



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

SV-445-1...../2014.



Javaslat

a 2014. évi bérlakás juttatási jogcímek sorrendjének meghatározására, valamint tájékoztató az önkormányzati tulajdonú bérlakások 2013. évi hasznosításáról

Tisztelt Közgyűlés!

A lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993. (XII. 20.) Ör. sz. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 3. § (2) bekezdése alapján minden év március 15-ig a Közgyűlés határozza meg, hogy a lakások bérbeadásánál a Rendelet 3. § (1) bekezdésében felsorolt jogcímek közül melyeknek biztosít elsőbbséget.

A Rendelet a lehetséges jogcímeket az alábbiak szerint határozza meg:

- a.) pályázat útján, továbbá
- b.) a bérbevételre ajánlatot tevők szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyai,
- c.) bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog,
- d.) törvényben előírt elhelyezési, bérbeadási kötelezettség,
- e.) lakáscsere,
- f.) a rendeletben előírt – másik lakás biztosítására vonatkozó – kötelezettség alapján, valamint
- g.) a rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok,
- h.) a rendeletben meghatározott más közérdekű célok megvalósítása érdekében,
- i.) a Közgyűlés által lakáspolitikai szempontok alapján meghatározott társadalmi csoportok kedvezményes lakáshoz jutását célzó, a Közgyűlés külön döntésével meghirdetett pályázati eljárás keretében az ott meghatározott feltételek szerint.

A Rendelet 3. § (3) bekezdése rögzíti, hogy pályázati eljárás lefolytatása és ismételt névjegyzékbe vétel nélkül is köthető új bérleti szerződés azokkal a jogcím nélküli lakáshasználókkal, akiknek jogviszonya bármely okból megszűnt, amennyiben bérleti-és közüzemi díjtartozásuk nem áll fenn, vagy azt a szerződés megkötését követő 60 napon belül rendezik.

A bérlakás juttatási jogcímek jelenleg alkalmazandó sorrendjét a 25/2013.(II.21.) Öh. sz. határozat rögzíti az alábbiak szerint:

1. Életveszély, szanálás és városrendezés miatt bontandó lakásokban érvényes bérleti szerződés alapján lakók elhelyezését biztosítani kell.

2. A bérlőkijelölési és kiválasztási jog alapján a jogszabályban előírt bérbeadási kötelezettség, továbbá közérdekű feladatok megvalósítása érdekében a bérleti szerződéseket meg kell kötni.
3. A szociális- és jövedelmi viszonyai alapján érvényes bérbevételi ajánlatot tevő elhelyezésének elsőbbséget kell biztosítani. Ezen belül a lejárt bérleti szerződés alapján jogcím nélkül lakó személyeknek az általuk lakott lakásba az ismételt névjegyzékbe vétel igénye nélkül – amennyiben a jogszabályban előírt egyéb feltételeknek megfelelt –, az ismételt bérbe vételre engedély adható, amennyiben az ingatlan Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának lakáskonceptiója és bérlakás gazdálkodási stratégiája alapján nem szerepel a rövidtávon bontásra kerülő épületek között, illetőleg annak bontásáról nincs közgyűlési döntés.
4. A helyi rendeletben előírtak alapján a megüresedő lakások pályázat útján adhatók bérbe.
5. A minőségi cserék iránti kérelmeket teljesíteni lehet a lakásgazdálkodási szempontok figyelembevételével.

Tisztelt Közgyűlés!

A 2014. évre szóló bérbeadási jogcímek sorrendjére (mivel a bérbeadás körülményei, feltételei és az igénylők köre nem változott) az elmúlt évben meghatározott és alkalmazott sorrend szerint a korábbi évek gyakorlatának megfelelően teszek javaslatot. A bérbeadási jogcímek sorrendjének meghatározása során Salgótarján 2010-2015 közötti időszakra szóló települési esélyegyenlőségi tervében foglaltak figyelembe vételre kerültek.

Tisztelt Közgyűlés!

A 2013. évben bérbe adott önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások hasznosításáról az alábbi tájékoztatást adom:

Társaságunk 2013. január 01-vel 1.090 db önkormányzati tulajdonú bérlakás kezeléssel és 28 db magántulajdonú lakásüzemeltetéssel nyitott. **2013. december 31-re az önkormányzati bérlakás kezelése 1059 db-ra csökkent**, a magántulajdonú lakásüzemeltetésben változás nem történt, az továbbra is 28 db. 2013. év végére a bérlakás állomány 27 db elbontott lakással és 4 db lakásértékesítéssel csökkent, összesen 31 db lakás került ki a kezelt állományból.

2013. évben 4 db komfortos lakás (Medves krt. 37. fsz. 4., 1/1, 2/2, 4/4) került értékesítésre 7.520 ezer Ft értéken. A lakásokat érintően a Honvédelmi Minisztériumnak volt bérlőkijelölési joga, melyről 2013.03.13-án záradékolt megállapodás alapján lemondott, így az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. § (3) bekezdése szerint a lakások elidegenítéséből befolyt vételár 50%-a (3.760 ezer Ft) a bérlőkijelölő szervet (Honvédelmi Minisztérium) illeti meg, melynek átutalása megtörtént.

A beszámolási időszakban lakhatásra alkalmatlan, illetve életveszélyes állapotuk miatt az alábbi ingatlanok kerültek elbontásra Közgyűlési jóváhagyással:

- Salgó út 14/C: 1 db komfort nélküli lakás, illetve az ehhez tartozó félig elbontott volt italbolt helyiségrész, mely életveszélyes állapotban volt.
- Vájár út 13.: 4 db komfort nélküli lakás,
- Salgó út 42.: 4 db komfort nélküli lakás,
- Salgó út 54/A: 7 db komfort nélküli lakás,
- Salgó út 54/B: 7 db komfort nélküli lakás,

- Salgó út 54/E: 4 db komfort nélküli lakás.

A Közgyűlés szintén bontásra jelölte ki a Hársfa út 10. fsz. 1 és fsz. 2. szám alatti lakásokat. A bontás során szükséges volt a magántulajdonú ingatlanok árammérő szekrényeinek áthelyezése, mely ÉMÁSZ engedélyhez kötött. Az engedély december hónapban érkezett meg, és a közszolgáltató ÉMÁSZ az átkötést 2014 évre vállalta. Előzőek miatt a bontás áthúzódik a 2014. évre.

2013. évben az 1059 db önkormányzati bérlakásból **202 db** lakást tartunk nyilván **falazott lakásként**, melyek folyamatos ütemezés mellett, a Közgyűlés jóváhagyásával szanálásra kerülnek. A lefalazott, bontandó lakások főként peremkerületi kolóniákat érint, mely lakások (lakóépületek) műszaki állapota már nem teszi lehetővé annak gazdaságos felújítását, illetve karbantartását.

A bérlakás-állomány komfort fokozat szerinti összetétele 2013. december 31-én a következő:

• Összkomfortos:	431 db
• Komfortos:	146 db
• Félkomfortos:	28 db
• Komfort nélküli:	452 db
• Szükség lakás:	2 db
Összesen:	1 059 db

Az önkormányzati tulajdonú kezelt bérlakások szociális, piaci és költségelví bérleti/használati díj alkalmazásával, továbbá közgyűlési döntés alapján kedvezményes, illetve ingyenes használatba adásával kerültek **hasznosításra 2013. december 31-ig** az alábbiak szerint:

• Szociális bérleti/használati díj:	496 db
• Piaci bérleti/használati díj:	110 db
• Költségelví bérleti/használati díj:	15 db
• Ingyenes használat közgyűlési döntés alapján:	17 db
• Kedvezményes használat:	1 db
• <u>Szolgálati lakás bérlőkijelöléssel:</u>	<u>4 db</u>
Összesen:	643 db

2013. évben 183 db lakásbérleti szerződés került megkötésre, melyből 132 db jogviszony hosszabbítás, 23 db csereszerződés (4 db életveszély miatt áthelyezett, 5 db kolóniabontással érintett, 14 db minőségi csere), 1 db szolgálati lakásra vonatkozó szerződés, 10 db piaci alapú lakásbérlet, 17 db közgyűlési döntéssel megkötött ingyenes lakásszerződés.

A Közgyűlés Népjóléti Bizottsága 2013. évben két alkalommal (áprilisban és októberben) hagyta jóvá az érvényes bérbevételi ajánlattevők közötti sorrendet a szociális rászorultság alapján. A jelenleg (2013. november 1-től) érvényes sorrendben 27 érvényes lakásigénylési ajánlatot tartunk nyilván. Bérlakás biztosítására vár 2 család, aki 2 gyermeket nevel, 3 egy gyermekes család, 6 házaspár/élettársi kapcsolat/családtag, 5 db lakótársi igénylés, valamint 11 db egyedülálló. Nyilvántartásunkban 2013. december 31-én 1 db érvényes minőségi lakáscsere iránti kérelem volt nyilvántartva, a korábbi igények kielégítésre, és a szerződések megkötésre kerültek.

2013. december 31-i állapot szerint **208 db önkormányzati tulajdonú üres, nem falazott lakásingatlant** tartunk nyilván, melyből az önkormányzat lakáskonceptiója alapján a

tömblakásos lakóépületekben lévő 148 db összkomfortos/komfortos lakás áll rendelkezésre további bérbeadásra. A fennmaradó 60 db üres lakásból 53 db komfort nélküli, műszaki állapotuk miatt a további lakhatásra alkalmatlanok, a további 7 db lakás félkomfortos/komfortos mely szórványlakásként kezelt.

Az üres lakások közül 19 db érintett bérlőkijelölési joggal. A bérlőkijelölési jog jogosultja:

- Honvédelmi Minisztérium 3 db,
- Belügyminisztérium 10 db,
- Magyar Alkotóművészeti Közhasznú Nonprofit Kft 3 db, és
- Megyei Önkormányzat 3 db (orvos) lakás esetén.

Társaságunk meghatározott ütemterv szerint folyamatosan végezte az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások bérlemény-ellenőrzését. Az ellenőrzések alkalmával tapasztalt esetleges meghibásodások, a lakások rendeltetésellenes használatának megszüntetése, az önkényes lakásfoglalók kilakoltatása iránti intézkedéseket azonnal megtettük.

Az elmúlt évben 13 lakásbérleti jogviszony került felmondásra bérleti díj tartozás miatt, 34 új peres eljárást kezdeményeztünk a lakás kiürítésére és pénztartozás megfizetésére, ezen kívül 6 önkényesen elfoglalt lakás kiürítése és további egy, a hatóság által életveszélyesnek minősített lakás kiürítése iránt éltünk keresettel. Emellett további 28 volt bérlő ellen nyújtottunk be fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmet a kiköltözést követően hátrahagyott tartozás megfizetése érdekében. A jogerős bírósági döntések alapján 72 végrehajtási eljárás indult pénztartozás megfizetésére és lakás kiürítésére vonatkozóan. A múlt évben végrehajtó által 18 kilakoltatás lett kifizetve, valamennyi esetben a kifizető határnapra a bentlakók kiköltöztek, vagy az ingatlant a végrehajtó jelenlétében önként visszaadták, karhatalom közreműködésére nem volt szükség.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások 2013. évi hasznosításáról szóló tájékoztatót vegye tudomásul.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése az önkormányzat tulajdonában lévő lakásbérlemények 2013. évi hasznosításáról szóló tájékoztatót tudomásul veszi, és a 2014. évre szóló bérlakás juttatási jogcímeik sorrendjét az alábbiak szerint határozza meg:

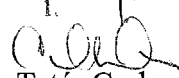
1. Életveszély, szanálás és városrendezés miatt bontandó lakásokban érvényes bérleti szerződés alapján lakók elhelyezését biztosítani kell.
2. A bérlőkijelölési és kiválasztási jog alapján a jogszabályban előírt bérbeadási kötelezettség, továbbá közérdekű feladatok megvalósítása érdekében a bérleti szerződéseket meg kell kötni.
3. A szociális- és jövedelmi viszonyai alapján érvényes bérbevételi ajánlatot tevő elhelyezésének elsőbbséget kell biztosítani.
4. A helyi rendeletben előírtak alapján a megüresedő lakások pályázat útján adhatók bérbé.

5. A minőségi cserék iránti kérelmeket teljesíteni lehet a lakásgazdálkodási szempontok figyelembevételével.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató
Határidő: folyamatos

Salgótarján, 2014. január 20.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.

1.


Tatár Csaba
ügyvezető igazgató