



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótárján

TKH-031/09.

## **J a v a s l a t** **garzonlakások kedvezményes áron történő bérbeadására**

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában áll Salgótárján, Erzsébet tér 1-2. szám alatti épületek 264 db, egyenként 29 m<sup>2</sup> alapterületű bérlakása. A lakások iránt a 2000-es évek elejéig kiemelkedő volt a kereslet, a megüresedett lakásokat azonnal bérebe vették. 2005-től az épületekben átlag 2-3 üres lakás volt, a kereslet azóta igen visszaesett, a megüresedő lakások iránt nincs igény. 2009. évben az alábbiak szerint alakult az üres lakások száma az Erzsébet tér 1-2. szám (a továbbiakban: Garzon) alatt:

*Üres lakások számának alakulása  
az Erzsébet tér 1-2. szám alatti épületekben 2009. évben*

	január	február	március	április	május	június	július	augusztus	szeptember
<b>üres lakások száma (db)</b>	50	54	52	54	48*	41*	54	54	52

\* A Bajcsy-Zs. és Zemlinszky úti épületek kiürítése során többen átköltöztek a Garzonba, ez okozza az üres lakások számának átmeneti csökkenését.

Az üres lakások mellett hogy bérleti díjbevétel kiesést jelentenek, a folyamatosan jelentkező kiadások (pl. őrzés, épülettakarítás stb.) mellett ténylegesen fizetendő költségek felmerülését eredményezik (fűtési díj). A fenti táblázatból látható, hogy 2009. évben átlag 51 lakás volt üres, melynek kiesett szociális alapon számított bérleti díja 896.274,- Ft havi szinten (egy évre 10.755.288,- Ft, piaci alapon nézve pedig 15.564.996,- Ft). Az épületek gazdálkodását jelentős veszteség jellemzi, amely részben az üres lakások magas számának eredménye, részben pedig a korábbi években jelentkező piaci igény minimálisra csökkenése okozza. A lakások bérbeadásától függetlenül felmerülő fenntartási költségekből jelentős összeget tesz ki a Garzonház energiatakarékos felújításához kapcsolódó hiteltörlesztés, további költségek pl. az őrzés-védelem, közös világítás, takarítás, liftkarbantartás, helyreállítási, karbantartási munkák. A lakásigénylők jelentős része szociális alapon kíván lakást bérelni, jelentős részük azonban még az előírt minimális jövedelemmel sem rendelkezik, így eleve kizárt, hogy a Garzonban lakáshoz juthasson a vonatkozó rendeleti szabályozás szerint. A lakások és helyiségek bérletére valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993. (XII. 20.)Ör. sz. rendelet 12. § (3) bekezdése értelmében ugyanis bérleti jogviszony akkor létesíthető, ha a becsatolt igazolások alapján az együtt költözők havi jövedelmének 50%-át nem haladja meg a lakás laktérére és a külön szolgáltatások egy hónapra eső díja.

/.

A Garzon fenntartási költsége szociális bérleti díjat figyelembe véve, téli hónapokban átlagosan kb. havi 40.000.- Ft<sup>1</sup>, amelyből 17.574,- Ft lakbér. A piaci lakbér összege 25.433.- Ft/hó.

Az épületekben egyre több üres lakás miatt a fenntartási költségek egyre jelentősebb része marad fedezet nélkül, mely a teljes lakásgazdálkodásra nehéz terhet jelent. Álláspontunk szerint nélkülözhetetlen olyan lépések megtétele, amellyel újra bekerülne a Garzon a piaci forgalomba, az üres lakások számának folyamatos növekedése ugyanis nemcsak gazdaságilag okoz veszteséget, de a városlakók tudatában is jelentősen rontja a Garzon megítélését.

Jelen gazdasági helyzetben sajnos nem várható, hogy a garzonlakások iránti kereslet rövid távú időintervallumot figyelembe véve növekedni fog, indokolt a lakások hasznosítási elveinek felülvizsgálata, módosítása a város szükségleteinek megfelelően.

Lehetséges célcsoportot jelenthetnek azok a családok, illetőleg egyének, akik bizonyos jövedelemmel rendelkeznek ugyan, de eddig nem érdeklődtek a Garzon iránt, mivel vagy magasanak találták a díjakat, vagy egyszerűen nem volt jellemző köreikben az önkormányzati bérlet. Ez utóbbira példa a főiskolai hallgatók, akik gyakran többen összefogva albérletben élnek, magánforgalomban bérelnek lakásokat. A bérleti díj minimálisra csökkentése vonzóvá tenné számukra az egyébként városközponti, frekvenciát helyen található garzonlakásokat. Beköltözésük az épület lakóösszetételében is kedvező irányú változást idézne elő és hagyományt teremtene arra, hogy a diákok ezt a magánforgalmi sok esetben „fekete” bérlettel szemben stabilabb, biztos lakhatási feltételeket jelentő önkormányzati bérletet válasszák egyre szélesebb körben. A kedvező irányú folyamat csökkentené, sőt megállíthatná a Garzon épületeinek sajnos egyre fenyegetőbb kiürülését. A diákok esetében a fizetőképesség vizsgálata természetesen a szülők jövedelmi helyzetét alapul véve történhetne, akik kezességvállaló nyilatkozattal biztosíthatnák a bérlő diákkal szemben fennálló önkormányzati követelést.

További lehetséges célcsoportot képeznek a fiatal házaspárok, élettársi kapcsolatban élők. Esetükben a jövedelemmel rendelkező, olyan párok lehetnek érdekeltek, akik vagy a szüleikkel, vagy albérletben élnek és saját lakás vásárlásának lehetősége még nem biztosított számukra. Az önkormányzati bérlet kedvezőbb, biztosabb, a bérlőt jobban védő, önkormányzatra nézve kógens jogszabályok nyújtotta biztonság az önkormányzat bérlet mellett szól, melyhez járulna egy ugyancsak minimális bérleti díjú, korszerű lakás, amely egy fiatal pár számára ideális kiindulási pont lehet.

Javasoljuk, hogy a Garzonban található lakások 10 %-át az Önkormányzat pályázat útján hasznosítsa a fent kiemelt célcsoportok részére történő kiemelten kedvezményes (10.000.- Ft/hó) bérleti díjjal, a közüzemi költségek bérlői megfizetés emellett. Ezáltal az átlagos fenntartási költsége egy lakásnak 30.000.- Ft körüli összeg lenne (+ elektromos áram díja), amely versenyképes piaci viszonyok között is, igen erős versenytársaként léphetne fel a magánforgalomban történő bérbeadásnak.

---

<sup>1</sup> Az átlagszámítás alapját 10 találmányra kiválasztott bérlő 2009. február hónapra előírt díja képezte, az egyéneknél fizetendő összeget ettől jelentősen eltérítheti pl. a vízdíj, az ugyanis fizethető közvetlenül a Vízmű Kft. felé és átalányként is, ez utóbbi esetben szerepel az Önkormányzat által előírt összegek között. Az előírás egyetlen esetben sem tartalmazza az áramszolgáltatás díját.

Jelen határozati javaslat az igények felmérésére első ütemként az 1. sz. mellékletben felsorolt lakások kedvezményes bérbeadására irányul, ezt azonban az érdeklődés és természetesen a gazdasági helyzet függvényében az Önkormányzat bármikor további lakásokkal bővítheti.

A pályázat útján a bérleti jogviszony 1 éves időtartamra kerül megkötésre, ezt követően a pályázati feltételek meglétének (pl. hallgatói jogviszony) felülvizsgálata szükséges, és az önkormányzat visszavonó határozata hiányában újabb egy éves időtartamra megkötésre kerülhet a szerződés.

Tisztelt Közgyűlés!

Fentiek alapján kérjük az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### **Határozati javaslat**

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993. (XII. 20.)Ör. sz. rendelet 3. § (1) bekezdés i.) pontja alapján fenntartott tulajdonosi joga szerint, a 35 év alatti fiatal házaspárok, élettársak, valamint a hallgatói jogviszonnal rendelkezők kedvezményes lakáshoz jutásának támogatása érdekében az 1. sz. mellékletben felsorolt önkormányzati tulajdonú lakásokat kedvezményesen, havi 10.000,- Ft-os bérleti díj alkalmazása mellett adja bérbe, a jelen határozat 2. számú mellékletében meghatározott pályázati eljárás nyertes pályázói részére, egy éves időtartamra azzal, hogy a felmerülő közüzemi költségek a bérlőt terhelik.

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése megbízza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját a pályázat lebonyolításával, a bérleti szerződések nyertes pályázókkal való megkötésével.

Határidő: értelemszerűen  
Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2009. október 30.

SALGÓ VAGYON KFT.  
3104 Salgótarján, Park út 12.



Tatár Csaba  
ügyvezető igazgató

***Kedvezményes feltételekkel bérbe adható lakások***

Erzsébet tér 1. XI/2.

Erzsébet tér 1. XIII/3.

Erzsébet tér 1. XIII/6.

Erzsébet tér 1. XIV/8.

Erzsébet tér 1. XV/1.

Erzsébet tér 1. XV/2.

Erzsébet tér 1. XVII/4.

Erzsébet tér 1. XVIII/6.

Erzsébet tér 2. IX/4.

Erzsébet tér 2. X/3.

### **Pályázati eljárás szabályai**

**Kiíró:** Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata nevében és megbízásából a Salgó Vagyon Kft. (3104 Salgótarján, Park út 12.).

#### **Hirdetés megjelenése:**

- Superinfóban,
- Nógrád megyei Hírlapban,
- az Önkormányzat hirdetőtábláján,
- Erzsébet tér 1-2. sz. alatti garzonépület portáján,
- Munkásotthon tér 1. sz. alatti épület bejárati ajtaján.

#### **A pályázati kiírás tartalma:**

- a lakások címe, alapterülete, szobaszáma, komfortfokozata;
- a fizetendő bérleti díj mértéke, a bérleti jogviszony időtartama – 1 év;
- megtekintés időpontja;
- együttköltözők maximális létszáma (36/1993.(XII.20.)Ör. sz. rendelet 26. § (3) bek. második francia bekezdése alapján max. 3 fő)
- pályázati adatlap átvételének helye, ideje;
- pályázat benyújtásának helye, határideje, módja (zárt borítékban);
- a pályázat elbírálásának helye, ideje;
- az a feltétel, hogy a bérleti szerződés megkötésének feltétele 50.000,- Ft óvadék befizetése.

A pályázati ajánlatok benyújtásának végső időpontját úgy kell meghatározni, hogy a pályázati felhívás megjelenésétől számított 15 nap rendelkezésre álljon.

A pályázati ajánlatokat a melléklet szerinti „Pályázati adatlapon” kell beadni, csatolva az alábbi **melléleteket**:

- jövedelemigazolások (bérletársak jövedelme, diák esetén a szülők jövedelme);
- diák esetén kezességvállaló nyilatkozat a szülők részéről, valamint tanulói/hallgatói jogviszony fennállásáról az oktatási intézmény által kiállított igazolás;
- házassági anyakönyvi kivonat vagy a jegyző által kiállított hatósági bizonyítvány az élettársi kapcsolat fennállásáról;

#### **Pályázóval szemben támasztott követelmények:**

- tanulói/hallgatói jogviszony,
- fiatal házas/élettársi kapcsolatban élők esetén mindkét fél 35 év alatti;
- együtt költözők/kezességvállaló összes jövedelmének minimális összege: havi nettó 100.000,- Ft;
- nincs Salgótarján közigazgatási területén magántulajdona, sem önkormányzati lakásra bérleti jogviszonya.

A pályázatokat az alábbi szempontok alapján kell rangsorolni:

- 1.) pályázó/kezességvállaló jövedelme;

2.) vállalt esetleges felújítás;

3.) lakóhelye (azonos jövedelmi viszonyok mellett előnyt élvez a salgótarjáni lakóhellyel rendelkező pályázó).

**A pályázati ajánlat érvénytelen:**

- hiányosan vagy olvashatatlanul van kitöltve,
- nem tartalmazza a szükséges melléleteket,
- a pályázó a követelményeknek nem felel meg,
- a pályázó valótlan adatokat közöl.

A pályázati eljárás **eredménytelen**, ha nem érkezett egyetlen érvényes ajánlat sem, vagy a nyertes pályázóval a szerződés nem jön létre és nincs további érvényes pályázat.

**A pályázatok elbírálása:**

A pályázatokat a Bíráló Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) bontja fel, rangsorolja a megadott szempontok szerint, valamint tesz javaslatot bérleti szerződés megkötésére, amelyet a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatója köt meg.

**A Bizottság tagjai:**

- a Salgó Vagyon Kft. ügyvezetője;
- az Önkormányzat Szociális és Egészségügyi Bizottsága által delegált 1 személy;
- a Salgó Vagyon Kft. jogtanácsosa/megbízott ügyvédje.

A Bizottság üléseit az elnök hívja össze a lefolytatásra kerülő pályázati eljárások függvényében.

A pályázat mindaddig kiírható, amíg a kijelölt lakások között üres lakás található és arra a korábbi pályázati eljáráson bérleti jogviszony nem jött létre.

Salgótarján, 2009. november 24.

Székyné dr. Sztrémi Melinda  
polgármester

**PÁLYÁZATI ADATLAP**  
*diák / fiatalházas / élettársi kapcsolatban élő*  
*(kérjük a megfelelőt aláhúzni)*

***Pályázó(k):***

Név:		
Lakóhely: Tartózkodási hely: Milyen jogcímen használja:		
Szül. hely, idő: Anyja neve: Személyi száma: Személyi igazolvány szám:		
Együtt költözők nettó jövedelme (Ft/hó):		

***Készfizető kezes(ek):***

Név:		
Lakóhely: Tartózkodási hely: Milyen jogcímen használja:		
Szül. hely, idő: Anyja neve: Személyi száma: Személyi igazolvány szám:		
Készfizető kezesek nettó jövedelme (Ft/hó):		

**Bérelni kívánt lakás címe:**.....

***Nyilatkozat:***

- 1.) Kijelentem, hogy Salgótarján közigazgatási területén magántulajdonnal, sem önkormányzati lakásra bérleti jogviszonnyal nem rendelkezem.
- 2.) Kötelezettséget vállalok, hogy bérleti szerződés megkötésekor 50.000,- Ft óvadékot a Bérbeadó részére készpénzben megfizetek. Az óvadék jogi jellegével tisztában vagyok, az erre vonatkozó 36/1993. (XII. 20.)Ör. sz. rendelet 7. § (6) bek. szerinti felvilágosítást megkaptam.
- 3.) A megjelölt lakást megtekintettem, műszaki állapotával tisztában vagyok, azt megtekintett állapotában a Bérbeadó által jelzett alábbi munkák elvégzése mellett:.....  
 .....)  
 elfogadom és bérbe kívánom venni; a Bérbeadó felé a lakással kapcsolatban semmilyen igényt nem támasztok.
- 4.) Vállalom a havi 10.000,- Ft bérleti díj megfizetését, valamint a lakás használata során felmerülő valamennyi közüzemi költség megfizetését.

5.) Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a pályázati eljárás során, valamint a hatósági bizonyítvány igénylése során általam szolgáltatott adatok a valóságnak megfelelnek.

A lakásban az alábbi felújításokat tervezem saját költségen megvalósítani:

.....  
.....  
.....  
.....

**Előzetes készfizető kezesi nyilatkozat:**

Alulírott .....  
....., kötelezettséget vállalok,  
hogy a ..... nevű gyermekem (a  
továbbiakban Bérló) által ..... sz. alatti  
bérlakásra megkötésre kerülő bérleti szerződésből a Bérlőt terhelő fizetési  
kötelezettségeket a Bérló nem teljesítése esetén én magam teljesítem, teljesítesemnek  
nem feltétele, hogy a Bérbeadó (jogosult) a tartozást először a Bérlőtől kísérelje meg  
behajtani. Vállalom, hogy ezen nyilatkozatot a megkötendő bérleti szerződésben is  
megerősítem, annak készfizető kezeskénti aláírásával.  
*(Amennyiben ketten tesznek készfizető kezesi nyilatkozatot, a felelősség egyetemleges!)*

.....

Salgótarján, 2009. ....

.....

*Pályázó*