

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Dr. Papp László polgármester
Tárgy:	
	A Főnix Lakásprogram elindításával kapcsolatos döntések meghozatala
Iktatószám:	
	JOG-90913/2024
Ügyintéző:	
	Dr. Kovács Krisztina
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szűcs László, a Gazdálkodási Főosztály vezetője, Dr. Terdik Edda, a Szervezési és Jogi Főosztály vezetője Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője Erdei Edit, a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatója Pécskay Zoltán, az EDC Debrecen Nonprofit Kft. ügyvezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság, Pénzügyi Bizottság, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Egyéb véleményező szerv:	2024.04.18
Törvényességi véleményezés ideje:	Dr. Terdik Edda
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Terdik Edda

Mellékletek:	

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen az elmúlt évtizedben rendkívül intenzív gazdasági fejlődésen ment keresztül, gazdaságfejlesztési törekvéseink eredményei már egyértelműen látszanak. Több, mint ötezer milliárd forintnyi működőtőke érkezett a városba, több ezer munkahely jött létre, melynek következtében a foglalkoztatottság folyamatosan nő. A munkaerőért folytatott egyre dinamikusabbá váló verseny a bérek növekedését eredményezi.

A helyi gazdaság élénkülésének eredményeképpen Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata bevételei is emelkednek. Ennek és az átgondolt stratégiák mentén folytatott felelős gazdaságpolitikánknak köszönhetően idén rekordméretű költségvetést fogadott el a Közgyűlés.

Az erős gazdasági alapok, a biztos finanszírozási háttér révén egyre több lehetőségünk adódik arra, hogy a kötelező önkormányzati feladatokon túl a debreceniek életszínvonalát emelő, az itt élők mindennapjait megkönnyítő intézkedésekről döntsünk, ezzel támogatva, segítve őket.

A debreceni gazdaság élénkülése, a város népszerűségének növekedése az elmúlt évek kedvezőtlen makrogazdasági körülményeit (koronavírus-járvány következményei, magas banki kamatok, infláció) is figyelembe véve új helyzetet teremtettek a debreceni ingatlanpiacon. Bár a lakások száma a 2014-es 95249-ről 2023 végére elérte a 100000-et, az ország-, és régiószerte tapasztalható kedvezőtlen ingatlanpiaci folyamatok Debrecenben is éreztetik hatásukat: a kereslethez képest kevesebb lakóingatlan-fejlesztés valósul meg, az ingatlanárak és a bérleti díjak gyors ütemben növekednek, melyek leginkább a fiatalok saját lakáshoz vagy megfizethető albérlethez jutását nehezítik meg.

A következő időszakban azonban a reálbérek növekedése, az infláció és a banki kamatok csökkenése prognosztizálható, így az ingatlanpiaci beruházások élénkülésére számíthatunk. Fejlesztési területek kijelölésével, az infrastrukturális feltételek kialakításával, valamint új ösztönzők nyújtásával lehetőség nyílik felkelteni az ingatlanfejlesztők figyelmét. Ezért most látjuk elérkezettnek az időt, hogy az Önkormányzat beavatkozzon és hatással legyen az ingatlanpiaci folyamatokra, mellyel enyhíthetők a fiatalok lakhatási kihívásai.

A fentiek alapján a **Főnix Lakásprogram** (a továbbiakban: Program) **elindítására teszrek javaslatot** az alábbiak szerint:

I.

A Program célja, tárgya és résztvevői

A Program egy olyan **2025. évtől induló**, piaci szereplők részvételével megvalósuló **támogatott lakásprogram**, amely **segíti a lakáshoz jutást a Debrecenben dolgozó fiatalok számára**.

A Program célja a Debrecenben dolgozó, **35 év alatti munkavállalók számára megfizethető, alacsony fenntartási költségű, magas energiahatékonyságú lakások biztosítása** annak érdekében, hogy nyugodtan tervezhessék életüket, karrierjüket Debrecenben.

A Program tárgyát legfeljebb a Program indítását megelőző **5 éven belüli építésű**, terveink szerint **200 – legalább 30, legfeljebb 50 m² alapterületű**, előre meghatározott standard műszaki tartalommal (konyhabútor, hűtő, főzőlap, sütő, alapvető fürdőszobai szaniterek) rendelkező – **lakásból álló kontingens bevonása**, majd abból – egyedülálló munkavállalók vagy legfeljebb 2-3 fős család által igénybe vehető – **lakóingatlan bérlete** képezi.

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

- az **Önkormányzat**, mint **Támogató**,
- az **ingatlanfejlesztő, valamint lakástulajdonnal rendelkező vállalkozások** (a továbbiakban együtt: ingatlanfejlesztők), mint a **lakások Bérbeadói**, akik a Program megvalósítása érdekében bérleti szerződéssel 5 évig biztosítják az általuk vállalt lakásszámot,
- az Önkormányzat közvetett tulajdonában álló **Cívis Ház Zrt.**, aki **bérbeadást koordináló szervezetként** jár el, valamint **(Fő)bérlői** pozícióban vesz részt a bérleti jogviszonyban,
- a **Debrecenben** székhellyel vagy telephellyel rendelkező **vállalkozások**, azaz **munkáltatók**, mint **(Al)bérlők**, akik vállalják, hogy 5 évre szóló albérleti szerződést kötnek a Cívis Ház Zrt.-vel,
- végül a **vállalkozások munkavállalói**, mint **végso Támogatottak**, akik a kijelölt lakások használatára jogosultak.

II.

A támogatásra való jogosultság feltételei, a Program időtartama, a lakások bérleti díja, a Program előnyei

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

- a Debrecenben működő vállalkozással határozatlan idejű foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkezik,
- az albérleti szerződés megkötésekor még nem töltötte be a 35. életévét,
- magyar vagy kettős magyar állampolgárságú személy,
- nem rendelkezik Debrecenben lakás tulajdonjogával, valamint
- a bérleménybe való bejelentkezéssel debreceni bejelentett lakcímet létesít.

A Program **határozott idejű, 5 éves támogatási periódus** keretében valósul meg.

A Program által biztosított **bérleti konstrukció** keretében az **Önkormányzat** – a piaci módon és euro alapon meghatározott – **a bérleti díj 1/3-át finanszírozza**, így a lakás bérleti díjának fennmaradó **2/3-ad része oszlik meg a munkáltató és a munkavállaló között**.

A Program a fentiek alapján **komplex módon enyhítheti a debreceni fiatalok lakhatási kihívásait**. A lakáskínálat növelésével mérsékelhetjük az ingatlanárak és a bérleti díjak növekedésének ütemét. A Program keretében fizetendő bérleti díj az Önkormányzat, a munkáltató és a munkavállaló közötti megosztása révén egyrészt a debreceni munkáltató cégek új juttatási formát biztosíthatnak a munkavállalóik számára, ezzel a munkáltatói oldalon előnyt élvezve a munkavállalókért folyó versenyben, másrészt a munkavállalói oldalon elősegíti a megtakarítás-képzést és a saját tulajdonú lakáshoz jutást.

III.

A Program előkészítése és lebonyolítása

A Program 2025-ben indul el, azonban az **ingatlanfejlesztők, illetve a munkáltatók kiválasztására irányuló pályáztatási eljárásra már 2024-ben sor kerül** annak érdekében, hogy a Program elindulásakor álljanak rendelkezésre pályáztatható lakások és egyúttal kezdetét vegye egy intenzív lakásépítési folyamat.

A Program **teljes előkészítése az Önkormányzat 2025. évi költségvetésének elfogadásáig megtörténik**.

A Program előkészítése érdekében a **meglévő és tervezett fejlesztői kínálat és a munkáltatói kereslet felmérését** – indikatív módon – az Önkormányzat többségi tulajdonában álló **EDC Debrecen Nonprofit Kft.** végzi.

Az előzetes felmérések alapján Debrecen több városrészén vannak előkészítés alatt, vagy folyamatban a Program paramétereinek megfelelő lakások építésére irányuló ingatlanfejlesztési beruházások. Fejlesztői, valamint munkáltatói oldalról - mind a nagyvállalati, mind a KKV-szektor részéről - is érdeklődés mutatkozik a Program iránt.

A Program előkészítése keretében

- az **EDC Debrecen Nonprofit Kft.** feladata az **ingatlanfejlesztői és a munkáltatói oldalról is a Programban való részvételi szándékot kifejező írásbeli szándéknyilatkozatok beszerzése**, majd a **Program ideje alatti folyamatos kapcsolattartás és adatszolgáltatás a Cívis Ház Zrt. felé** a pályázati eljárások lezárásáig;
- az ingatlanhasznosítási tevékenységet végző **Cívis Ház Zrt. bérbeadást koordináló szervezetként látja el** az ingatlanfejlesztők, valamint a munkáltatók kiválasztására irányuló **pályázati eljárások lebonyolításával**, az ingatlanfejlesztőkkel kötendő **bérleti és a munkáltatókkal kötendő albérleti szerződések** megkötésével, kezelésével **kapcsolatos feladatokat**.

A **pályázati eljárások** lebonyolítása **két lépcsőben** történne:

- a) **I. pályázati eljárás az ingatlanfejlesztők kiválasztása** a meglévő szabad lakásállomány felmérése vagy az igényelt „lakáskontingens(ek)” fejlesztése tárgyában, valamint
- b) **II. pályázati eljárás** a Programba jelentkező **munkáltatók kiválasztása** tárgyában.

Az **I. pályázati eljárásban** pályázó ingatlanfejlesztő egy jogi kötőerővel bíró **fejlesztői szándéknyilatkozatot** ad ki, amelyben az I. pályázatban való részvételre és – felelősségbiztosítás mellett – újonnan épülő lakások esetében a lakások kivitelezésére vonatkozóan tesz vállalásokat a II. pályázati eljárásban jelentkező munkáltatói igényekhez igazodóan, amennyiben az eredményesen zárul. Ezt követően az I. pályázati eljárás felfüggesztésre kerül a II. pályázati eljárás eredményes elbírálásáig.

A II. pályázati eljárás lebonyolítását követően valósulhat meg az ingatlanfejlesztői kínálat és a munkáltatói igények egymásnak való megfeleltetése.

Javaslom, hogy az **ingatlanfejlesztői, illetve a munkáltatói pályázati kiírások véleményezésére, valamint a benyújtott pályázatok értékelésére és elbírálására a Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága rendelkezzen hatáskörrel.**

Az eredményes II. pályázati eljárás után

- az **Önkormányzat, a bérbeadást koordináló szervezet, valamint a munkáltató együttműködési megállapodást kötnek a Program megvalósítására** vonatkozóan.
- A bérbeadást koordináló szervezet **bérleti szerződést köt az I. pályázati eljárásban kiválasztott ingatlanfejlesztővel** a munkáltatók által igényelt, a II. pályázati eljárásban meghatározott össz-lakásszámmra.
A **bérleti díj forrását** a munkáltatók által fizetett albérleti díjból, valamint az Önkormányzat által biztosított támogatásból befolyó bevétel adja.

- A bérbeadást koordináló szervezet albérleti szerződést köt a bérleti díj 2 x 1/3-a összegében a **II. pályázati eljárásban** meghatározott lakásszámra az ott **kiválasztott munkáltatókkal**, mely összeg a munkáltató és a munkavállaló között megállapodásuk alapján kerül megosztásra. A munkáltató döntésétől függően az arányok változhatnak.
- Az **Önkormányzat támogatási szerződést köt a Cívis Ház Zrt.-vel** a bérleti díj 1/3-a mértékére vonatkozó támogatás nyújtására.

IV.

Tájékoztatam a Tisztelt Közgyűlést, hogy a jelenleg futó országos lakhatási támogatások igénybevétele - eltérő koncepciójukra tekintettel - nem zárja ki azt, hogy a feltételeknek megfelelő munkavállalók részt vegyenek az Önkormányzat által indítandó Programban is.

A támogatási szerződés megkötéséhez a Támogatásokat Vizsgáló Iroda jóváhagyása szükséges, melynek érdekében az előzetes egyeztetéseket megkezdjük.

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, valamint a 2011. évi CXCV. törvény 36. § (1) és (5a) bekezdése alapján

1./ Főnix Lakásprogram elnevezéssel 2025. évtől 5 éves határozott idejű támogatási periódusú lakhatási támogatási programot (a továbbiakban: Program) hirdet a Debrecenben ingatlanfejlesztő, valamint lakástulajdonnal rendelkező vállalkozásokkal, a Debrecenben székhellyel vagy telephellyel rendelkező 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 Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata a bérelt lakáskontingens piaci bérleti díjának 1/3-ad részét finanszírozza.

2./ A Program előkészítése és megvalósítása érdekében felkéri

a) az EDC Debrecen Nonprofit Kft. ügyvezetőjét a meglévő és tervezett fejlesztői kínálat és munkáltatói kereslet felmérésével és a programban való részvételre irányuló szándéknyilatkozatok összeállításával, valamint 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 az ingatlanfejlesztők, illetve lakástulajdonnal rendelkező vállalkozások, valamint a munkáltatók kiválasztására irányuló pályázatok eljárásrendjének és a pályázati felhívások kidolgozására, továbbá a pályázati eljárások lebonyolításával és az eredményes pályázati eljárások lefolytatását követően 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 Vagyongazdálkodási 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.

Határidő: a támogatási periódus alatt folyamatos

Felelős: az EDC Debrecen Nonprofit Kft. ügyvezetője, a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatója, a Szervezési és Jogi Főosztály és a Vagyongazdálkodási Osztály vezetői

3./ Felkéri 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.

Határidő: a 2025.-2029. évi költségvetések tervezése

Felelős: a Gazdálkodási Főosztály vezetője

4./ Kijelöli Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottságát a Program keretében az ingatlanfejlesztők, valamint a munkáltatók kiválasztására irányuló pályázati felhívások véleményezésére, valamint az eljárásokban benyújtott pályázatok értékelésére és elbírálására.

5./ Felhatalmazza a polgármestert a 2./ pont szerinti szerződések aláírására.

Határidő: az eredményes pályázati eljárásokat követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2024. április 17.

Dr. Papp László
polgármester