



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

SV/.....- 1/2018.



Javaslat

a 2018. évi lakás juttatási jogcímek sorrendjének meghatározására, valamint tájékoztató az önkormányzati tulajdonú lakások 2017. évi hasznosításáról

Tisztelt Közgyűlés!

I. Lakás juttatási jogcímek sorrendje

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 lakás juttatási jogcímek jelenleg alkalmazandó sorrendjét a 24/2017.(II.14.) 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

lakás 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.

A 2018. évre szóló bérbeadási jogcímekek 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 teszék javaslatot.

II. Tájékoztató az önkormányzati tulajdonú lakások 2017. évi hasznosításáról

A 2017. évben bérbe adott önkormányzati tulajdonban lévő lakások hasznosításáról az alábbi tájékoztatást adom:

Társaságunk 2017. január 1-jén 961 db önkormányzati tulajdonú lakáskezeléssel és 12 db magántulajdonú lakásüzemeltetéssel kezdte meg a működési évet. **2017. december 31-re az önkormányzati lakásállomány 934 db-ra csökkent**, a magántulajdonú üzemeltetés pedig továbbra is 12 db ingatlan maradt.

2017. év végére a Közgyűlés döntései alapján az alábbi változások történtek a kezelt ingatlanok körében (bontás, értékesítés, vétel).

Közgyűlési határozat száma	Épület/lakás címe	Változás módja	lakás db	Komfort fokozata	Vétel/Eladás értéke Ft.
126/2016. (VI.28.)	Acélgyári út 32. fsz.2.	vétel	1	Komfortos	2.100.000,-
137/2017.(VI.27.)	Alsó Idegér út 8-10.	bontás	4	Komfort nélküli	
	Alsó Idegér út 12.	bontás	4	Komfort nélküli	
	Alsó Idegér út 14.	bontás	4	Komfort nélküli	
	Felső Idegér út 11.	bontás	4	Komfort nélküli	
	Felső Idegér út 13.	bontás	4	Komfort nélküli	
	Felső Idegér út 15.	bontás	4	Komfort nélküli	
129/2017.(VI.27.)	Nagymező út 32. fsz.2,3	eladás	2	Komfort nélküli	384.000,- 432.000,-
162/2017.(VIII.29.)	Medves krt. 37. 2/4. (HM-bérlőkijelöléses)	eladás	1	Komfortos	1.420.000,-
191/2017.(X.26.)	Déryné út 25. 1/7.	eladás	1	Komfortos	1.600.000,-

Alsó/Felső Idegér úton 6 lakóépület (24 db lakás) került elbontásra – melyből 3 család került elhelyezésre érvényes jogcímük vagy tartozásmentességük miatt. 2 család az Erzsébet téri garzonházban, 1 család a Rákóczi út 184. épületében kapott lakást.

2017. december 31-én a 934 db lakásból:

- 517 db lakás bérbeadott,
- 151 db lakás üres,
- 266 db lakás falazott.

2017. évben a 961 db önkormányzati lakásból **266 db** lakást tartunk nyilván **falazott lakásként**, melyek folyamatos ütemezés mellett a Közgyűlés jóváhagyásával szanálásra kerülnek. A lefalazások, bontások

főként peremkerületi kolóniákat érintenek, a lakások (lakóépületek) műszaki állapota már nem teszi lehetővé azok gazdaságos felújítását, illetve karbantartását.

A lakásállomány komfort fokozat szerinti összetétele 2017. december 31-én a következő:

- | | |
|--------------------|--------|
| • Összkomfortos: | 445 db |
| • Komfortos: | 129 db |
| • Félkomfortos: | 18 db |
| • Komfort nélküli: | 341 db |
| • Szükséglakás: | 1 db |

Összesen: 934 db

Az önkormányzati tulajdonú lakások szociális, piaci és költségelví bérleti/használati díj alkalmazásával, továbbá közgyűlési döntés alapján ingyenes, kedvezményes használatba adásával kerültek **hasznosításra 2017 december 31-ig** az alábbiak szerint:

- | | |
|---|--------|
| • Szociális bérleti/használati díj: | 284 db |
| • Piaci bérleti/használati díj: | 169 db |
| • Költségelví bérleti/használati díj: | 12 db |
| • Bérlőkijelölési jogos: (HM;BM;MANK; SZGYF) | 10 db |
| • Ingyenes használat közgyűlési döntés alapján: | 16 db |
| • Kedvezményes használat közgyűlési döntés alapján: | 5 db |
| • Áthelyezett: | 20 db |
| • Nem lakásként hasznosított közgyűlési döntés alapján: | 1 db |

Összesen: 517 db

Az 517 db szerződésből **316** bérlő rendelkezik **érvényes szerződéssel**, **201** db használó pedig **lejárt szerződéssel** 2017. december 31-én.

2017. évben **228 db lakásbérleti szerződés került megkötésre**, melyből

- 167 db azon bérlővel kötött, akinek szerződése lejárt, hátralékkal nem rendelkezett sem bérleti-, sem közüzemi díj vonatkozásában,
- 61 db új szerződés került megkötésre az alábbiak szerint:
 - 8 db szociális alapú bérleti díjjal névjegyzékre történő kerülést követően,
 - 37 db piaci alapú bérleti díjjal,
 - 2 db költség alapú bérleti díjjal,
 - 1 db ingyenes használat közgyűlési döntéssel,
 - 5 db kedvezményes bérleti díjjal a „Szakembereket Salgótarjánba” program keretében közgyűlési döntéssel,
 - 3 db család kapott lakást az idegéri szanálások miatt, és
 - 5 db minőségi lakáscsere kérelemre.

A Közgyűlés Népjóléti Bizottsága 2017. évben két alkalommal (áprilisban és októberben) hagyta jóvá az érvényes bérbéveteli ajánlattevők közötti sorrendet a szociális rászorultság alapján. 2017 ősztől 9 db érvényes lakásigénylési ajánlatot vettünk nyilvántartásba, akik egyben névjegyzékre kerültek. Az őszi névjegyzék érvényességének megnyílásakor lakás biztosítására várt 1 db 3 gyermekes család, 1 db 2 gyermekes család, 2 db 1 gyermekes család, 2 db házaspár/élettársi kapcsolat/családtag, valamint 3 db egyedülálló.

A 2017. évi beszámolási időszakban a tavaszi/őszi névjegyzékről összesen 8 db lakásigénylőnek sikerült önkormányzati tulajdonú bérlakást biztosítanunk. A jelenleg érvényes 2017. őszi névjegyzékről 6 db lakásigénylőt tartunk nyilván, akik még bérlakásra várnak.

A 23 db bérlőkijelölési joggal rendelkező lakás közül 12 db lakás üres, melynek jogosultjai:

- Honvédelmi Minisztérium 5 db,
- Nógrád Megyei Rendőrkapitányság 2 db,
- Magyar Alkotóművészeti Közhasznú Nonprofit Kft. 2 db,
- Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság 3 db (orvos) lakás.

Társaságunk meghatározott ütemterv szerint folyamatosan végezte az önkormányzati lakások bérleményellenőrzését. Az ellenőrzések alkalmával tapasztalt esetleges meghibásodások, a lakások nem rendeltetésszerű használatának megszüntetése, az önkényes lakásfoglalók kilakoltatása iránti intézkedéseket azonnal megtettük.

2017-ben 20 lakásbérleti jogviszony került felmondásra bérleti díjtarozás miatt, 20 új peres eljárást kezdeményeztünk a lakás kiürítésére és pénztarozás megfizetésére. További 38 bérlő/volt bérlő tartozásának megfizetése érdekében nyújtottunk be fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmet. A jogerős bírósági döntések/fizetési meghagyások alapján 37 új végrehajtási eljárást kezdeményeztünk lakás kiürítésére és/vagy pénztarozás megfizetésére.

2017 évben a bírósági végrehajtók 10 kilakoltatást tűztek ki, ebből kettőt önkényes lakásfoglaló esetében. A kitűzött kilakoltatásokból 5 valósult meg, amelyből 2 önkényes lakásfoglalót érintett.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások 2016. 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 2017. évi hasznosításáról szóló tájékoztatót tudomásul veszi, és a 2018. évre szóló lakás juttatási jogcímek 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 bérbe.
5. A minőségi cserék iránti kérelmeket teljesíteni lehet a lakásgazdálkodási szempontok figyelembevételével.

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató

Határidő: folyamatos

Salgótarján, 2018. január 31.

SALGÓ VAGYON KFT
1104 Salgótarján, Park út 12.


Méhes András
ügyvezető igazgató