



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján



SV/.....- 1/2017.

Javaslat
a 2017. évi lakás juttatási jogcímek sorrendjének meghatározására, valamint
tájékoztató az önkormányzati tulajdonú lakások 2016. 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 10/2016.(II.11.) 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 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 2017. 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. A bérbeadási jogcímek sorrendjének meghatározása során figyelembe vételre kerültek a Salgótarján helyi esélyegyenlőségi program (HEP) 2016. szeptember 10-én történt felülvizsgálatban foglaltak.

II. Tájékoztató az önkormányzati tulajdonú lakások 2016. évi hasznosításáról

A 2016. évben bérbe adott önkormányzati tulajdonban lévő lakások hasznosításáról az alábbi tájékoztatást adom:

Társaságunk 2016. január 1-jén 991 db önkormányzati tulajdonú lakáskezeléssel és 16 db magántulajdonú lakásüzemeltetéssel kezdte meg a működési évet. **2016. december 31-re az önkormányzati lakásállomány 961 db-ra csökkent**, a magántulajdonú üzemeltetés pedig 12 db ingatlanra.

2016. év végére a Közgyűlés döntése alapján az Acélgyári úton 3 lakóépület került elbontásra. A Közgyűlés 152/2016.(VI.28.) Öh. sz. határozatával került szanasra az Acélgyári út 33. és 52. számú épület, melyek kizárólagos önkormányzati tulajdonnal rendelkeztek, és az Acélgyári út 51. számú épület, mely vegyes tulajdonú volt. A Közgyűlés 179/2016. (IX:27.) Öh. sz. határozata alapján 3 **magántulajdonú** lakás (Acélgyári út 51. fsz. 1, fsz. 6., fsz. 7.) **megszerzését** követően került sor az épület lebontására. A közgyűlési határozat értelmében a 3 db magántulajdon csere útján került önkormányzati tulajdonba, és 4 db **önkormányzati lakás** (Acélgyári út 26. fsz. 6., Acélgyári út 28. 1/3 és 1/5, Déryné út 21. fsz. 1.) **került ki csere útján az állományból**. Az épületbontásokkal az Acélgyári úton tágas közterek nyíltak a szomszédos többszintes társasházak előtt.

Az **elbontások** során 21 db, főként komfort nélküli lakás került ki a lakás állományból:

- Acélgyári út 33. (6 db komfort nélküli, 2 db félkomfortos és 1 db szükséglakás),
- Acélgyári út 51. (10 db komfort nélküli lakás),
- Acélgyári út 52. (2 db komfort nélküli lakás).

Ezen felül a beszámolási időszakban

- **értékesítésre** került a Közgyűlés 178/2016.(IX.27.) Öh. sz. határozata alapján a Salgótarján, Zöldfa út 5. 4/40 lakás,
- **ingyenes átadással** Salgótarján-Somoskőújfalu közötti közigazgatási határ jogi rendezését követően 4 db lakás (2 db lakás a Móra Ferenc úton, 2 db lakás a Somosi úton) került Somoskőújfalu község Önkormányzat tulajdonába,
- **felülvizsgálat** során kivezetésre került a nem önkormányzati tulajdonú Hársfa út 12. szám alatti 3 db komfort nélküli lakás.

2016. december 31-én a 961 db lakásból:

- 518 db lakás bérbeadott,
- 193 db lakás üres,
- 250 db lakás falazott.

2016. évben a 961 db önkormányzati lakásból **250 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.

Társaságunk a lakás-állomány nyilvántartásának folyamatos felülvizsgálatát követően a lakásállomány komfort fokozat szerinti összetétele 2016. december 31-én a következő:

- Összkomfortos: 445 db
- Komfortos: 131 db
- Félkomfortos: 20 db
- Komfort nélküli: 364 db
- Szükséglakás: 1 db

Összesen: 961 db

Az önkormányzati tulajdonú lakások szociális, piaci és költségelvű bérleti/használati díj alkalmazásával, továbbá közgyűlési döntés alapján ingyenes, kedvezményes használatba adásával kerültek **hasznosításra 2016. december 31-ig** az alábbiak szerint:

- Szociális bérleti/használati díj: 312 db
- Piaci bérleti/használati díj: 143 db
- Költségelvű bérleti/használati díj: 11 db
- Bérletkijelölési jogos: (HM;BM;MANK; SZGYF) 12 db
- Ingyenes használat közgyűlési döntés alapján: 16 db
- Kedvezményes használat közgyűlési döntés alapján: 2 db
- Áthelyezett: 21 db
- Nem lakásként hasznosított közgyűlési döntés alapján: 1 db

Összesen: 518 db

Az 518 db szerződésből **321** bérlő rendelkezik **érvényes szerződéssel**, **197** db használó pedig **lejárt szerződéssel** 2016. december 31-én.

2016. évben **241 db lakásbérleti szerződés került megkötésre**, melyből

- 184 db azon bérlővel kötött, akinek szerződése lejárt, hátralékkal nem rendelkezett sem bérleti-, sem közüzemi díj vonatkozásában,
- 57 db új szerződés került megkötésre az alábbiak szerint:
 - 20 db szociális alapú bérleti díjjal névjegyzékre történő kerülést követően,
 - 25 db piaci alapú bérleti díjjal,
 - 1 db költség alapú bérleti díjjal,
 - 5 db bérlőkijelölési jog alapján,
 - 2 db ingyenes használat közgyűlési döntéssel,
 - 2 db kedvezményes bérleti díjjal a „Szakembereket Salgótarjánba” program keretében közgyűlési döntéssel, és
 - 2 lakónak biztosítottunk áthelyezéssel másik lakást, akik az elbontott Acélgyári út 33. számú épületben laktak.

A Közgyűlés Népjóléti Bizottsága 2016. évben két alkalommal (áprilisban és októberben) hagyta jóvá az érvényes bérbevételi ajánlattevők közötti sorrendet a szociális rászorultság alapján. 2016 őszén 15 db érvényes lakásigénylési ajánlatot vettünk nyilvántartásba, akik egyben névjegyzékre kerültek. Az őszi névjegyzék érvényességének megnyílásakor lakás biztosítására várt 2 db 3 gyermekes család, 4 db 2 gyermekes család, 1 db egy gyermekes család, 4 db házaspár/élettársi kapcsolat/családtag, valamint 4 db egyedülálló.

A 2016. évi beszámolási időszakban a 2015. évi őszi névjegyzékről 2015. évben 1 db igénylőnek, a 2016. tavaszi/őszi névjegyzékről összesen 15 db, mindösszesen 16 db lakásigénylőnek sikerült önkormányzati tulajdonú bérlakást biztosítanunk. A jelenleg érvényes névjegyzékről 7 db lakásigénylőt tartunk nyilván, akik még bérlakásra várnak.

A 24 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.

Az elmúlt évben 13 lakásbérleti jogviszony került felmondásra bérleti díjtartozás miatt, 30 új peres eljárást kezdeményeztünk a lakás kiürítésére és pénztartozás megfizetésére. További 43 bérlő/volt bérlő tartozásának megfizetése érdekében nyújtottunk be fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmet. A jogerős bírósági döntések/fizetési meghagyások alapján 66 új végrehajtási eljárást kezdeményeztünk lakás kiürítésére és/vagy pénztartozás megfizetésére.

2016. évben a bírósági végrehajtók 9 kilakoltatást tűztek ki, ebből kettőt önkényes lakásfoglaló esetében. A kitűzött kilakoltatásokból 5 valósult meg. 4 fő a kilakoltatás végrehajtó általi kitűzését

követően, de a rendőrség közreműködésével történő lakáskiürítés végrehajtása előtt önként elhagyta a lakást, 1 fő pedig még a kilakoltatás kitűzése előtt önként elköltözött.

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 2016. évi hasznosításáról szóló tájékoztatót tudomásul veszi, és a 2017. 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, 2017. január 27.

SALGÓ VAGYON KFT
1104 Salgótarján, Park út 12.



Méhes András
ügyvezető igazgató