalkoztatottak vagy legfeljebb egy család által igénybe vehető – **lakóingatlan bérlete** képezi.

2. A Program **több szereplő részvételével** valósul meg:

- **az Önkormányzat, mint Támogató,**
- **Debrecenben ingatlant fejlesztő, valamint lakástulajdonnal rendelkező vállalkozások,** mint a lakások **Bérbeadói**, akik a Program megvalósítása érdekében bérleti szerződéssel 5 évig biztosítják az általuk vállalt lakásszámot,
- **a Cívus Ház Zrt., mint bérbeadást koordináló szervezet,** valamint **(Fő)bérlő,**
- **a Debrecenben székhellyel, telephellyel vagy fiókteleppel rendelkező vállalkozások,** valamint **állami vagy önkormányzati feladatot ellátó költségvetési szervek,** azaz **munkáltatók,** mint **(Al)bérlők,** akik vállalják, hogy 5 évre szóló albérleti szerződést kötnek a Cívus Ház Zrt.-vel,
- végül a munkáltatók **foglalkoztatottjai,** mint **végző Támogatottak,** akik a lakások használatára jogosultak.

3. A Program **azon személy lakhatását biztosítja, aki megfelel a következő feltételeknek:**

- Debrecenben működő vállalkozással, költségvetési szervvel **határozatlan idejű foglalkoztatási jogviszonnyal** rendelkezik,
- a munkáltatója által a Cívus Ház Zrt.-vel kötendő albérleti szerződés megkötésekor **még nem töltötte be a 35. életévét,**
- **magyar** (vagy kettős magyar) **állampolgárságú** személy,
- **nem rendelkezik Debrecenben lakás (rész)tulajdonjogával,** valamint
- a lakásba (bérleménybe) való **bejelentkezéssel debreceni bejelentett lakcímet** létesít.

4. A Program finanszírozása, valamint a lakások bérleti és albérleti díjának feltételrendszere:

A bérleti és albérleti díj:

- **piaci** módon és **euro vagy forint alapú** elszámolással meghatározott;
- **áfa-mentes;**
- **inflációkövető:** forint alapú elszámolásnál a KSH által meghatározott előző évi fogyasztói árindex-el, euro alapú elszámolás esetén az Európai Központi Bank által számított harmonizált fogyasztói árindex-el (HICP EU27) azonos mértékben évente emelkedik;
- **mértékére** a pályázó ingatlanfejlesztők tesznek ajánlatot, azonban a bérleti díjnak meg kell felelnie a fenti alapfeltételeknek;
- **forrását** a munkáltatók által fizetett albérleti díjból, valamint az Önkormányzat által biztosított támogatásból befolyó bevétel adja;
- **1/3-át az Önkormányzat támogatási szerződés útján átvállalja** (amelynek mértéke a támogatási időszakban számításaink szerint 200-250 millió Ft), a fennmaradó 2/3-ad a munkáltató és a foglalkoztatott között a köztük lévő megállapodás szerint oszlik meg.

5. Pályázati és a szerződéskötési eljárásrend:

A pályázati eljárások lefolytatását a Cívus Ház Zrt. végzi. A pályázati eljárások lebonyolítása **nyílt, egyfordulós pályázat** keretében **két lépésben** történik:

a) **I. pályázati eljárás** az ingatlanfejlesztő, valamint lakástulajdonnal rendelkező **vállalkozások kiválasztására** Debrecen város közigazgatási területén belül elhelyezkedő már meglévő 5 éven belüli építésű szabad lakásállomány, továbbá épülő **lakások** 5 éves időtartamra történő **bérbevétele tárgyában,** valamint

b) **II. pályázati eljárás** a **munkáltatók kiválasztására** az I. pályázati eljárásban az ingatlanfejlesztők által megajánlott **lakások** 5 éves időtartamra történő **bérbeadása tárgyában.**

Az **I. pályázati eljárásban** pályázó ingatlanfejlesztő egy jogi kötőerővel bíró **fejlesztői szándékn nyilatkozatot** ad ki, amelyben az I. pályázatban való részvételre és – felelősségbiztosítás mellett – épülő lakások esetében a lakások kivitelezésére vonatkozóan tesz vállalásokat. Ezt követően az I. pályázati eljárás felfüggesztésre kerül a II. pályázati eljárás eredményes lezárásáig. A II. pályázati eljárás lebonyolítását követően megtörténik az ingatlanfejlesztői kínálat és a munkáltatói igények egymásnak való megfeleltetése, a beérkezett pályázatok együttes elbírálása és értékelése.

A 64/2024. (IV. 25.) határozat 4./ pontja alapján az **ingatlanfejlesztői, illetve a munkáltatói pályázati kiírások véleményezése, valamint a benyújtott pályázatok értékelése és elbírálása a Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottság hatásköre.**

Az eredményes pályázati eljárások lefolytatását követően

- az Önkormányzat, a Cívis Ház Zrt., valamint a munkáltató **együttműködési megállapodást** kötnek a Program megvalósítására vonatkozóan,
- a **Cívis Ház Zrt. megköt**i az ingatlanfejlesztőkkel a **bérleti szerződéseket**, ezt követően pedig a munkáltatókkal az **albérleti szerződéseket**,
- az **Önkormányzat támogatási szerződést köt a Cívis Ház Zrt.-vel** a bérleti díj 1/3-a mértékére vonatkozó támogatás nyújtására.

6. A Program tervezett ütemezése:

A **Program 2025-ben indul el**, amelyet megelőzően lefolytatásra kerülnek a pályáztatási eljárások, így a Program elindulásakor már rendelkezésre fognak állni pályáztatható lakások, valamint ezzel párhuzamosan a később felmerülő igényeket is figyelembe véve elindulhat egy intenzív lakásépítési folyamat.

III.

A Program előkészítésével összefüggő feladatok

1. A Program előkészítése során a Program részleteinek kidolgozása érdekében egyeztetések folytak mind a munkáltatók, mind pedig az ingatlanfejlesztők képviselőivel. Az **EDC Debrecen Nonprofit Kft.** a potenciális **ingatlanfejlesztők és munkáltatók megkérdezésével lefolytatta** az ingatlanfejlesztői lakáskínálat és a munkáltatói lakáskereslet megismerése érdekében történő **indikatív igényfelmérést**, továbbá munkáltatói oldalról a Vállalkozók és Munkáltatók Országos Szövetsége Hajdú-Bihar Vármegyei Szervezete (**VOSZ**) is **megszólította a helyi kkv szektor szereplőit**.

A fentiek eredményeként megállapítható, hogy **mind az ingatlanfejlesztők, mind a munkáltatók részéről kiemelt az érdeklődés**, utóbbiak esetén nem csak a nagyvállalatok, hanem a kkv szektor is **jelentős érdeklődést mutat a Program iránt**.

2. Az indikatív igényfelmérés tapasztalatai alapján megkezdődött a Program pályázati eljárásai feltételrendszerének kidolgozása, melynek során megvizsgáltuk mind a munkáltatók oldaláról, mind pedig az ingatlanfejlesztők részéről felmerült igényeket, melyek figyelembevételével

a) meghatározásra kerültek a Programba bevonható lakásokkal szemben elvárt **alapvető paraméterek** az alábbiak szerint:

- **Lakáskontingens:** Debrecen közigazgatási területén belül elhelyezkedő, magas energiahatékonyságú
 - már meglévő, **2020. január 1. napja után véglegessé vált használatbavételi engedéllyel** rendelkezik, vagy
 - **legalább végleges építési engedéllyel** rendelkező beruházás keretében megvalósuló (végleges építési engedéllyel rendelkező beruházás esetén, amennyiben a kivitelezés már megkezdődött, akkor 5 éven belül, azaz 2020. január 1. napja után megnyitott E-naplóval rendelkezik);
- **Megajánlható lakásszám:** minimum 5 lakásos lakóépület parkolóhely nélkül, vagy az egy tömbben megépített lakásállományból minimum 5 darab parkolóhely nélkül;
- **Jogi jelleg:** az ingatlan-nyilvántartásban társasházként nyilvántartott ingatlanban „lakás” megnevezésű vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan; legfeljebb banki hitellel vagy vezetékjoggal terhelt, egyebekben per-, teher-és igénymentes;
- **Alapterületi kritérium:** legalább 30 m², legfeljebb 55 m² hasznos alapterület;

- **Felszereltség:** légkondicionált és bútorozatlan lakások /fürdőszoba: alapvető szaniterekkel felszerelve; konyha: beépített konyhabútor, hűtő, főzőlap, sütő, páraelszívó, mosogatómedence, mosogatógép-csatlakozás előkészítése/;
- b) Kibővül a **munkáltatói kör** a Debrecenben székhellyel vagy telephellyel rendelkező vállalkozások mellett a Debrecenben fiókteleppel rendelkező vállalkozásokkal, valamint az állami vagy önkormányzati feladatot ellátó költségvetési szervekkel, tekintettel arra, hogy ezen szervezetek részéről is igény van a Programban való részvételre;
- c) A munkáltatók **Programmal összefüggő adózást érintő kérdéseivel** kapcsolatosan a **Cívis Ház Zrt. állásfoglalást kért a NAV-tól.** Ennek alapján **megerősítést nyert**, hogy a munkáltató a bérleti díj 1/3-ával kapcsolatosan kifizetőnek minősül. A foglalkoztatott esetében a munkáltató által elengedett 1/3-ad bérleti díj lakhatási támogatásként a foglalkoztatási jogviszonyból származó bevételnek minősül és az adó- és járulékkötelezettséget ennek megfelelően kell teljesítenie (azaz a foglalkoztatott béréből az 1/3-ad bérleti díjra jutó 15%-os SZJA-t és 18,5%-os TB járulékot kell levonnia, megfizetnie és bevallania a munkáltatónak). A munkáltató által elengedett 1/3-ad rész lakhatási támogatás bérként adózó jövedelemnek minősül, így a munkáltatónak erre 13%-os szociális hozzájárulási adót kell megfizetnie;
- d) A **közműátírás folyamatának** (ingatlanfejlesztő → Cívis Ház Zrt. → munkáltató → foglalkoztatott) **egyszerűsítése és meggyorsítása** érdekében a **Cívis Ház Zrt. egyeztetést** folytatott az MVM-mel;
- e) A **lakások bérbevétele kapcsán** a vonatkozó jogszabályok alapján, figyelemmel a NAV állásfoglalására és az MVM-mel történt egyeztetésre, meghatározásra kerültek a **munkáltatókat érintő albérleti és adó-, és járulékfizetéssel összefüggő kötelezettségek**, melyek az alábbiak:
 - az 5 évre szóló **albérleti díj** a támogatási időszakban **folyamatosan fizetendő** a lakás üresen állása esetén is;
 - az **albérleti díj 1/3-át az Önkormányzat átvállalja**, így az albérleti díj fennmaradó 2/3-ad része oszlik meg a munkáltató és a foglalkoztatott (együtt 2/3-ad) között;
 - a munkáltatót, mint albérletet érintő **egyéb költségek** (a munkáltató és a foglalkoztatott közötti megállapodás szerinti költségmegosztásban):
 - legalább kéthavi albérleti díjnak megfelelő **kaució**,
 - **közös költség**, valamint a **közüemi díjak** (a lakossági felhasználók egyetemes szolgáltatói /rezsicsökkentett/ egységárat fizetnek, ezért a közműórák a foglalkoztatott nevére kerülnek átírásra a munkáltató közreműködésével),
 - **lakásbiztosítás díja**.
 - a lakás **üzemeltetési, karbantartási feladatait** a Cívis Ház Zrt. (bérbeadó) a munkáltatóval kötendő albérleti szerződés feltételei szerint látja el;
 - a munkáltatót terhelik a lakás foglalkoztatott részére történő bérbeadásával összefüggő **adó- és járulékfizetési kötelezettségek** és az albérleti szerződésben rögzített **visszaadáskori állapotról vonatkozó felújítási költségek**.

A fentiek szerint a **Program előkészítésének befejezését követően megindulhatnak a pályázati eljárások, melyek lezárása után, 2025-ben sor kerülhet a bérleti és albérleti szerződések megkötésére.**

A jelen közgyűlési előterjesztést a gazdasági kamaráról szóló 1999. évi CXXI. törvény 37. § (4) bekezdése alapján véleményezésre megküldtük a **Hajdú-Bihar Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara** részére.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

a polgármester előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja, 41. § (4) bekezdése, 107. §-a alapján, figyelemmel a 64/2024. (IV. 25.) határozatban foglaltakra

1./ elfogadja a Főnix Lakásprogram előkészítéséről szóló tájékoztatót, és megerősíti a Program 2025. évben történő elindítását

a) a Debrecenben ingatlant fejlesztő, valamint lakástulajdonnal rendelkező vállalkozások részére Debrecen város közigazgatási területén belül elhelyezkedő már meglévő 5 éven belüli építésű szabad lakásállomány, továbbá épülő lakások 5 éves időtartamra történő bérbevétele (*„I. pályázati eljárás”*), továbbá

b) a Debrecenben székhellyel, telephellyel vagy fiókteleppel rendelkező vállalkozások, valamint állami vagy önkormányzati feladatot ellátó költségvetési szervek, mint munkáltatók részére az I. pályázati eljárásban az ingatlanfejlesztők által megajánlott lakások 5 éves időtartamra történő bérbeadása (*„II. pályázati eljárás”*)

tárgyában kiírandó pályázati eljárások lefolytatásával.

2./ A Program megvalósítása érdekében felkéri

a) az EDC Debrecen Nonprofit Kft. ügyvezetőjét az ingatlanfejlesztőkkel és a munkáltatókkal történő folyamatos kapcsolattartással és a Cívis Ház Zrt. felé történő adatszolgáltatással összefüggő feladatok ellátására a pályázati eljárások lezárásáig,

b) a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatóját a pályázati eljárások lebonyolításával, továbbá az ingatlanfejlesztők, illetve lakástulajdonnal rendelkező vállalkozásokkal kötendő bérleti szerződések, valamint a munkáltatókkal kötendő albérleti szerződések előkészítésével, megkötésével és a szerződések kezelésével kapcsolatos feladatok ellátására,

c) a Szervezési és Jogi Főosztály vezetőjét, hogy az eredményes pályázati eljárások lefolytatását követően az Önkormányzat, a Cívis Ház Zrt., valamint a pályázaton kiválasztott munkáltatók között kötendő együttműködési megállapodásokat készítse elő,

d) a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy az eredményes pályázati eljárások lefolytatását követően az Önkormányzat és a Cívis Ház Zrt. között, a Programban érintett lakáskontingens bérleti díjának 1/3-a mértékére vonatkozó támogatás nyújtása érdekében kötendő támogatási szerződést készítse elő,

e) a Gazdálkodási Főosztály vezetőjét, hogy a Programban érintett lakáskontingens bérleti díja 1/3-ának megfelelő összegű támogatás fedezetét Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 2025.-2029. évi költségvetéseibe tervezze be, valamint

f) Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottságát – figyelemmel a 64/2024. (IV. 25.) határozat 4./ pontjára – az ingatlanfejlesztők, valamint a munkáltatók kiválasztására irányuló pályázati felhívások véleményezésére, valamint az eljárásokban benyújtott pályázatok értékelésére és elbírálására.

Határidő: az a)-d) pont vonatkozásában: a támogatási periódus alatt folyamatos
az e) pont vonatkozásában: a 2025.-2029. évi költségvetések tervezése
az f) pont vonatkozásában első ízben a véleményezésre: 2024. december 19.

Felelős: az a)-f) pontban megjelöltek

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2024. november 21.

Dr. Papp László
polgármester