



Sürgősségi előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2021. december 16-ai ülésére
a 2022. évi Épület-felújítási hitel pályázat kiírási határidejének módosításáról

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

Az előterjesztés készítéséért
felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

Dr. Kun János
önkormányzati képviselő

dr. Németh Mónika
jegyző

Dr. Kun János
önkormányzati képviselő

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A t. Képviselő-testület 2021. november 25-ei ülésére benyújtott 2022. évi Épület-felújítási hitel pályázat (továbbiakban: pályázat vagy hitelpályázat) előterjesztése álláspontom szerint nem volt teljes körű. A döntés meghozatala után tudomásomra jutott tények alapján megállapítható, hogy a pályázat kiírása ellentétes a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) érdekeivel, az csak a Raiffeisen Bank Zrt. (továbbiakban: Bank) érdekeit szolgálja, ezért a pályázat kiírási határidejének módosítását javaslom. Álláspontom tovább, hogy az új határidő lehetőséget biztosít arra, hogy a Raiffeisen Bank Zrt.-vel, és más bankokkal is tárgyalást folytassunk az Önkormányzat számára kedvezőbb feltételek kialakítása érdekében.

A javaslatom indokai a következők:

1. A hitelpályázaton részt vevő társasházak pályáznak a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet által nyújtott kamattámogatásra is. Ez a támogatás a hitelszerződés első öt évében a kamat 70%-ára, a második öt évben 35%-

ára nyújt támogatást. Ezt egészíti ki az Önkormányzat támogatása, amely az első öt évben 30%, a második öt évben 65% kamattámogatást nyújt. Ezzel elérjük, hogy a társasház közössége kamatmentesen jut hitelhez, és ezáltal a közösségnek mindegy, hogy a Bank milyen kamatot számol fel, hiszen azt nem a társasháznak kell viselnie. Ez a Banknak előnyös, az Államnak és az Önkormányzatnak azonban hátrányos és a társasház érdekeltté válik abban, hogy a hitelfelvétel teljes futamidejét kihasználja.

2. Az Önkormányzat a hitelösszeg 20%-áig, maximum 5 millió Ft óvadéki betétet helyez el a Banknál. A Raiffeisen Bank Zrt. honlapja szerint a társasházaknak nyújtott hitelek biztosítékai a következők:

„A kölcsön lehetséges biztosítékai:

Tekintettel arra, hogy a lakóközösség a kölcsön adósa, a kölcsön biztosítékait a lakóközösség/lakóház bocsátja rendelkezésre.

A kölcsönösszeg és a felajánlott fedezetektől függő kombinálható biztosítékok:

- A kölcsönösszeg maximum 20%-ának megfelelő számlavezetés igazolt áthozatala esetén az óvadék aránya csökkenthető óvadéki betét vagy
 - önkormányzati készfizető/sortartó kezesség, vagy
 - meglévő lakás-takarékpénztári megtakarítások (amennyiben azt nem a kölcsön visszafizetésére fogja a lakóközösség fordítani); vagy
 - jelzálog közös tulajdonú vagy önkormányzati tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlanon;
- 5 millió Ft kölcsönösszeg alatt kizárólag óvadéki betétet fogad el a Bank biztosítékként!

Minden esetben kötelező biztosítékok:

- beszámítási jog a lakóház Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett számláira,
- felhatalmazó levélen alapuló beszedési megbízás a lakóház számlavezető Bankjánál vezetett számláira,
- zálogjog a lakóház közös költség bevételein,
- zálogjog a lakóközösség lakás-takarékpénztári megtakarításain (amennyiben a lakóközösség a tőketörlesztési kötelezettségüket lakás-takarékpénztári megtakarításból teljesítik),
- óvadéki betét azon lakókra vonatkozóan, akiknek a társasház felé a kölcsönfelvételt megelőző két évben három hónapot meghaladó közös költség vagy egyéb tartozásuk volt.”

A Bank honlapján azonban nem szerepel, hogy az Önkormányzatnak óvadéki betétet kellene elhelyeznie, csupán az, hogy kezességet vállalhat, ami tényleges pénzlekötéssel

nem jár. Egyébként a Bank más lehetőségeket is biztosít az óvadékra és nem szükséges az Önkormányzat kötelezettségvállalása, hogy egy társasház hitelt kapjon. Különösen hátrányos az Önkormányzat számára, hogy az óvadéki betét után folyószámlakamatot kap, magasabb, lekötött kamatot nem. Emellett az Önkormányzatnak a Raiffeisen Bankkal kötött megállapodása szerint az óvadék a kölcsön 20%-a, és legfeljebb 5 millió Ft, függetlenül attól, hogy a társasház mennyit törlesztett.

Tehát egy támogatott hitel miatt akkor is 5 millió Ft-ot kell tartania az Önkormányzatnak az óvadéki számlán, ha a hiteltartozás csak 2 millió Ft. (Jelenleg 40 millió Ft van óvadéki betétben, nyolc támogatott hitelszerződés miatt.) Az óvadéki megállapodás a Banknak előnyös, mivel kamatmentesen, vagy nagyon alacsony kamattal mellett jut forráshoz, az Önkormányzatnak hátrányos, mivel kamatvesztést okoz.

- 5 A novemberi 7,4 %-os infláció azt bizonyítja, hogy véget ért a magyar modernkori gazdaságtörténetben példátlan, több mint egy évtizedig tartó árstabilitás, a következő időszakban magasabb inflációra, magasabb kamatokra kell felkészülnünk. A látra szóló és a lekötött betét kamata közötti különbség nőni fog. Ha a látra szóló és a lekötött betét közötti kamatkülönbség 1 %, az Önkormányzatot tíz év alatt 523 ezer Ft kamatvesztés érí, míg ha öt százalék, 3 145 ezer, ha tíz százalék, 7 969 ezer Ft a veszteség.

Az Önkormányzat minden évben hirdet épületfelújítási pályázatot, melynek keretében jelenleg azok a társasházak is kaphatnak támogatást, amelyek a felújításhoz hitelt kívánnak igénybe venni. A 2022. évi épületfelújítási hitel pályázat kiírása szerint egy társasház egy éven belül csak egy alkalommal kaphat támogatást. Tehát azok a társasházak, amelyek a hitelpályázatban kedvező elbírálásban részesülnek, nem kaphatnak támogatást az épületfelújítási pályázaton. A két pályázat párhuzamos kiírása gazdaságilag és adminisztratív szempontból sem racionális.

Az előterjesztés sürgősségi indokaként megjelölöm, hogy a 2022. évi pályázat kiírására 2021. decemberében kerülne sor, ezért a vonatkozó döntés mielőbbi meghozatala szükséges.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, Az Möt. 50 §-a alapján levezethető főszabály szerint a képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslat megtárgyalására és elfogadására!

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
.../2021. (XII. 16.) önkormányzati határozata a 2022. évi Épület-felújítási hitel pályázat
kiírási határidejének módosításáról**

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete akként dönt, hogy a 2022. évre vonatkozó Épület-felújítási hitel pályázat kiírási határidejét 2022. március hónapra módosítja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási iroda, Főépítész iroda

Budapest, 2021 december „ ”