

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló bérlakások pályáztatás útján történő bérbeadása
Iktatószám:	
	VAGY-48861/2022
Ügyintéző:	
	Zám Andrea
Feladatot jelent:	
	Erdei Edit a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatója részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

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 legutóbbi, 2021 októberében lezárult lakáspályázat tapasztalatai alapján a Cívis Ház Zrt. (a továbbiakban: bérbeadó) további üres önkormányzati tulajdonú lakások pályáztatását javasolja. A lakáspályázat újbóli kiírását indokolja az is, hogy a 2021 őszen lebonyolított pályázaton sikertelenül részt vevő szociális támogatással pályázók a szociális lakbértámogatás tárgyában kapott határozataikat még fel tudják használni, amennyiben újra jelentkeznék.

A bérbeadó összesen 35 db önkormányzati bérlakás bérbeadását javasolja, melyből 10 db lakás vonatkozásában szociális támogatás nélküli, 25 db lakás esetében szociálisan támogatott pályáztatásra tesz javaslatot.

A lakáspályázatra szánt lakások közül 16 db a Derék u. 22. szám alatt található. Az itt történő pályáztatás az épület „múltja” miatt minden esetben kiemelt figyelmet kap. Az elmúlt években pozitív változás volt megfigyelhető, mely köszönhető annak is, hogy a bérbeadó szociális támogatás nélkül, kezesek mögöttes helytállását kikötve hirdette meg a lakásokat. Ez a konstrukció nagyobb garanciát jelentett a fizetési kötelezettség teljesítésére, a karbantartásra és a magatartási problémák elkerülésére.

A kezesek bevonása egy idő után egyre inkább nehézséget okozott a pályázóknak, ezért a bérbeadó az utóbbi két lakáspályázatnál eltekintett ettől a kikötéstől. A konszolidálódó lakóközösség és a kezesek elengedése ellenére az érdeklődés a Derék u. 22. szám alatti lakások iránt erősen csökkenő tendenciát mutat, míg a szociális támogatással meghirdetett lakások iránt továbbra is nagy a kereslet.

A Derék u. 22. szám alatti lakások sikeres bérbeadása érdekében a bérbeadó a szociális támogatással való pályáztatást javasolja, amely a bekerülő bérlő szociális helyzetének évenkénti felülvizsgálatával megfelelő biztosítékot jelent a lakbér megfizetésére.

Hasonló okokból került az Ibolya u. 23. szám alatti panelépület 9 üres lakása a szociális támogatással meghirdetésre javasolt körbe.

Fenti lakások összkomfortosak, könnyen felújítható és karbantartható garzonok. Több nagyobb alapterületű, jó elhelyezkedésű panel-, illetve blokkos lakás is szerepel a pályáztatásra szánt lakások között. Ezek műszaki állapota közepes, kivétel nélkül kisebb-nagyobb felújításra szorulnak.

A lakások alapterülete 22-68 m² között van, így egyedül élők vagy nagyobb létszámú családok lakhatásának megoldására is alkalmasak. Szociális támogatással 22, 23 és 32 m² nagyságú, egy szobás lakásokra lehet pályázni, a nagyobb alapterületűek támogatás nélkül lennének pályázhatók. Tapasztalat szerint a legkeresettebbek a másfél szobás lakások, azonban jelenleg kevés ilyen adottságúval rendelkezik a bérbeadó, mindössze 8 bérlakás került a szociális támogatás nélküli pályáztatásra javasolt lakások körébe.

A bérleményekhez tartozó bérleti díjak az övezetnek, komfortfokozatnak és az alapterületnek megfelelően alakulnak, az albérleti 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 Rendelet fenti szabályai által biztosított lehetőség alapján a bérbeadó a 2021. évben bonyolított két lakáspályázaton – 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 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 bérbeadó tapasztalata szerint a bérleti jogviszony időbeli korlátozása nem rendítette meg a bérlakásrendszer iránti bizalmat, a pályáztatás 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) 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 megüresedett bérlakásokat nyílt pályázat útján, 2+3 év időtartamra adja bérbe olyan módon, hogy az 1. mellékletben szereplő 25 bérlakást szociális támogatással, a 2. mellékletben szereplő 10 bérlakást szociális támogatás nélkül hirdesse meg.

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

Határidő: azonnal

Felelős: a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatója

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.

Debrecen, 2022. március 17.

Racsmány Gyula
osztályvezető