



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján



SV/...~~33~~A.- 1/2019.

Javaslat

a 2019. évi lakás juttatási jogcímek sorrendjének meghatározására, valamint tájékoztató az önkormányzati tulajdonú lakások 2018. 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 24/2018.(II.22.) 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 bére 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 bérebe.
5. A minőségi cserék iránti kérelmeket teljesíteni lehet a lakásgazdálkodási szempontok figyelembevételével.

A 2019. 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 tesztek javaslatot.

II. Tájékoztató az önkormányzati tulajdonú lakások 2018. évi hasznosításáról

A 2018. évben bérebe adott önkormányzati tulajdonban lévő lakások hasznosításáról az alábbi tájékoztatást adom:

Társaságunk 2018. január 1-jén 934 db önkormányzati tulajdonú lakáskezeléssel kezdte meg a működési évet. **2018. december 31-re az önkormányzati lakásállomány 929 db-ra csökkent.**

2018. év végére a Közgyűlés döntései alapján az alábbi változások történtek a kezelt ingatlanok körében (értékesítés, vétel).

Közgyűlési határozat száma	Épület/lakás címe	Változás módja	lakás db	Komfort fokozata	Vétel/Eladás (Ft)
46/2018.(III.29.)	Déryné út 23. 3/5.	eladás	1	Komfortos	720.000
45/2018.(III.29.)	Medves krt. 37. fsz/2. (HM-bérlőkijelölés)	eladás	1	Komfortos	1.440.000
218/2017.(XII.14.)	Zöldfa út 2 fsz/8.	eladás	1	Komfortos (közművekről lekötött)	460.000
134/2018.(VIII.29.)	Salgó út 28. fsz.5.	eladás	1	Komfort nélküli	600.000
108/2018.(VI.21.)	Acélgyári út 36. 1/8.	eladás	1	Komfort nélküli	300.000
108/2018.(VI.21.)	Vasas út 17.	eladás	1	Félkomfortos	500.000
Bejegyzett elővásárlási joggyakorlás	Vár út 3/A. (12384 hrsz)	vétel	1	Komfortos	1.200.000
Bejegyzett elővásárlási joggyakorlás	Derencsényi út 1/B	vétel	1	Komfort nélküli	200.000
133/2018.(VIII.29.)	Kun utca 1/d.	vétel	1	Összkomfortos	16.100.000

2018. évben a 929 db önkormányzati lakásból **262 db** lakást tartunk nyilván **falazott lakásként**, melyek folyamatos ütemezés mellett, a Közgyűlés jóváhagyásával szanálásra, illetve a Salgó út 32-40. számú épület lakásai pályázat keretében felújításra kerülnek. A lefalazások, bontások főként peremkerületi kolóniákat érintenek, ahol a lakások (lakóépületek) műszaki állapota már nem teszi lehetővé azok gazdaságos felújítását, illetve karbantartását.

A beszámolási időszakban bontásra került hatósági kötelezés miatt a Salgótarján, Salgó út 26. fsz. 5. szám alatti 30 m²-es lakás (hrs: 3123/1/A/5), valamint a 161/2018.(X.25.) határozat alapján az Asztalos János út 11. szám alatti lakás. Felülvizsgálat során a 2017. évben megszerzett Acélgári út 32. fsz. 2. szám alatti lakás került átsorolásra komfort nélküli lakásból komfortos lakásba.

2018. december 31-én a 929 db lakásból:

- 521 db lakás bérbeadott,
- 146 db lakás üres,
- 262 db lakás falazott.

A lakásállomány komfort fokozat szerinti összetétele 2018. év végén a következő:

Önkormányzati bérlakások komfortfokozat szerint	
Komfortfokozat	Mennyiség (db)
Összkomfortos	446
Komfortos	128
Félkomfortos	17
Komfortnélküli	337
Szükséglakás	1
Összesen:	929

Az önkormányzati tulajdonú lakások szociális, piaci és költségelví bérleti/használati díj alkalmazásával, továbbá közgyűlési döntés alapján ingyenes, kedvezményes használatba adásával kerültek **hasznosításra 2018. december 31-ig** az alábbiak szerint:

- | | |
|--|-------------|
| • Szociális bérleti/használati díj: | 271 db |
| • Piaci bérleti/használati díj: | 177 db |
| • Költségelví bérleti/használati díj: | 11 db |
| • Bérlőkijelölési jogos: (HM; BM; MANK; SZGYF) | 14 db |
| • Ingyenes használat közgyűlési döntés alapján: | 17 db |
| • Kedvezményes használat „Szakemberek Salgótarjánba”: | 11 db |
| • Áthelyezett: | 19 db |
| • <u>Nem lakásként hasznosított közgyűlési döntés alapján:</u> | <u>1 db</u> |
| Összesen: | 521 db |

2018. december 31-én az 521 db szerződésből **346** bérlő rendelkezik **érvényes szerződéssel**, **175** db használó pedig **lejárt szerződéssel**.

2018. évben **262 db lakásbérleti szerződés került megkötésre**, melyből

- 201 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:
 - 9 db szociális alapú bérleti díjjal névjegyzékre történő kerülést követően,
 - 25 db piaci alapú bérleti díjjal,
 - 5 db bérlőkijelölési joggal érintett (2 db BM; 2 db SZGYF; 1 db MANK)
 - 1 db közgyűlési döntéssel nem lakás céljára a Nógrád megyei Cigány Kisebbségi Képviselők és Szószólók Szövetsége részére.
 - 10 db közgyűlési határozat alapján szociális alapú bérleti díj megfizetésével (*EFOP-1.1.4-16-2017-00009 – Elsőként lakhatás FORDULÓPONT* című pályázat alapján) a Salgótarján és Térsége Egészségügyi-Szociális Központja részére.
 - 5 db kedvezményes bérleti díjjal a „Szakembereket Salgótarjánba” program keretében közgyűlési döntéssel,
 - 6 db minőségi lakáscsere kérelemre.

A Közgyűlés Népjóléti Bizottsága 2018. évben két alkalommal (áprilisban és októberben) hagyta jóvá az érvényes bérbéveteli ajánlattevők közötti sorrendet a szociális rászorultság alapján. 2018 őszén 10 db érvényes lakásigénylési ajánlat került nyilvántartásba, akik névjegyzéken szerepelnek.

Az őszi névjegyzék érvényességének megnyílásakor lakás biztosítására várt

- 4 db 2 gyermekes család,
- 4 db 1 gyermekes család,
- 1 db házaspár/élettársi kapcsolat/családtag, valamint
- 1 db egyedülálló.

A 2018. évi beszámolási időszakban a tavaszi névjegyzékről 8 lakásigénylőnek, az őszi névjegyzékről 2 lakásigénylőnek, összesen 10 lakásigénylőnek sikerült önkormányzati tulajdonú bérlakást biztosítanunk, mely igénylők túlnyomó része 1-2 gyerekes családok voltak. A 10 igénylő közül 1 család került átsorolásra - szociális bérleti díjra - jövedelmi helyzetének változása miatt, aki korábban már szerződéssel rendelkezett.

A jelenleg érvényes 2018. őszi névjegyzékről 8 db lakásigénylőt tartunk nyilván, akik még bérlakásra várnak.

A 22 db bérlőkijelölési joggal rendelkező lakás közül 8 db lakás üres, melynek jogosultjai:

- Honvédelmi Minisztérium 5 db,
- Nógrád Megyei Rendőrkapitányság 1 db,
- Magyar Alkotóművészeti Közhasznú Nonprofit Kft. 1 db,
- Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság 1 db (orvos) lakás.

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

2018-ban 2 lakásbérleti jogviszony került felmondásra bérleti díjtartozás miatt, 12 új peres eljárást kezdeményeztünk a lakás kiürítésére és pénztartozás megfizetésére. További 25 bérlő/volt bérlő tartozásának megfizetése érdekében nyújtottunk be fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmet. A jogerős bírósági döntések/fizetési meghagyások alapján 35 új végrehajtási eljárást kezdeményeztünk lakás kiürítésére és/vagy pénztartozás megfizetésére.

2018. évben a bírósági végrehajtók 4 kilakoltatást tűztek ki, amelyből 3 valósult meg. A végrehajtói kilakoltatással érintett adósok közül 5-en még a lakáskiürítés időpontjának végrehajtó általi kitűzése előtt önként elhagyták a lakást.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások 2018. 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 2018. évi hasznosításáról szóló tájékoztatót tudomásul veszi, és a 2019. évre szóló lakás juttatási jogcímek sorrendjét az alábbiak szerint határozza meg:

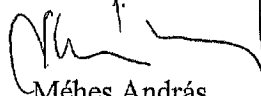
1. Életveszély, szanálás és városrendezés miatt bontandó lakásokban érvényes bérleti szerződés alapján lakók elhelyezését biztosítani kell.
2. A bérlőkijelölési és kiválasztási jog alapján a jogszabályban előírt bérbeadási kötelezettség, továbbá közérdekű feladatok megvalósítása érdekében a bérleti szerződéseket 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, 2019. január 31.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.



Méhes András
ügyvezető igazgató