

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló bérlakások pályáztatás útján történő bérbeadása
Iktatószám:	VAGY-9299/2023
Ügyintéző:	Zám Andrea
Feladatot jelent:	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője Erdei Edit, a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatója részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023. szeptember 18.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

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 Cívis Ház Zrt. fő célkitűzése bérbeadóként, hogy a bérlakások mobilitásának biztosításával minél többen tudjanak élni az önkormányzati lakhatás lehetőségével. Ezt hivatott elősegíteni az évi két alkalommal tervezett lakáspályáztatás - amennyiben ezt az üres lakások száma lehetővé teszi.

A Cívis Ház Zrt. 2023. év első félévében egy alkalommal bonyolított le lakáspályázati eljárást a Tulajdonosi Bizottság 9/2023. (I. 19.) TB határozata alapján. A pályázati kiírás szerint 91 bérlakás került meghirdetésre, melyekből összesen 62 lakás került bérbeadásra.

A bérbeadó jelenleg 53 önkormányzati bérlakás bérbeadását javasolja, melyből 29 lakás esetében szociálisan támogatott, 24 lakás vonatkozásában szociális támogatás nélküli pályáztatásra tesz javaslatot.

A lakások több mint háromnegyede kis alapterületű. Az egyszobás lakásokra általában egyedülállók, párok pályáznak. A tavaszi pályázatban a pályázók 68 %-a ilyen családi jogállású volt. A 3-4 fős családok jellemzően többszobás lakást választanak, de esetükben sem haladhatja meg a kiválasztott lakás alapterülete a lakók számához képest megállapított méltányolható lakásnagyságot. Az emelkedő árak miatt sok család törekszik a mindennapi megélhetési költségek lejjebb szorítására, amibe beletartozik a lakhatásra havonta kifizetett összeg csökkentése. Egy 35 nm-es, másfél szobás lakás - ha szűkösen is -, már alkalmas lehet egy négytagú család élettereként.

A szociális támogatással meghirdetésre javasolt lakások kiválasztásánál rendezőelv volt, hogy panelépületben lévő, összkomfortos, egyszerűbb műszaki megoldással felújítható és karbantartható, többségében kisebb alapterületű lakások kerüljenek a kínálatba.

Az Ibolya u. 23. és a Petőfi tér 10. szám alatti épületben lévő lakások megpályázását mindkét eljárási konstrukcióban javasolják lehetővé tenni annak érdekében, hogy azok a pályázók is sikerrel indulhassanak, akik rászorulnak ugyan bérlakásra, de jövedelmük kevéssel meghaladja a szociális lakbértámogatásra való jogosultság felső határát.

A Derék u. 22. szám alatti lakások közül jelenleg 3 lakást ajánlanak pályázat útján való bérbeadásra. A tavaszi pályázat lezárását követően a bérbeadó kezdeményezésére a társasházi felújítási alapból összegyűjtött Lakáskassza összegének felhasználásával az épületen belüli biztonság fenntartása érdekében a földszinttől a VII. emeletig a lépcsőházban kamerarendszer került kiépítésre. A maradványösszegeből tervezett következő felújítás a földszinti fogadótér és első emeleti folyosó PVC burkolatának cseréje lesz. A portaszolgálat mellett a konszolidálódó helyzet megőrzését szolgálja az is, hogy az elektromos záruk ún. proxy-kulccsal nyílnak, ami kizárja az illetéktelen személyek bejutását az épületbe. Fenti intézkedések együttesen erősítik a Derék u. 22. szám alatti épület biztonságába vetett bizalmat.

A lakások néhány Ibolya utcai lakás kivételével nagyobb felújításra szorulnak. A tisztasági festésen, mázolás, burkoláson túl, a berendezési tárgyak (elsősorban vizes berendezési tárgyak, csaptelepek, konyhaszekrény stb.) cseréje is szükséges lehet, ezért szerződéskötésnél figyelembe kell venni, hogy a bérlő ténylegesen milyen felújítási munkálatokat végzett, mennyi ráfordítást tud igazolni. Kizárólag a lakással kapcsolatos értéknövelő beruházások hitelt érdemlő igazolása alapozhatja meg az önrész – 6/2001. (III. 6.) Kr. rendelet 6/B. § (5) bekezdésében biztosított – 30%-os csökkentését, a szerződés létrejöttétől számított legfeljebb 12 hónap időtartamra.

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. évtől kezdődően bonyolított lakáspályázatokon – 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 fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönten szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a Vagyongkezelési 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,

- a) 1. mellékletben szereplő 29 bérlakást szociális támogatással,
 - b) 2. mellékletben szereplő 24 bérlakást szociális támogatás nélkül
- 2+3 év időtartamra adja bérbe úgy, hogy azokat nyílt pályázat útján hirdesse meg.

2./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy az 1./ pontban foglalt döntésről a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatóját tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

3./ Felkéri a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatóját, hogy az 1./ pontban foglaltak alapján tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Határidő: azonnal

Felelős: a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatója

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.

Debrecen, 2023. szeptember 21.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető