

<i>Előterjesztő:</i>	
	Nyíri László Cívis Ház Zrt. Vezérigazgatója
<b>Tárgy:</b>	Tájékoztató a 2007. évi lakás- és helyiséggazdálkodásról
<b>Iktatószám:</b>	CH-3186-1/2008
<b>Ügyintéző:</b>	Feczák Zsuzsanna, Szabó Lászlóné Cívis Ház Zrt.
<b>Feladatot jelent:</b>	Kósa Lajos polgármester részére
<b>Véleményező bizottság:</b>	Pénzügyi Bizottság Szociális Bizottság Tulajdonosi Bizottság Etikai Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2008. június 6.
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Szabó Melitta

## **Tisztelt Közgyűlés!**

**A lakások és helyiségek kezelésével és hasznosításával kapcsolatos feladatokat az Önkormányzattal kötött Vagyonkezelési Szerződés keretében 1994. tavasza óta a Cívis Ház Zrt. végzi** a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Ltv.), valamint a Közgyűlés által elfogadott rendeletek keretei között.

A vagyonkezelési tevékenység körébe tartozik az önkormányzati lakásokra vonatkozóan elsősorban az ingatlanok kezelése, hasznosítása és üzemeltetése. A tömb-rehabilitáció, városrendezés, ingatlanértékesítés vagy egyéb célú hasznosítás miatt bérelőket helyezünk át. Feladat a lakások felújítása, üres lakások pályáztatása, lakásbérleti szerződések kötése, módosítása, lakásbérleti jogviszonnyal kapcsolatos ügyek intézése, jogcím nélküli lakáshasználókkal, önkényes lakásfoglalókkal kapcsolatos intézkedések megtétele, bérbeadói hozzájárulások kiadása, lakbérkedvezményre, lakbércsökkentésre való jogosultság elbírálása, lakaskiürítésre vonatkozó és egyéb bírósági eljárások kezdeményezése, valamint bérlakás értékesítéssel kapcsolatos ügyintézés. A Társaság foglalkozik az első lakáshoz jutók önkormányzati támogatásával is.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében az ingatlanok minél gazdaságosabb hasznosítása a cél, a jelenleg béreltetéssel hasznosított helyiségek bérleti jogával kapcsolatban bekövetkezett változások engedélyezése, a helyiség bérletekkel kapcsolatos beadványok elbírálása tartozik feladatkörünkbe.

Az első részben a lakásgazdálkodásról, az első lakáshoz jutók támogatásáról, a második részben a helyiséggazdálkodásról adok tájékoztatást.

## **I. Lakásgazdálkodás**

**Debrecen városának 2000 szeptemberében elfogadott és 2005 szeptemberében módosított lakáskonceptiójának irányelveit a következőkben ismertetem.**

### **Lakásállománnyal kapcsolatos irányelvek:**

- Az önkormányzat továbbra is részt kíván venni a szociálisan rászoruló lakhatási problémájának megoldásában megfelelő lakások biztosításával.
- A lakóházakkal beépített ingatlanok értékesítéséből származó bevételt az állomány fejlesztésére kell fordítani, amennyiben az Önkormányzat, mint tulajdonos másképpen nem dönt.
- Az Önkormányzat részt kíván venni a belvárosi tömb-rehabilitációs területek kiépítésében.

- Az Önkormányzat a támogatások segítségével állományába kerülő bérlakásokat 20 évig nem idegeníti el, azokat bérlakásként hasznosítja.
- Az Önkormányzat törekszik a komfortosnál alacsonyabb komfortfokozatú lakások kiváltására.
- Rendeletmódosítás útján a lakás-mobilitás elősegítése.
- Pénzeszköz biztosítása az épületek felújítására.

### A lakhatással kapcsolatos irányelvek:

- Első lakáshoz jutók részére kamatmentes kölcsön biztosítása.
- Építési telkek kedvezményes értékesítése.
- Új bérlakások létesítése.
- Piaci lakbérekhez közelítő bérleti díj alkalmazása.
- A szociálisan rászoruló bérlők támogatása a lakás fenntartásában.
- Lakáscsere-lehetőség biztosítása a bérbeadó részéről.
- Egyes lakásoknak a szociális bérlakások köréből való kivonása.
- A lakásigénylési várakozó lista megszüntetése.
- A lakások leadása esetén járó térítési díj mértékének megfelelőbb meghatározása.
- A magánúton történő cserék megfelelő ellenőrzése.
- Szállásépületek létesítése.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanokkal a fentiekben ismertetett irányelvek szem előtt tartásával gazdálkodunk.

### I.1. A bérlakások számának alakulása

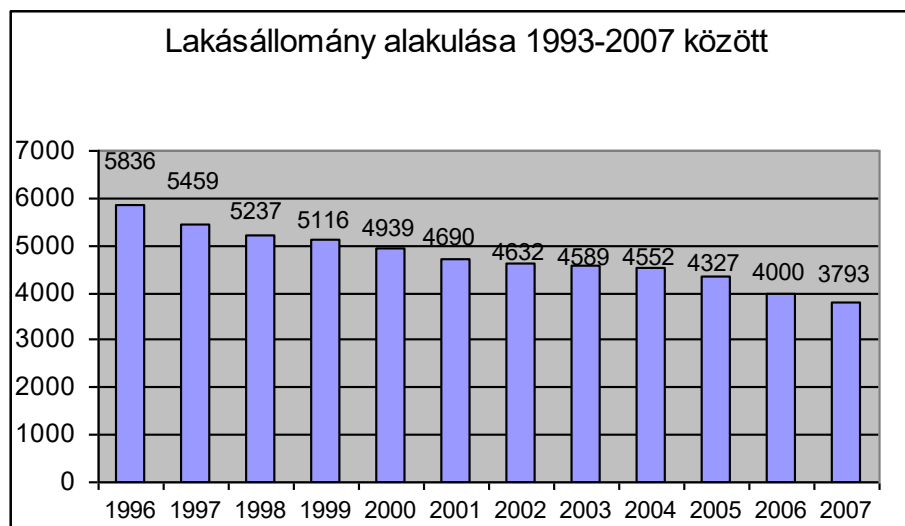
A lakástörvény hatályba lépésekor, 1994. január 1-jén mintegy 13000 lakással rendelkezett az Önkormányzat. Ez a lakásszám az 1. diagramban láthatóan - a bérlők részére 1995. november 30-ig biztosított vételi jog következményeként - 1995. végére mintegy felére apadt. Ezt követően a lakásállomány elővásárlási jog, vételi jog és vevőkijelölés alapján a bérlők részére történő további értékesítések, árverés útján történő ingatlanértékesítések, helyiségcélú hasznosítás valamint bontások következtében tovább csökkent.

A DMJV Önkormányzata a város mintegy 83000 számú lakásállományából **2007. december 31-én 3793 lakással rendelkezett**, ami az összes lakás közel 5 %-át jelenti. Az állomány komfortfokozatok szerinti összetétele az 1. táblázat szerint alakul:

Komfortfokozat:	lakásszám (db.)
Összkomfortos:	2407
Komfortos:	962

Félkomfortos:	134
Komfort nélküli:	239
Szükséglakás:	51
<b>Összesen</b>	<b>3793</b>

1. táblázat



1. diagram

## I.2. A bérlakáshoz jutás új rendszere - lakáspályázat

2001. évben a Lakáskonceptióban foglaltaknak megfelelően megszűnt a lakásigénylési rendszer. A lakások bérbeadása **pályázat útján történik**. A lakások béreinek piaci viszonyokhoz igazodó meghatározása mellett olyan támogatási rendszer lett bevezetve, amely törekszik a családok jövedelmi viszonyainak és szociális körülményeinek figyelembe vételére. **A lakásokat 2001. tavasza óta rendeleti előírás értelmében meghatározott időre, zömében 5 évre adjuk bérbe.** Amennyiben a lakást a bérlő maga újítja fel, a szerződés több évre, akár határozatlan időre is köthető.

### Pályázati lehetőségek:

- szociális támogatással,
- szociális támogatás nélkül.

**A pályázat lényege:** a pályázók a lakás alaplakbére és maximális lakbére, azaz a rendelet szerinti fajlagos lakbér 60-100%-a között tehetik meg ajánlataikat. Az önkormányzat ugyanis minden lakás 1 m<sup>2</sup>-ére számított fajlagos lakbéréből jelentős (40 %-os) lakbérkedvezményt ad minden leendő bérlő részére alanyi jogon. A pályázat a 40% csökkentésre vonatkozik. Az a személy tekinthető a pályázat nyertesének, aki a legkevesebb önkormányzati lakbérkedvezményt igényli, vagyis a legmagasabb lakbér megfizetésére tesz ajánlatot.

Szociális támogatással pályázó esetén a legmagasabb ajánlaton túl az tekinthető a nyertesnek, aki a Szociális Bizottság határozata szerint a legkisebb mértékű önkormányzati lakbértámogatást igényelheti, azaz aki a legtöbb lakbért fogja fizetni. Azonos ajánlatok esetén azzal kell bérleti szerződést kötni – sorrendiségben -, aki több havi bérleti díjat előre megfizet, 35 év alatti fiatal házasnak minősül, gyermekét egyedül nevelő szülő, állami gondozottként nagykorúvá vált személy. Ezen feltételek azonossága esetén a bérlő személye sorsolás útján kerül kiválasztásra.

A lakáspályázat útján bérbe adott lakások megfelelő számú és összetételű üres lakások hiányában igen jelentős mértékben csökkentek, sőt az elmúlt két évben lakáspályázat kiírására nem került sor.

2004-ben 17 lakást pályáztattunk. Kilencet szociális támogatással, nyolcat támogatás nélküli bérbeadásra.

2005-ben két lakást pályáztattunk (támogatás nélkül, költségelvű lakbérrel a Pacsirta u. 62. szám alatti, új építésű, az első bérbeadásuk óta megüresedett lakásokat).

2006-ban és **2007-ben lakáspályázatot nem volt módunk kiírni.**

A Tisztelt Közgyűlés az elmúlt év novemberében döntött arról, hogy a Derék u. 22. szám alatti volt állami gondozottak Otthona céljára biztosított 40 lakás helyett 16 lakást biztosít a jövőben. A felszabaduló, zömében bírósági eljárás eredményeképpen megüresedett, és még néhány **nem beköltözhető állapotú lakást** (Petőfi tér 19., Tímár u. 20., Varga u. 41. szám alatt) **felújítási kötelezettséggel pályáztatjuk a Tulajdonosi Bizottság javaslata alapján 2008-ban.**

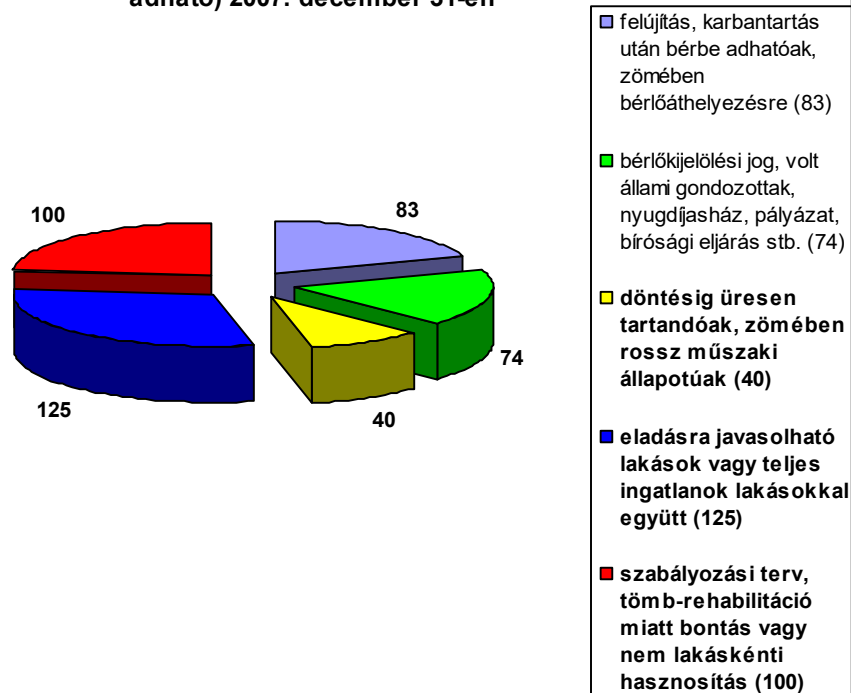
### **I.3. Összes üres lakás és megoszlásuk**

2004 év végén 415, 2005 év végén 363, 2006. december 31-én 407, **2007 végén 422** üres lakást tartottunk nyilván.

Az alábbi 2. diagramban bemutatott **422 lakásból** december 31-én **265 bérbe nem adható** és 157 bérbe adható - ebből **74 lakás** ebben a fejezetben a későbbiekben részletezettek szerint **meghatározott célokra bérbe adható** - lakással rendelkezünk. A fennmaradó **83 lakással gazdálkodhatunk elsősorban ingatlan kiürítések és újabb bérlőkijelölések valamint életveszély miatti magántulajdonból való elhelyezésekre és egyéb célokra.**

Az összes üres lakás megoszlását a 2. diagramban és a 2. táblázatban szemléltetjük:

**Összes üres lakás megoszlása (bérbe adható és bérbe nem adható) 2007. december 31-én**



2. diagram

Összes üres lakás megoszlása		
Bérbe nem adható	Hasznosításra vonatkozó döntésig üresen tartandóak (zömében rossz műszaki állapotúak)	40
	Eladásra javasolható lakások vagy teljes ingatlanok lakásokkal együtt	125
	Szabályozási terv, tömb-rehabilitáció miatt bontás vagy nem lakáscélú hasznosítás	100
Összesen		265

Bérbe adható	Felújítás, karbantartás után, zömében bérlőáthelyezésre	83
	Bérlőkijelölési jog, volt állami gondozottak, nyugdíjasház, pályázat, bírósági eljárás	74

<b>Összesen</b>	<b>157</b>
<b>Mindösszesen</b>	<b>422</b>

2. táblázat

**A 265 a bérbe nem adható**, illetve az olyan lakásokat, amelyek további sorsa felől még nem történt döntés, a teljesség igénye nélkül **három csoportba sorolhatjuk**:

**Hasznosításra vonatkozó döntésig üresen tartandóak (zömében rossz műszaki állapotúak):**

**40 db**

(Bajcsy-Zs. u. 7., Kishegyesi u. 260., Magyar u. 8., Medgyessy sétány 1., 3., Mester u. 27., Méliusz tér 11., Pacsirta u. 54., Rákóczi u. 25., 44., Piac u. 77., Szoboszlói u. 26., Tóth Á. u. 6., Vörösmarty u. 2.)

**Eladásra javasolható lakások vagy teljes ingatlanok lakásokkal együtt: 125 db**

(Bercsényi u. 23., Bajcsy-Zs. u. 43., 53., 59., Bethlen u. 20., 22., Cegléd u. 3., Csapó u. 19., 23., 25., (Virágpiac melletti terület), Csillag u. 26., Csokonai u. 17., Darabos u. 5., 46., Egymalom u. 6., Elek u. 51., Hajnal u. 1., 5., Hatvan u. 60., Kastély u. 3-5., Kinizsi u. 75., Kossuth u. 16., 18., 46., Magyar u. 8., Mester u. 27., Méliusz tér 11., Miklós u. 9, 20., 21., 30., Monostorpályi u. 37/A., Nyugati u. 2., 28., 34., Pallag, Fekete I. u. 20., Péterfia u. 42-44., 48., Rákóczi u. 13., 15., 19., 56., Széchenyi u. 49., 51., Szív u. 4., 14., Tímár u. 3. Veres u. 3.)

**Szabályozási terv, tömb-rehabilitáció miatt bontás vagy nem lakáscélú hasznosítás:**

**100 db**

(Bajcsy Zs. u. 33 hátsó keresztépület, 37., Csapó u. 19., 30., 31., Cserepes u. 10., Garai u. 10., Hatvan u. 30., 31., 42., 53., 55., 57., 61., Jókai u. 6., Kossuth u. 58., Miklós u. 43., Mester u. 27., 29., Nap u. 7., Piac u. 31., 59., Rákóczi u. 13., 15., 44., Szent Anna u. 60., Simonffy u. 1/B., Széchenyi u. 25., Tóth Á. u. 6., Varga u. 18.)

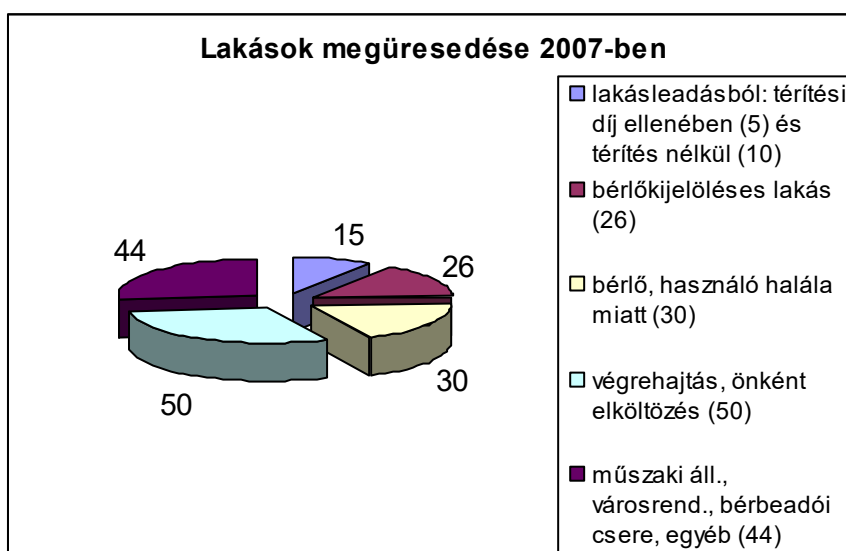
A 157 lakásból **74 lakás meghatározott célra bérbe adható: 39** lakáspályázatra, **9** volt állami gondozottak elhelyezésére, **3** bérlőkijelöléses, **1** műteremlakás, **15** nyugdíjasházi elhelyezésre. **7** lakást fenn kell tartani, mivel az áthelyezendő bérlők a felajánlott cserelakásokat nem fogadták el, ezért bérleti jogukat ezeknek a lakásoknak a biztosításával felmondtuk. A bírósági döntésig ezeket üresen kell tartani

A 157-ből fennmaradó bérbe adható lakásból **83, nagyrészt kis alapterületű egyszobás, garzon, kevés másfél-, kétszobás vagy ennél nagyobb, elsősorban lakótelepi üres lakással gazdálkodhatunk.** Ezeket a lakásokat áll módunkban bérlőknek felajánlani önkormányzati érdekből való **ingatlan kiürítések** tömb-rehabilitációs, városrendezési célokkal, ingatlanértékesítésekkel összefüggésben bérlői áthelyezésekre valamint városi érdekből jelölt bérlők elhelyezésére,

életveszély (tűzesetek, belvíz), méltányosságból történő és intézményi szolgálati lakásból való kihelyezés miatti és egyéb bérbeadásokra.

Igen kevés újra bérbe adható bérlakás üresedik meg évente. Egyik ok, hogy **2003. július 1. óta a bent lakó bérlővel** a meghatározott időre szóló szerződés lejártát követően **jogszabály módosítás alapján új lakbér megállapítással újabb szerződés köthető**, melynek időtartama legfeljebb 5 év lehet. Ennek megfelelően a szerződések lejártát követően, amennyiben a bérlők kérik, részükre újra bérbe adjuk a lakásokat, illetve hosszabbítjuk a bérleti szerződésük lejártának idejét (lásd: 1.4 fejezet, 11. oldal). **Emiatt is kevés a megüresedő lakás és nincs arra lehetőség, hogy ezekbe újabb bérlők kerüljenek be.** Egyrészt indokolt a bentlakók összes körülményére tekintettel a szerződések megkötése, hosszabbítása, másrészt emiatt a bérlői áthelyezésekre (pályázni kívánók részére és egyéb elhelyezésekre) gyakorlatilag kevés üres és megfelelő lakást tudunk biztosítani. **Térítési díjért vagy a nélküli leadás minimális. Bérlő elhalálozása vagy végrehajtás eredményeképpen szintén kevés lakás üresedik.**

**2007 év során 165 (nagyreszt újra bérbe nem adható) lakás üresedett meg.** A 3. diagram és a 3. táblázat a megüresedett lakások számát és az üresedések okát mutatja, a 4. táblázat pedig a komfortfokozat szerinti megoszlásukat:



3. diagram

A megüresedések okai	2005.	2006.	2007
lakásleadás térítési díj ellenében és térítés nélkül	14	18	15
bérlőkijelöléses lakás	21	16	26
bérlő, használó halála miatt	31	24	30
végrehajtással valamint önként elköltözéssel	30	37	50



műszaki állapot, városrendezés, bérbeadási csere, egyéb okból	51	50	<b>44</b>
<b>Összesen:</b>	<b>147</b>	<b>145</b>	<b>165</b>

3. táblázat

A megüresedett **165 lakás komfortfokozatok szerinti megoszlása:**

Üresedések okai	Össz-komfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli, szükséglakás	Összesen
lakásleadás	32	5	1	3	<b>41</b>
bérlő, lakáshasználó halálával	14	7	8	1	<b>30</b>
végrehajtás, elköltözés	36	10	1	3	<b>50</b>
műszaki állapot városrendezés, egyéb ok	12	17	2	13	<b>44</b>
<b>Összesen:</b>	<b>94</b>	<b>39</b>	<b>12</b>	<b>20</b>	<b>165</b>

4. táblázat

**Bérlakás üresedhet többek között térítési díj fizetésének ellenében.** A Tisztelt Közgyűlés által a költségvetésben meghatározott, térítési díjra vonatkozó keretösszegeből ingatlanértékesítés előkészítéséhez, tömb-rehabilitációs, városszabályozási tervek megvalósítása érdekében történő lakáskiürítés esetén fizethettünk előzetes egyeztetéseket követően a bérlőnek.

Határozatlan idejű jogviszony esetén **térítési díjként a lakás üres, beköltözhető forgalmi értékének 40%-a fizethető. Különösen fontos városi beruházási érdek esetén a forgalmi érték 100%-áig el lehet térni.** Ebben az esetben a Tulajdonosi Bizottság javaslatát követően a Polgármester dönt. **Határozott idejű bérleti jogviszony esetén fizethető térítési díj a forgalmi érték 20 %-a, amennyiben a jogviszonyból még legalább 5 év hátra van.** Egyéb esetekben a térítési díj arányosan csökken, figyelemmel a bérleti jogviszonyból hátralévő időre.

2006-ban a költségvetésben értékesítés előkészítéséhez biztosított 28,8 M Ft térítési díj terhére 25 M Ft lett kifizetve. Ezzel 9 bérlakásra vonatkozó szerződést szüntettünk meg. Ezek: Tócoskert tér 5., Mikepércsi u. 49/B. II/9., Darabos u. 46., Medgyessy sétány 3., Thomas Mann u. 45., Erzsébet u. 29., Cívis u. 17., Derék u. 100., Ószirozsa köz 5. Az egyéb esetekre vonatkozó bérleti jog megszüntetésére előirányzott 50 M Ft-ból felhasználás nem történt.

Térítési díj nélkül 9 leadás történt, ezek: Csapó u. 70., Hortobágy u. 25., Miklós u. 2., Thomas Mann u. 45., Hatvan u. 55., Cívis u. 8., Mikepércsi u. 57/A., 55/C, Simonffy u. 2/B.

Három Nyugdíjasházi elhelyezett által befizetett térítési díj 3 870 E Ft/lakás volt, összesen 11 610 E Ft. Ezen túl 2005. évben történt 3 255 E Ft egyösszegű befizetése után részletfizetéssel teljesített 450 E Ft befizetése is megtörtént.

**2007-ben egy szerződés megszüntetés történt, 5,2 M Ft összegben** a 2006-os nyugdíjasházi térítési díj keretből. A lakás a Bethlen u. 42-44. szám alatt található. **2007-ben a költségvetés 5/XII. számú melléklet 9. során bérleti jog megszüntetésre 45 M Ft szerepel.** Ennek terhére **12.096.800 Ft lett kifizetve, amellyel 4 bérlakásra vonatkozó szerződést szüntettünk meg.** Ezek: Hatvan u. 60. fsz. 3., Piac u. 41. I/7., Piac u. 77. I/2. és Székely u. 20. Az egyéb esetekre vonatkozó bérleti jog megszüntetésére előírányzott.

Az elmúlt évben **térítési díj nélkül 10 leadás történt** a következő ingatlanokban: Böszörményi u. 68., Cívis u. 9., Eötvös u. 1., Görgey u. 9., Hajnal u. 6., Ibolya u. 23., Kartács u. 2., Sas u. 4., Kartács u. 2. szám.

**Egy Nyugdíjasházi elhelyezés történt 2007-ben,** a bekerülő **4.069.500 Ft összegű térítési díjat** fizetett.

**Csökkentik a lakásszámot a bontások:** Bem tér 26., Rákóczi 21., Csapó u. 40/B., Vértesi 2. szám alatti ingatlanokon összesen **13 lakás bontása** történt meg.

A Polgármesteri Hivatal részére más módon való hasznosítás céljából **ingatlan átadások történtek, ezek kikerültek a kezelésünkből,** pl. Arany János u. 61., Bethlen u. 24., Burgundia 9., Komlóssy u. 58., Hadházi u. 21., Hatvan u. 48., Kabar u. 3., Miklós u. 19., 36., 53., Pallagi u. 10., 12., Tímár u. 6., **ez további mintegy 60 lakás megszűnését jelenti.**

#### **I.4. Üres lakások bérbeadás útján történő hasznosításának alakulása**

Az előző, I.3. pontban bemutatott összes rendelkezésre álló üres lakás közül évente a bérbeadások okai és száma:

<b>Bérbeadási okok</b>	<b>2005.</b>	<b>2006.</b>	<b>2007.</b>
szociális támogatással pályázat útján	-	-	-
szociális támogatás nélkül pályázat útján	3	-	-
rendezési terv, tömb-rehabilitáció, bontás	42	26	26
értékesítés miatti kihelyezés	9	12	12
életveszély, tüzeset, belvíz miatt lakás biztosítása	6	8	8
városi érdekből polgármesteri döntés és bérlőkijelölési jog alapján	10	6	6
volt állami gondozottak részére	11	0	0
intézményi szolgálati lakásból elhelyezés	2	1	1
nyugdíjasházi lakások	4	3	3

bérbeadása			
méltányosságból bérbe adott	4	1	1
bérbeadói csere alapján bérbe adott	7	2	5
<b>Összesen:</b>	<b>108</b>	<b>93</b>	<b>62</b>

5. táblázat

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a **Derék u 22. szám** alatti **166 db. 32 m2 alapterületű lakásból** az épület **V., VI. és VII. emeletén** 42 lakást **volt állami gondozottak átmeneti otthonaként** biztosítottunk. A „GYIVIS” lakások lakóival kapcsolatban felmerült problémák miatt azonban (rongálás, tisztasági, magatartási problémák, lakbér és közüzemi díjak nem fizetése stb.) a lakásszám csökkentésére vonatkozó javaslat alapján a **Tisztelt Közgyűlés az elmúlt év végén úgy határozott, hogy erre a célra a jövőben 16 lakást** biztosít. Az elhelyezendő személyekről a Szociális Bizottság dönt továbbra is. A jelenlegi szabályok szerint az elhelyezés időtartama 5 év, amely a feltételek megléte esetén további 3 évvel meghosszabbítható. Az említett problémák megelőzésére, kiküszöbölésére a bérbeadásra vonatkozó szabályok módosítására vonatkozó javaslatunkat megtettük. 2002. január 1-jétől a **ReFoMix Kht.** részére az Önkormányzattal kötött Bérbeadási és Üzemeltetési szerződés alapján 40 lakás lett átadva üzemeltetésre és bérbeadásra. A lakások a **VIII., IX., X. emeleten találhatóak. A krízis helyzetbe kerülteknek** ilyen módon tud az Önkormányzat meghatározott időre elhelyezést biztosítani.

A **Thomas Mann u. 45. sz. alatti Nyugdíjasházban 95 lakásbérlemény található**, melyek 30 m2-esek és egy 60 m2-es házfelügyelői lakás. A bérloket a Szociális Bizottság jelöli ki. A lakások térítési díj megfizetése, illetve saját tulajdonú lakásnak vagy önkormányzati bérlakás bérleti jogának ellenében adhatók bérbe. A térítési díj az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150-szerese. Az elmúlt évben ez az összeg 4.069.500 Ft volt. A házfelügyelői lakásra munkaviszonyhoz kapcsolódó bérleti szerződést kötöttünk a gondnoki teendők elvégzése érdekében.

#### **1.5. Bérbeadói feladatok, ügyintézkések**

#### **Fennálló lakásbérleti szerződésekkel kapcsolatos jelentősebb ügyintézkések:**

	<b>2005.</b>	<b>2006.</b>	<b>2007.</b>
bérleti szerződés módosítás halálozás, névváltozás miatt	31	75	<b>24</b>
bérlőtársi jogviszony létesítés	28	23	<b>28</b>
bérlőtársi jogviszonyról lemondás	13	32	<b>20</b>
bérleti jogviszony folytatás iránti kérelem	24	36	<b>26</b>
- ebből elutasítva	8	3	3
eltartási szerződés jóváhagyása iránti kérelem	17	25	<b>22</b>
- ebből elutasítva	-	2	4
befogadáshoz hozzájárulás	19	15	<b>27</b>

lejárt bérleti szerződések	179	140	<b>199</b>
ebből új szerződés kötés	161	77	154
magánúton történő cserekérelem	63	65	<b>49</b>
- ebből elutasítva vagy elálltak	8	21	20

6. táblázat

**2003. július elsejétől** – mint arra a lakáspályázatok tárgyalásánál az I. 2. részben már utaltunk - rendelet módosítás eredményeképpen meghatározott időre szóló bérleti szerződés lejárta esetén **a bent lakó bérlővel** (ebbe a körbe nem tartoznak a bérlőkijelölés alapján bérbe adott bérleményekben lejárt szerződések) **új lakbér megállapítás mellett új szerződés köthető, mely legfeljebb öt évre szólhat.** A bérleti szerződések lejártáig vizsgáljuk, hogy a bérlet fennállása alatt a bérlő rendszeresen fizette-e a bérleti és egyéb, a lakással kapcsolatos díjakat. Helyszíni ellenőrzéssel meggyőződünk a lakás rendeltetésszerű használatáról, karbantartottságáról és arról, hogy a bérlő betartja-e az együttélési szabályokat.

2005-ben 179 lejáró szerződésből 161 új szerződést kötöttünk vagy hosszabbítottunk. 15 család lakbérhátralék miatt jogcím nélküli, egy lakást leadtak, két lakást megvettek. A lejárt szerződések mintegy 75%-a lakásigénylés alapján keletkezett.

2006-ban 140 lejáró szerződés volt. Ebből 77 bérleti szerződést kötöttünk, illetve hosszabbítottunk. 18 esetben nem kértek újabb bérbeadást, a lakást kiürítve visszaadták. 2 bérlő meghalt. 10 lakást a bérlője megvásárolt. 21 lakás esetében lakás kiürítési eljárást kezdeményeztünk, mivel a lejárat után nem ürítették ki a lakást vagy fel lett mondva a bérlők jogviszonya, azt nem rendezték és a lakást sem adták vissza.

**2007-ben 199 lejáró szerződés volt.** A 199-ből **154 esetben új bérleti szerződést kötöttünk, vagy hosszabbítottunk.** 15 esetben nem kértek újabb bérbeadást, a lakást kiürítve visszaadták. 4 lakást a bérlője megvásárolt. 24 lakás esetében lakás kiürítési eljárást kezdeményeztünk, mivel a lejárat után nem ürítették ki a lakást vagy fel lett mondva a bérlők jogviszonya, azt nem rendezték és a lakást sem adták vissza. Ebből 2 ki lett lakoltatva.

**Jelenleg elsősorban 27 részben vagy teljesen kiürítendő ingatlanon lévő 82 lakásból aktuális a bérlők áthelyezése.** Ezek többek között: Bajcsy-Zs. u. 25., Bethlen u. 20., 22., 24., Burgundia u. 9., Csapó u. 21., 23., 25., 27., Gohér u. 33., Hatvan u. 31., 42., 60., 64., Lorántffy u. 42., Miklós u. 1., 9., 11., 13., 20., 21., Monostorpályi u. 37/A-B., Piac u. 77., Rákóczi u. 13., Széchenyi u. 6., Szoboszlói u. 26. **A bérlőkkel üres lakások függvényében és térítési díj fizethetősége esetén folyamatosan tárgyalunk a kihelyezésükről.**

2007. december végén 61 olyan bérlői kérelmet tartottunk nyilván, melyekben a jelenlegi bérlakásuk helyett másik lakásba való áthelyezésüket kérik. Ezen lakások

zöme rossz műszaki állapotú, kis alapterületű, alacsony komfortfokozatú. Igen kevés cserekérelmet tudunk teljesíteni és azt is hosszabb várakozási idő után. 2007-ben 8 bérlőt helyeztünk másik lakásba a kérésére. A bérlők egy része év közben magánúton elcserélte, térítési díjért leadta, jogcím nélküli lett és kiköltözött vagy az elővásárlási jogával élve megvásárolta a bérlakást.

A **magántulajdonból történő cserék** esetében 2001. április 1. óta önkormányzati bérlakás bérleti jogára cserélők új lakbér megállapítása szerint fizetik a bérleti díjat, ami magasabb az előző által fizetett összegnél. Ez azonban realisabb, a piaci viszonyokhoz jobban igazodik. Az arra jogosultak szociális lakbértámogatást kaphatnak.

A benyújtott cserekérelmek a következők szerint alakultak:

<b>Lakáscserék</b>	<b>2005.</b>	<b>2006.</b>	<b>2007</b>
<b>Létrejött</b>	<b>55</b>	<b>44</b>	<b>29</b>
Elutasítva, visszavonva	8	21	20
<b>Összesen:</b>	<b>63</b>	<b>65</b>	<b>49</b>

7. táblázat

2005-ben az 55 létrejött cseréből 20 csere önkormányzati lakások bérleti jogára vonatkozott, 35-en cserélték bérleti jogukat magántulajdonra. 2006-ban a 44 cseréből 20 magántulajdonra, 24 bérlakásra történt.

**2007-ben a 29 bérleti jog cseréből 11 magántulajdonra, 18 bérlakásra történt.**

**2006. február elseje** óta működik a Cívis Ház Zrt.-nél **ügyfélszolgálat**. Az általános tájékoztatáson, kérelmek átvételén, bejelentések regisztrálásán és továbbításán, helyi ügyintézésen kívül aláírásra előkészített iratoknak a kiadása is zömében itt történik az ügyfelek részére.

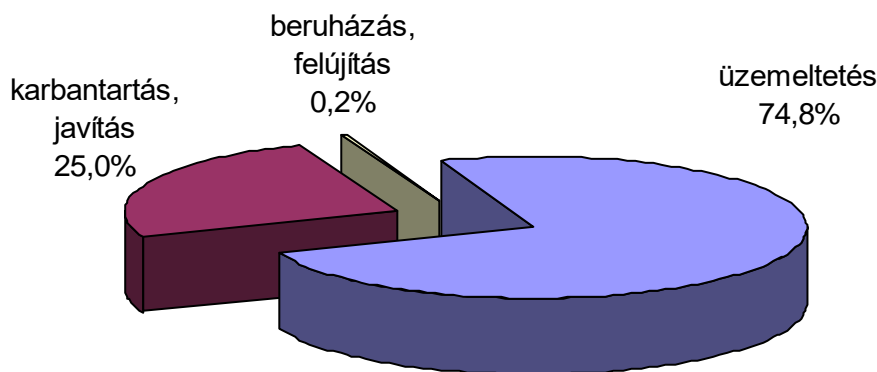
## **1.6. Bérlakások üzemeltetése, karbantartása, felújítása**

A Cívis Ház Zrt. a vagyonkezelésében lévő lakásállomány – üres és lakott lakások - üzemeltetésére, karbantartására és felújítására minden évben jelentős összeget fordít.

**2007. évben** az önkormányzati tulajdonú lakásállomány **üzemeltetési kiadásaira** (közüzemi díjak: víz, gáz, távfűtés, áramfogyasztás és szemétszállítás díja; közös költségek, takarítási, rovarirtási költségek, szennyvízszippantási, kéményellenőrzési kiadások stb.) részvénytársaságunk nettó **213.822 Ft**-ot költött, ebből 29.219 E Ft került továbbterhelésre.

Az önkormányzati tulajdonú lakásállományra fordított **karbantartási, beruházási és felújítási kiadások** 2007. évben nettó **72.025 E Ft**-ot tettek ki. Ebből beruházási, felújítási kiadások 524 E Ft összegben keletkeztek (mind önkormányzati támogatásból), karbantartási kiadásokra 71.500 E Ft-ot fordítottunk. A karbantartási kiadásokból 24.167 E Ft került továbbterhelésre valamint a finanszírozáshoz 18.507 E Ft önkormányzati támogatást használtunk fel.

**A kezelt önkormányzati lakásállományra fordított kiadások megoszlása 2007. évben**



4. diagram

Az **524 E Ft összegű beruházási kiadás** a Thomas Mann u. 45. sz. alatti Nyugdíjasház elektromos és fűtési rendszerének felújítási terveinek elkészítése önkormányzati támogatásból finanszírozva.

**A 71.500 E Ft összegű karbantartási munkák összetevői:**

**1) Címlistás karbantartások: 348 E Ft**

Nettó adatok ezer forintban

Ingatlan címe	Karbantartás, felújítás tartalma	Önkormányzati lakásokat érintő kiadás	Teljes kiadás	Forrás
Miklós u. 2.	Utcai portál átépítése	348 E Ft	4.004 E Ft	saját

8. táblázat

**2) Továbbterhelt karbantartások:** 24.167 E Ft (ebből a Széchenyi terves lakásokkal kapcsolatos elszámolás keretében a DMJV Önkormányzatának továbbterhelt karbantartás 24.038 E Ft)

Nettó adatok ezer forintban

Ingatlan címe	Karbantartás, felújítás tartalma	Továbbterhelt kiadás
Varga u. 41.	Épület felújítás	4.621
Szent Anna u. 50.	Épület felújítás	4.551
Móricz krt. 6.	Üres lakás felújítás	3.911
Apafi u. 4-6.	Üres lakás felújítás	2.668
Fényes udvar 5-8	Kiégett lakások villanszerelése	1.000
Hajnal u. 16.	Hőmennyiségmérők hitelesítése	847
Széchenyi terves lakások	karbantartási ügyeleti díj	1.056
Egyéb		5.513
<b>Továbbterhelt kiadások összesen</b>		<b>24.167</b>

9. táblázat

- 3) 12.578 E Ft kiadást jelentettek az **üres lakásokon** – az újbóli bérbeadás érdekében - végzett javítási munkálatok, amely összesen 13 db lakást érintett. Felhasznált önkormányzati támogatás 10.382 E Ft.
- 4) 5.465 E Ft átalánydíjat fizettünk a lakásállomány **hibaelhárítási** ügyeletére.
- 5) 28.943 E Ft-ot tettek ki az **egyéb ad-hoc** jelleggel felmerülő munkálatok az alábbiak szerint:

Nettó adatok E Ft-ban

Karbantartás tartalma	Önkormányzati lakásokat érintő kiadás	Felhasznált önkormányzati támogatás
Sürgősségi hibaelhárítás során elvégzett munkák	17.446	-
Bontás	8.419	7.237
Egyéb	3.078	888

10. táblázat

## I.6. Önkormányzati bérlakások értékesítése

Az Ltv. alapján a határozatlan időre bérbe adott önkormányzati lakásokra az 1995. november 30-áig beadott kérelmek alapján – az Ltv-ben meghatározott kivételekkel - **vételi jog** illetve meg a bérlőt. Ezt követően a bérlő más személyt megelőző **elővásárlási jogával** élhet abban az esetben, amennyiben az önkormányzat, mint tulajdonos a lakást el kívánja adni.

A Közgyűlésnek a 198/2000. (IX. 7.) Kh. határozatával elfogadott **Lakáskonceptiója értelmében** az önkormányzat nem kíván a továbbiakban jelentős számban lakásokat

értékesíteni, a **lakásszám nem csökkenhet 4500 alá**. 2004. december 31-én azonban már csak **4452 lakással rendelkezünk**. Emiatt szükségessé vált a Lakáskonceptió irányelvei közül a minimális lakásszám módosítása. A Tisztelt Közgyűlés **2005. szeptemberében a Lakáskonceptiót módosította**, annak az I. pontjából törölte a következőket:

- „ - a bérlők részére a kedvezményes értékesítés folyamata lezárul,  
 - az önkormányzati bérlakás állomány nem csökken 4500 alá, és a lehetőségtől függően újak létesülnek.”

Az alábbi 11. és 12. táblázatokban ismertetett ütemezésben **2005 és 2007 között összesen 2830 bérlakás kijelölése** történt meg. A vásárlásra rendelkezésre álló határidő jelenleg 2008. december 31.

A **2830 lakásból** 2007. december 31-ig **452 lakást vásároltak meg** a bérlők.

Az önkormányzati lakások értékesítésére vonatkozó kijelölésekről és az eladott lakások számáról az alábbi **összefoglaló tájékoztatást** adom:

Önkormányzati bérlakás kijelölése és értékesítése (2005.09.16.-2007.05.31.)

Határozat száma	Kijelölés darabszáma	Megjegyzés a darabszámmal kapcsolatban	Értékesítés
221/2005.(IX.15.)	2068		
3/2006.(I.19.)	62	29 törölve	
142/2006.(VI.29.)	554		
Összesen:		<b>2655</b>	<b>420</b>

11. táblázat

A 2005-ben és 2006-ban **kijelölt 2655 lakásból** a vásárlásra rendelkezésre álló határidőig, 2007. május 31-éig **megvásároltak 420 lakást** ( $2655-420=2275$ ).

**A megmaradt 2275 lakás 2007-ben ismételten ki lett jelölve további új, összesen 175 (40+135) eddig nem jelölt lakással, ami 2007-ben 2410 megvásárolható lakást jelentett.**

Önkormányzati bérlakás kijelölése és értékesítése (2007. 06.01. – 2007.12.31.)

Határozat száma	Kijelölés darabszáma	Megjegyzés a darabszámmal kapcsolatban	Értékesítés
170/2007.(VII.05.)	2275 (2235+40)	ismételt kijelölés 2235, újabb 40	
210/2007.(IX.27.)	<b>135 (újabb)</b>		



	<b>kijelölés)</b>		
<b>Összesen:</b>		<b>2410</b>	<b>32</b>

12. táblázat

Így mindösszesen **2005-től 2007-ig 2830 lakás megvásárlására nyílt lehetőség.**

**2005. szeptember 16. és 2007. december 31. között összesen 452 db értékesítésre kijelölt lakás esetében éltek a bérlők elővásárlási jogukkal.**

Az értékesített bérlakások száma és a vételár 2005. szeptember 16. és 2007. december 31. között a következők szerint alakult:

VÉTELÁR KI- EGYENLÍTÉSE	ÉRTÉKESÍTETT LAKÁSOK SZÁMA ÉS VÉTELÁR KIEGYENLÍTÉSÉNEK ALAKULÁSA											
	2005.09.16-2005.12.31				2006.01.01-2006.12.31				2007.01.01-2007.12.31.			
	száma		vételára		száma		vételára		száma		vételára	
	db	%	Ft	%	db	%	Ft	%	db	%	Ft	%
<b>Egyösszegben</b>	121	99,18	625 477 000	99,08	220	97,35	1 036 900 000	96,64	104	100,00	531 476 000	100,00
<b>Készpénz</b>	14	11,48	66 311 000	10,50	76	33,63	338 810 000	31,58	25	24,04	127 415 500	23,97
<b>Hitel</b>	107	87,70	559 166 000	88,58	144	63,72	698 090 000	65,06	79	75,96	404 060 500	76,03
<b>Részletfizetéssel</b>	1	0,82	5 789 000	0,92	6	2,65	36 013 000	3,36	0	0,00	0	0,00
<b>Összesen:</b>	<b>122</b>	<b>100,00</b>	<b>631 266 000</b>	<b>100,00</b>	<b>226</b>	<b>100,00</b>	<b>1 072 913 000</b>	<b>100,00</b>	<b>104</b>	<b>100,00</b>	<b>531 476 000</b>	<b>100,00</b>

VÉTELÁR KI- EGYENLÍTÉSE	ÉRTÉKESÍTETT LAKÁSOK			
	2005.09.16-2007.12.31.			
	száma		vételára	
	db	%	Ft	%
<b>Egyösszegben</b>	445	98,45	2 193 853 000	98,13
<b>Készpénz</b>	115	25,44	532 536 500	23,82
<b>Hitel</b>	330	73,01	1 661 316 500	74,31
<b>Részletfizetéssel</b>	7	1,55	41 802 000	1,87
<b>Összesen:</b>	<b>452</b>	<b>100,00</b>	<b>2 235 655 000</b>	<b>100,00</b>

13. táblázat

**Adásvételi szerződések kötésének és a pénzügyi teljesítéseknek az alakulása:**

Kimutatások az adásvételi szerződések pénzügyi teljesítéséről						
				db	Vételár (Ft)	Havonta fizetett. lakbér (Ft)
Pénzügyi teljesítés	teljesített	lakbér	szociális	309	1 553 773 500	3 396 285
			támogatott-piaci	90	421 485 000	1 703 368
			nem támogatott-piaci	13	61 817 500	479 660
			<b>Összesen</b>	<b>412</b>	<b>2 037 076 000</b>	<b>5 579 313</b>
	folyamatban	lakbér	szociális	28	140 748 000	310 416
			támogatott-piaci	9	42 926 000	186 036

		nem támogatott-piaci	3	14 905 000	78 681
		Összesen	40	198 579 000	575 133
			<b>452</b>	<b>2 235 655 000</b>	<b>6 154 446</b>

14. táblázat

A 2000. szeptemberét megelőző lakásértékesítések bevételei:

<b>2007. évben a 2000. szeptemberét megelőző lakásértékesítésből származó bevételek alakulása</b>	
Korábbi értékesítés teljes kiegyenlítése:	37.230 E Ft
Korábbi értékesítés törlesztő részlete:	50.423 E Ft
Részletvételes lakásigénylés útján üres lakásértékesítés bevételei:	318 E Ft
Összesen:	87.971 E Ft

(A fenti összegek a tőkén kívül a kamatot is tartalmazzák.)

15. táblázat

Az értékesített lakásokra vonatkozó bérleti szerződések nagy része – mintegy 65%-a – a 19. táblázatban foglaltak szerint határozatlan időre kötött szerződés volt.

<b>Értékesített lakások a bérleti szerződések hatálya szerint</b>		
	db	Ft
Határozott időre	160 lakás	749 591 000
Határozatlan időre	292 lakás	1 486 064 000
<b>Összesen</b>	<b>452 lakás</b>	<b>2 235 655 000</b>

16. táblázat

A lakbér típusát tekintve az értékesített lakások darabszáma, a havi lakbér (régí típusú) és a fajlagos lakbér (új típusú) az alábbiak szerint alakult:

### ÉRTÉKESÍTETT LAKÁSOK LAKBÉRÉNEK BEMUTATÁSA

Lakbér típusa	Értékesített lakások száma		Havi lakbér		Fajlagos lakbér Ft/hó/lakás
	darab	%	forint	%	
régí típusú	337	74,56	3 706		
új típusú			701	60,23	10 999
támogatott	99	21,90	1 889		
új típusú nem támogatott			404	30,70	19 085
	16	3,54	558 341	9,07	34 896
<b>Összesen:</b>	<b>452</b>	<b>100,00</b>	<b>6 154 446</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>

<b>Átlagos lakbér:</b>	<b>13 616</b>
------------------------	---------------

17. táblázat

## I.7. Jogcím nélküli lakáshasználók

Jogcím nélküliség okai a lakbértartozás, egyéb okok, mint jogszabályban előírt vagy szerződésben vállalt kötelezettség, együttélési szabályok, karbantartási kötelezettség megszegése, bérleti jogviszonnyal kapcsolatos rendezetlen helyzet, engedély nélküli lakáscsere, szerződéskötés elmulasztása, illetve önkényes lakásfoglalás.

A következőkben az **évente jogcím nélkülivé váltakat és annak okait** mutatjuk be:

	<b>2005.</b>	<b>2006.</b>	<b>2007.</b>
lakbérhátralékos:	298	153	168
egyéb okból jogcím nélküli:	14	14	7
önkéntes beköltöző:	1	3	3
<b>Összesen:</b>	<b>313</b>	<b>170</b>	<b>178</b>

18. táblázat

A fentiek jól mutatják azt, hogy az egy-egy év alatt lakbérhátralék miatt jogcím nélkülivé váltak száma 2006-ban a 2005. évihez képest a felére, 153-ra csökkent. Ennek egyik fő oka lehet az, hogy 2006-ban nem történt lakbéremelés, valamint az, hogy aki megvásárolta a bérlakást, előtte rendeznie kellett a tartozását.

A 2006-ban újonnan regisztrált 170 jogcím nélküli családból 100-nak vissza lett állítva a jogviszonya, a fennmaradó 70 esetben peres eljárást kezdeményeztünk.

**A 2007-ben újonnan regisztrált 178 jogcím nélküli családból 109-nek vissza lett állítva a jogviszonya, 69 esetben lakás kiürítés iránt bírósági eljárást kezdeményeztünk.**

**Lakaskiürítésre vonatkozó peres eljárás kezdeményezése évente a következőkben ismertetett számban és okok miatt történt:**

	<b>2005.</b>	<b>2006.</b>	<b>2007.</b>
lakbérhátralék:	39	53	59
önkéntes beköltözés:	1	3	3
egyéb ok:	11	14	7
<b>Összesen:</b>	<b>51</b>	<b>70</b>	<b>69</b>

19. táblázat

**A kilakoltatások alakulása évente az összes folyamatban lévő ügyben:**

	<b>2005.</b>	<b>2006.</b>	<b>2007.</b>
kitűzött lakoltatások (önálló bírósági	30	21	56

végrehajtók által):			
végrehajtott kilakoltatás:	10	12	16
kilakoltatás előtt elköltözött:	0	9	6
folyamatban vagy elhalasztott:	20	0	34

20. táblázat

### 2007-ben a kitűzött kilakoltatások végrehajtásának alakulása:

	Lakbérhátralékos	Önkényes beköltöző	Egyéb ok	Összesen
kilakoltatás volt	16	-	-	16
leadta	6	-	-	6
haladékot kapott	32	2	-	34
rendezte	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>54</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>56</b>

21. táblázat

A tényleges kilakoltatást általában hosszú jogi folyamat előzi meg. Lakbérhátralékosnál kezdődik a bérbeadó általi fizetési felhívással. Nem teljesítés esetén fizetési meghagyás kibocsátása következik a hátralékra, továbbá a bérleti jogviszony felmondása a hatályos jogszabályoknak megfelelően. Ha a felmondási idő lejártá után nem hagyják el a lakást az immár jogcím nélküli lakáshasználók, akkor polgári pert indítunk ellenük a bérlemény kiürítése iránt.

Lakbérhátralék esetén a per jogerős befejezéséig fennáll a lehetősége a jogviszony rendezésének, amennyiben a hátralékot befizetik. Ennek hiányában megindul a végrehajtási eljárás, mely során szintén több módon el lehet kerülni a karhatalmi eszközökkel történő kilakoltatást.

### I.8. Lakbérelőírás és hátralék alakulása

A Tisztelt Közgyűlés 2000. szeptember 7-én hagyta jóvá Debrecen középtávú lakáskonceptóját. Ezzel szükségessé vált az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásával kapcsolatos rendeletek módosítása és új rendeletek alkotása. A 2001. április 1-jén hatályba lépett rendeletek alapján megkülönböztetünk „rég” és „új” bérlőket lakbérfizetési szempontból.

Alapvetően két rendszer él egymás mellett:

1. A 2001. április 1. előtt bérleti joggal rendelkező bérlők,
2. A 2001. április 1-jén és utána keletkezett bérleti jogviszonnyal rendelkezők:
  - a./ piaci szinthez közelítve megállapított lakbérek szociális lakbértámogatással vagy támogatás nélkül,

b./ költségelven megállapított lakbérek.

A rendelet bevezette a **lakbérminimum** fogalmát. Függetlenül attól, hogy milyen önkormányzati lakásról van szó, – komfortfokozat, elhelyezkedés, műszaki állapot – a lakbérminimum az öregségi nyugdíjminimum 18 %-a. **2007. február 1-től 4.883 Ft** volt, jelenleg január 1-jétől **5.130 Ft**. Ettől kevesebbet egy bérlő vagy lakáshasználó sem fizethet.

A 2001. évet követően 2003. július 1-jétől, 2004. március 1-jétől, 2005. július 1-jétől, majd 2008. január 1-jétől emelkedtek a lakbérek, amit elsősorban a fenntartási, üzemeltetési költségekkel kapcsolatos inflációs hatások indokoltak.

**Debrecen Megyei Jogú Város önkormányzati lakásainak átlagos lakbére  
Ft/m<sup>2</sup>/hó**

Komfortfokozat	2001. március 31-jéig keletkezett jogviszonyok esetén		
	2004. márc. 1-jétől	2005. július 1-jétől	2008. január 1-jétől
Összkomfortos, komfortos	241,-	257,-	302,-
Félkomfortos	82,-	88,-	103,-
Komfortnélküli	48,-	51,-	60,-
Szükséglakás	26,-	28,-	31,-

22. táblázat

**2001. április 1. előtt keletkezett bérleti jogviszony esetén a 23. táblázat szerint a bérlő** részére három lakbérövezet és három komfortfokozat alapján állapítjuk meg a bérleti díjat. A bérlakás műszaki állapota és a bérlő szociális helyzete alapján kedvezmények adhatóak. Szociális helyzet miatt a rendszeres szociális segélyben, ápolási díjban, munkanélküliek jövedelempótló támogatásában, időskorú járadékban részesülő, nyugdíjas, nyugdíjszerű szociális ellátásban részesülő, kiskorú gyermekét egyedül, vagy a családban több kiskorú gyermeket nevelő bérlőt és a hadirokkantat kedvezmény illeti meg. A kedvezmény több ok együttes fennállása esetén a lakbér 50 %-át nem haladhatja meg.

A lakás adottságai miatt a bérlő kérésére csökkenteni kell a lakbért ha a lakás az alagsorban a terepszint alatt van, az országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától mért 50 m távolságon belül fekvő épületben van és legalább egy lakószoba ablaka a vasútvonalra néz, felvonó nélküli lakóépület IV. emeletén van, összkomfortos vagy komfortos, de közlekedő helyiség nincs, összkomfortos, de a fűtése szilárd tüzelésű etázs kazánnal biztosított, vagy ha a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen (aládúcolt, nedves, penészes, gombás stb.). A csökkentés mértéke ez esetben nem haladhatja meg a 40 %-ot. A szociális helyzet és a műszaki állapot szerinti lakbércsökkentések összege a lakbér 50 %-át nem haladhatja meg.

**A 2001. április 1-jétől keletkezett jogviszony esetén** a 23. táblázat szerinti lakbért a lakás komfortfokozata, építési módja, városon belüli helye, alapterülete, a lakás és épület műszaki állapota határozza meg. A bérlők a lakbérből alanyi jogon 40%-os önkormányzati lakbérkedvezményt kapnak. Ezen túl a lakbérből a bérlő kérésére anyagi helyzetének, az együttköltözők számának és a lakás alapterületének függvényében szociális lakbértámogatás adható, melynek mértéke a lakbér maximum 50-60%-a.

Komfortfokozat	2001. április 1-jétől keletkezett jogviszonyok esetén		
	2004. márc. 1-jétől	2005. július 1-jétől	2008. január 1-jétől
Összkomfortos	765-1383,-	817-1477,-	899-1625,-
komfortos	747-1319,-	798-1409,-	878-1550,-
Félkomfortos	516-1051,-	551-1122,-	606-1237,-
Komfortnélküli	149-255,-	159-272,-	175-299,-
Szükséglakás	83-148,-	89-158,-	98-174,-

23. táblázat

**A központi költségvetési előirányzat felhasználásával létesített** önkormányzati bérlakások lakbéreit úgy kell meghatározni, hogy **a lakbér az első évben – éves szinten – a bruttó beruházási költségek legalább 3 %-a, de legfeljebb 800.- Ft/m<sup>2</sup>/hó.** A pályázat útján bérbe adott Debrecen, Pacsirta u. 62. szám és a Varga u. 41. szám alatti 11 bérlakás lakbére ennek megfelelően alakul.

A „régí”, azaz a 2001. április 1-jéig keletkezett jogviszonyokra vonatkozó lakbérfizetési feltételeknek megfelelő szabályokat kell alkalmazni városi érdekből

történő bérőlkijelölés, bérőlkijelölési jog alapján és szolgálati lakásokra jelöltek esetében, a volt állami gondozottak otthonára jelölésnél valamint az intézményi szolgálati lakásból elhelyezett bérőlk esetében. Városi érdekből történő elhelyezésnél az új építésű vagy felújított lakás bérbeadása esetén az „új” lakbérszámítás szerinti a lakbér előírása.

**Műteremlakás** tekintetében a havi lakbér összkomfortos és komfortos lakásoknál **157 Ft/m<sup>2</sup>/hó, félkomfortosnál 56 Ft/m<sup>2</sup>/hó, komfort nélkülénél 34 Ft/m<sup>2</sup>/hó volt a fizetendő lakbér 2007. december 31-éig.** 2008. január 1-jétől ezek az összegek a következők: 185, 66 és 40 Ft.

#### Bérleti díj típusonkénti megoszlás bérbe adott lakásokra vonatkozóan:

„Régi” bérleti díj:	2.620
Műteremlakás:	13
Új lakbér szociális támogatással:	659
Új lakbér szociális támogatás nélkül:	37
Apartman (Medgyessy sétány 3. sz.):	3
Költségelven megállapított bérleti díj:	8
Költségelszámolás:	40
<b>Összesen:</b>	<b>3.380</b>

24. táblázat

Fenti adatok szerint „**régi, bérleti díjat, ideértve a műteremlakások díját is, 2633-an** fizetnek, mely a bérőlk **78%-át** teszi ki. „**Új**” lakbérszámítás szerint a lakók **21%-a** fizet. A jelenlegi 3380-as szerződésállományból **699 az új lakbérszámítás szerinti bérbeadás.** Ezen 21 %-os állományból származó **12.124 E Ft/hó** (amely 6.035 E Ft /hó szociális lakbértámogatással csökkentett) **előírás az összes 40.339 E Ft/hó – lakbérelőírás 30 %-át teszi ki.**

**A lakbérelőírás** 2002-ben 385 M Ft, 2003-ban 409 M Ft, 2004-ben 442 M Ft, 2005-ben 466 M Ft, 2006-ban 453 M Ft, 2007-ben 449 M Ft volt, valamint az Önkormányzatnál nyilvántartott „Széchenyi” Terves lakások bérleti díj előírása, 2002-ben 13,5 M Ft, 2003-ban, 26,6 M Ft, 2004-ben 32,7 M Ft, 2005-ben 35,5 M Ft, 2006-ban 36.3 M Ft, **2007-ben 35 M Ft volt.**

Az alábbi adatok a **kintlévőség** éves viszonylatban, az adott év végéig történt növekedését, illetve a csökkenését mutatják az előző évihez képest.

#### Hátralékállomány változása:

Megnevezés	2001.	2002.	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.
1. Összes hátralékállomány-változás (1.1+1.2)	-14.301	-68.676	-15.328	-10.451	3.831	7.691	6.096
1.1 Lakbérhátralék-változás	-4.000	-45.931	-3.337	-9.689	3544	4.361	5.608
1.1.1 Ebből „Széchenyi” Terves hátralék	0	990	2.312	1.305	241	152	510

1.2. Egyéb bevétel (víz, szemét, perköltség)	-10.301	-22.745	-11.991	-762	287	3.330	488
--	---------	---------	---------	------	-----	-------	-----

adatok E Ft-ban  
25. táblázat

A 2007. évi záró hátralékállomány 74.661 E Ft, mely a következő tételekből adódik:

- Lakbér: 59.277 E Ft
- „Széchenyi” Terves lakbér: 5.647 E Ft
- Egyéb (víz, szemét, perköltség): 9.737 E Ft

A hátralék csökkenését meghatározó részben az alábbi számviteli folyamatok befolyásolták:

Megnevezés	2002.	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.
1. Engedményezésre került	34.915	13.859	14.644	3.978	5.544	9.952
2. Leírásra került (2.1+2.2+2.3+2.4)	34.895	5.129	3.526	8.301	3.570	121
2.1. Behajthatatlan követelés	30.478	5.042	3.526	8.301	3.472	121
2.2. Jogcím nélküli büntető kamat elengedés	216	87	0	0	0	0
2.3. Tömbrehabilitáció miatti elengedés	4.201	0	0	0	0	0
2.4. Elengedett követelés	0	0	0	0	98	0

adatok E Ft-ban  
26. táblázat

### A lakásgazdálkodás pénzforgalmi szemléletű eredménye 2004-2007. években

adatok E Ft-ban

Megnevezés bruttó adatok ezer forintban	2004. év	2005. év	2006. év	2007. év
Emelés nélküli alaplakbér	429 210	448 172	453 375	433 697
Emelés összege (kalkuláció)	13 293	15 238	0	15 246
<b>összes lakbér</b>	<b>442 503</b>	<b>463 410</b>	<b>453 375</b>	<b>448 943</b>
<b>kedvezmények*</b>	<b>131 408</b>	<b>146 084</b>	<b>154 325</b>	<b>153 176</b>
Széchenyi terves lakások bevétele	32 006	37 934	36 484	33 550
Ügyintézési díjak bevétele	2 682	1 888	2 380	2 135
Szemét átalánydíj és továbbterhelés bevétele	28 689	35 805	42 085	37 962
Víz átalánydíj és továbbterhelés bevétele	17 334	13 164	12 417	17 644
Egyéb továbbterhelt szolgáltatások bevétele	32 096	41 650	5 039	598
<b>lakásokhoz kapcsolódó egyéb árbevétel összesen</b>	<b>112 807</b>	<b>130 441</b>	<b>98 405</b>	<b>91 888</b>
pénzügyileg nem rendezett lakbér és egyéb bevétel (éven belüli hátraléknövekedés)	-7 719	-16 110	-16 805	-16 169



<b>BEVÉTEL ÖSSZESEN</b>	<b>547 591</b>	<b>577 741</b>	<b>534 975</b>	<b>524 662</b>
anyagjellegű ráfordítások (karbantartási költség nélkül)	180 836	196 510	204 261	222 530
személyi jellegű ráfordítások	93 685	87 488	79 670	75 492
Beruházások, felújítások, karbantartások	173 956	118 721	128 959	52 795
ebből: karbantartási költségek	148 288	94 553	83 986	52 271
Medgyessy sétány 2. felújítása	0	21 036	43 715	0
Piac u. 22. portál helyreállítás	8 680	188	0	0
egyéb beruházási, felújítási kiadások	16 988	2 944	1 258	524
továbbterhelt lakásokhoz kapcsolódó ráfordítások (víz, szemét, fűtés, áram, karbantartás, egyéb)	90 080	99 872	64 116	53 386
iparűzési adó	9 112	9 685	9 553	9 366
<b>KÖZVETLEN KIADÁSOK</b>	<b>547 669</b>	<b>512 276</b>	<b>486 560</b>	<b>413 569</b>
<b>I. FEDEZET (pénzáramlás közvetlen eredménye)</b>	<b>-78</b>	<b>65 465</b>	<b>48 415</b>	<b>111 093</b>
a támogatások tényleges felhasználása szerinti korrekció**	33 931	35 856	-25 279	-69
Vagyonkezelési szerződés szerinti bevételek DMJV Önkormányzatától	46 638	44 244	40 424	35 408
Értékesített lakások után járó bonyolítási díjbevételek a vevőktől	0	14 303	13 639	8 069
<b>KÖZVETETT BEVÉTELEK</b>	<b>80 569</b>	<b>134 402</b>	<b>143 176</b>	<b>63 485</b>
<b>KÖZVETETT ÉS ÁLTALÁNOS KÖLTSÉGEK (KÖZVETLEN BÉRKÖLTSÉG-ARÁNYOS)</b>	<b>208 799</b>	<b>185 641</b>	<b>173 105</b>	<b>196 695</b>
<b>II. FEDEZET (pénzáramlás eredménye)</b>	<b>-128 309</b>	<b>14 227</b>	<b>18 485</b>	<b>-22 116</b>

\* tájékoztató adat (az ingatlan műszaki állapota és a bérlők szociális helyzete alapján adott kedvezmények)

\*\* ha "-" akkor kevesebbet használtunk fel a tárgyévben kapott támogatásból, ha "+" akkor a tárgyidőszakon kívül kapott támogatást használtuk fel

27. táblázat

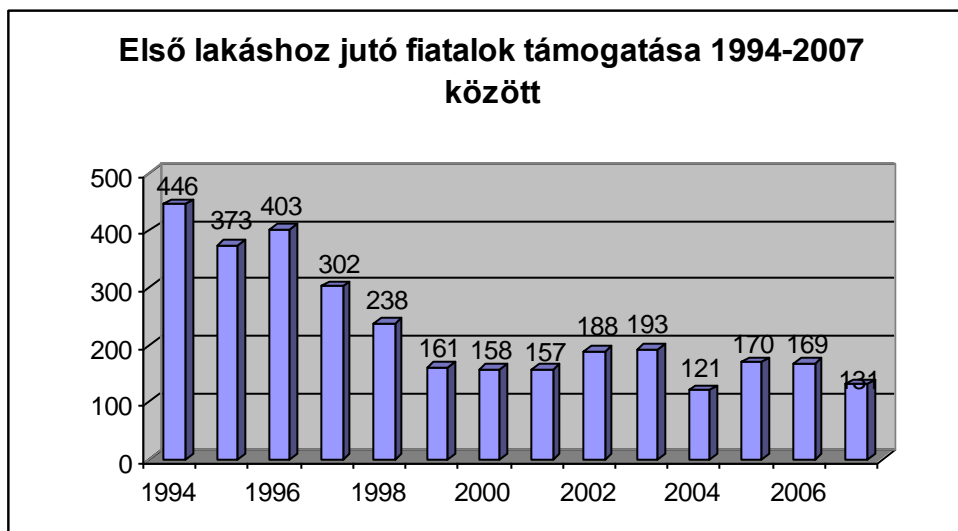
A pénzforgalmi szemlélet miatt a fenti táblázatban bruttó értékekkel számoltunk, az adatok között nem szerepeltetjük az ingatlanok éves értékcsökkenését.

### I.9. Első lakáshoz jutó fiatalok támogatása

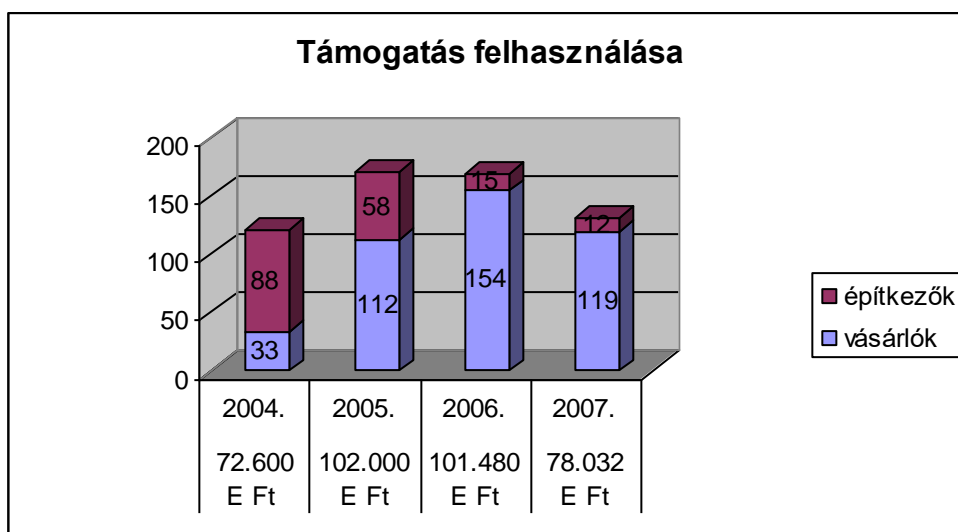
**2003. március 1. óta 600.000 Ft. kamatmentes kölcsönben részesíthetők** a Debrecen közigazgatási területén első lakásukat vásárolni vagy építeni szándékozó, a támogatási igény benyújtásának időpontjában a **35. évüket be nem töltött**, ténylegesen helyben lakó **házaspárok és gyermeküket egyedül nevelők**, ha a városban – házaspárok esetén legalább az egyik fél – legalább **6 éve bejelentett lakcímmel rendelkeznek**. A visszafizetés futamideje 60 hónap, amit a szerződés megkötését követő 6. hónap elteltével kell megkezdeni.

**Vissza nem térítendő kamattámogatásban részesíthetők** azok, akik lakás előtakarékosági szerződés alapján pénzintézettől igényelt hitelt törlesztenek. A támogatás legfeljebb négy éves időtartamban folyósítható, mértéke havonta 8.000.-

Ft-ot, összességében 384.000.- Ft-ot nem haladhatja meg. Ez a támogatási forma nem népszerű, a bevezetése óta 10 kérelmező vette igénybe.



5. diagram



6. diagram

	2004.	2005.	2006.	2007.
<b>Támogatási keret:</b>	122 800 E Ft	102 800 E Ft	110 000 E Ft	140 000 E Ft
Odaítélt támogatás - lakást építőknek:	<b>52 800 E Ft</b>	<b>34 800 E Ft</b>	<b>8 408 E Ft</b>	<b>7 200 E Ft</b>
- lakást vásárlóknak:	19 800 E Ft	67 200 E Ft	93 072 E Ft	70 832 E Ft
<b>Összesen:</b>	<b>72 600 E Ft</b>	<b>102 000 E Ft</b>	<b>101 480 E Ft</b>	<b>78 032 E Ft</b>

28. táblázat

2004-ben kevesebb kérelmet adtak be az előző évhez képest. A 121 támogatást kérőből a vásárlók száma az előző évihez képest harmadára csökkent, ez 33 családot jelent. Ezzel szemben 88-an építkezéshez kértek támogatást.

2005-ben 170 kérelmezőből a lakást vásárlók 112-en voltak, csaknem négyszerese ez a 2004. évinek. 58 család építkezett.

2006-ban 169 kérelmezőből lakást vásárolt 154 család, ez 42-vel több lakásvásárlást jelent, mint az előző évben. Építkezett 15 kérelmező.

**2007-ben** 119 lakásvásárlóval szemben 12 család építkezett, ez összesen **131** család lakáshoz jutását jelentette.

**1994-től 2007-ig** összesen **3210** fiatalnak volt lehetősége támogatás igénybevételeivel lakhatásának önerőből történő megoldására.

A Lakáskonceptióban foglaltak szerint az önkormányzat az első lakáshoz jutókat a jövőben is kamatmentes kölcsönrel szándékozik segíteni.

## II. Helyiséggazdálkodás

A Helyiséggazdálkodási Osztály az önkormányzattal kötött vagyonkezelési szerződés alapján 85 db önkormányzati tulajdonban levő nem lakás céljára szolgáló helyiség, 558 db területhasználati szerződés, és 152 db önkormányzati tulajdonú gépkocsi tároló helyiség bérleti szerződését kezeli.

2007. évre vonatkozóan az előző évi fogyasztói árindex mértékével, azaz 3.9%-kal emeltük meg a bérleti díjat.

A garázs helyiségek bérlőitől érkezett folyamatos megkeresés alapján a DMJV. Önkormányzat közgyűlése a 194/2006. (VIII. 10.) Ö.h. határozatával döntött az önkormányzat tulajdonában levő garázs helyiségek értékesítésére. 2007. évben az alább felsorolt garázsok kerültek értékesítésre.

### Értékesített önkormányzati tulajdonú gépkocsitárolók

Sorszám	Garázs címe	Alapterület m2	Vételár Ft (bruttó)
1	Kandia u. 1.	17	2.325.600
2	Bethlen u. 52.	17	2.262.707

3	Csapó u. 73.	17	2.237.207
4.	Fényesudvar 12.	17	1.683.000
5.	Ötvenhatosok t.8.	17	2.101.200
6.	Kishegyesi út 38.	18	2.226.000
7.	Tócóskert tér 6.	17	1.941.407
8.	István u. 91.	13	1.465.105
9.	Ötvenhatosok t. 8.	13	1.606.800
10.	Csapó u. 83.	17	2.237.207
11.	Fényesudvar 17.	17	1.683.000
12.	Görgey u. 11.	22	2.719.200
13.	István u. 29/c.	15	1.609.506
<b>Összesen:</b>		<b>217</b>	<b>26.097.939</b>

29. táblázat

A Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Osztályával együttműködve az önkormányzati tulajdonban levő ingatlanokon levő építési engedéllyel felépített gépkocsi tároló helyiségekre vonatkozóan – mely felépítmények magántulajdonban vannak, csak a területért fizetnek használati díjat az önkormányzatnak – 2 ingatlan (Debrecen, Varga u. 10. és Varga u. 12.) esetében összesen 44 db területhasználatot mondtunk fel 2007. évben.

Az önkormányzat tulajdonában levő lakások közül 2007. év folyamán 8 db. lakás került lakásjelleg alól mentesítésre. A lakások üzletté történő átalakítására vonatkozó építési engedélyek beszerzése folyamatban van. A Cívis Ház Zrt. a jogerős építési engedély alapján a lakások üzletté történő kialakítását elvégzi és árverés útján bérbe adja.

2007. évben 3 db önkormányzati tulajdonban levő üres helyiséget jelölt ki árverés útján történő értékesítésre a Közgyűlés. Az árverési eljárást a DMJV. Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Osztálya bonyolítja.

**Kérem a Tisztelt Közgyűlést a határozati javaslat elfogadására.**

## **Határozati javaslat:**

A Közgyűlés

a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatójának előterjesztésére az 1990. évi LXV. törvény 80.§ (1) bekezdése alapján

az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás célú helyiségek 2007. évi hasznosításáról szóló tájékoztatót elfogadja.

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Debrecen, 2008. május 28.

Nyíri László  
vezérigazgató  
Cívis Ház Zrt.