



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján



SV/651- 1/2015.

Javaslat

a 2015. évi lakás juttatási jogcímek sorrendjének meghatározására, valamint tájékoztató az önkormányzati tulajdonú lakások 2014. 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 22/2014.(II.14.) 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 2015. 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 teszok javaslatot. A bérbeadási jogcímek sorrendjének meghatározása során Salgótarján 2010-2015 közötti időszakra szóló települési esélyegyenlőségi tervében foglaltak figyelembe vételre kerültek.

II. Tájékoztató az önkormányzati tulajdonú lakások 2014. évi hasznosításáról

A 2014. évben bérbe adott önkormányzati tulajdonban lévő **lakások hasznosításáról** az alábbi tájékoztatót adom:

Társaságunk 2014. január 1-jével 1.060 db önkormányzati tulajdonú lakás-kezeléssel és 28 db magántulajdonú lakásüzemeltetéssel kezdte meg a működési évet. **2014. december 31-re az önkormányzati lakás-állomány 1037 db-ra csökkent**, a magántulajdonú lakásüzemeltetésben változás nem történt, az továbbra is 28 db.

2014 év végére a lakás-állomány 21 db elbontott lakással és 2 db lakásértékesítéssel csökkent, összesen 23 db lakás került ki a kezelt állományból.

2014 évben 1 db komfortos lakás (Acélgyári út 38. fsz.1.) és 1 db komfort nélküli kolónia (Kőbánya út – külterület) került értékesítésre 484 ezer Ft értéken. A lakások értékesítését Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a 104/2014. (V.29.) Öh. számú határozatával hagyta jóvá. A lakások vételára a vevők részéről egyösszegben megfizetésre került.

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

- Somlyói út 29. épület (6 db lakás) életveszély miatt,
- Forgách Antal telep 110/B épület (3 db lakás) életveszély miatt,
- Vasas út 9. épület (1db lakás),
- Vájár út 3. szám alatti épület (4 db lakás),
- Bereczki Máté út 39. (2 db lakás),
- Hársfa út 10. (2 db lakás) elbontása életveszély miatt.

Az elbontott lakóépületek, illetve lakások komfort nélküli besorolásúak voltak. A Völgyhid út 1. szám alatti 1 db lakás, és Hősök út 10. szám alatti 2 db lakás esetében nyilvántartásunk felülvizsgálata során megállapítottuk, hogy a lakások a korábbi években elbontásra kerültek, azonban a kivezetésük nem történt meg, így annak korrigálása vált szükségessé.

2014. december 31-én az 1037 db lakásból:

- 571 db lakás bérbeadott,
- 219 db lakás üres,
- 247 db lakás falazott.

2014 évben az 1037 db önkormányzati lakásból **247 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 nyilvántartását felülvizsgálta, a szükséges korrekciókat elvégezte, és így a lakásállomány komfort fokozat szerinti összetétele 2014. december 31-én a következő:

• Összkomfortos:	445 db
• Komfortos:	133 db
• Félkomfortos:	24 db
• Komfort nélküli:	434 db
• Szükség lakás:	1 db
Összesen:	1 037 db

Az önkormányzati tulajdonú kezelt lakások szociális, piaci és költségelví bérleti/használati díj alkalmazásával, továbbá közgyűlési döntés alapján kedvezményes, illetve ingyenes használatba adásával kerültek **hasznosításra 2014. december 31-ig** az alábbiak szerint:

• Szociális bérleti/használati díj:	415 db
• Piaci bérleti/használati díj:	94 db
• Költségelví bérleti/használati díj:	12 db
• Ingyenes használat közgyűlési döntés alapján:	23 db
• Kedvezményes használat közgyűlési döntés alapján:	0 db
• Áthelyezett	17 db
• <u>Bérlőkijelölési joggal bérbeadott (HM;BM;MANK; SZGYF):</u>	<u>11 db</u>
Összesen:	572 db

2014. évben 200 db lakásbérleti szerződés került megkötésre, melyből 135 db jogviszony hosszabbítás, 9 db csereszerződés, 13 db szanálással érintett áthelyezés, 2 db szolgálati (BM bérlőkijelölési joggal érintett) lakásra vonatkozó szerződés, 8 db szociális lakásigénylők névjegyzékéről, 25 db piaci alapú új lakásbérlet, 1 db költségelví, 7 db közgyűlési döntéssel – szolgálati, egyesület – megkötött ingyenes lakásszerződés.

A Közgyűlés Népjóléti Bizottsága 2014. évben két alkalommal (áprilisban és decemberben) hagyta jóvá az érvényes bérbevételi ajánlattevők közötti sorrendet a szociális rászorultság alapján. A jelenleg 2014 őszétől érvényes sorrendben 22 érvényes lakásigénylési ajánlatot tartunk nyilván. Lakás biztosítására vár 1 db 3 gyermekes család, 5 db 2 gyermekes család, 4 db egy gyermekes család, 5 házaspár/élettársi kapcsolat/családtag, valamint 7 db egyedülálló. Nyilvántartásunkban 2014. december 31-én 6 db érvényes minőségi lakáscsere iránti kérelem volt nyilvántartva, a korábbi igények kielégítésre, és a szerződések megkötésre kerültek.

2014. december 31-i állapot szerint **219 db önkormányzati tulajdonú üres, nem falazott lakásingatlant** tartunk nyilván, melyből az önkormányzat lakáskonceptiója alapján a tömblakásos lakóépületekben lévő 138 db összkomfortos/komfortos lakás áll rendelkezésre, valamint 19 db összkomfortos/komfortos üres lakás bérlőkijelölés alapján. A fennmaradó 62 db üres lakásból 40 db komfort nélküli, műszaki állapotuk miatt lakhatásra alkalmatlanok, a további lakások félkomfortos/komfortos, melyek szórványlakásként kezeltek.

Bérlőkijelölési joggal rendelkező üres lakások száma 19 db, melynek jogosultjai:

- Honvédelmi Minisztérium 5 db,
- Belügyminisztérium 8 db,
- Magyar Alkotóművészeti Közhasznú Nonprofit Kft 3 db, és
- Szociális és Gyermekjóléti Felügyelet 3 db (orvos) lakás.

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

Az elmúlt évben 12 lakásbérleti jogviszony került felmondásra bérleti díjtartozás miatt, 13 új peres eljárást kezdeményeztünk a lakás kiürítésére és pénztartozás megfizetésére, ezen kívül 8 önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránt éltünk keresettel. Emellett további 11 volt bérlő ellen nyújtottunk be fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmet a kiköltözést követően hátrahagyott tartozás megfizetése érdekében. A jogerős bírósági döntések alapján 28 végrehajtási eljárás indult pénztartozás megfizetésére és lakás kiürítésére vonatkozóan. A múlt évben végrehajtó által 33 kilakoltatás lett kitűzve, amelyből 11 valósult meg, 3 esetben halasztásra került sor, valamint 14 esetben a kilakoltatás kitűzése után került sor önkéntes kiköltözésre.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások 2014. évi hasznosításáról szóló tájékoztatót vegye tudomásul.

III. Bérlakások vízóráinak cseréje

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakásaiban található vízórák cseréjét az eddigi gyakorlat szerint a lakások bérlői végezték. A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet 64. § (2)-(3) bekezdése szerint a szolgáltatási pont után beépített mellékvízmérő tulajdonjoga az elkülönített vízhasználót illeti meg. Az elkülönített vízhasználó a saját tulajdonában lévő és mellékszolgáltatási szerződés alapjául szolgáló mellékvízmérő hitelesítéséről saját költségére köteles gondoskodni. A hivatkozott jogszabály alapján a tulajdonos önkormányzat kötelezettsége a mellékmérők cseréje, továbbá az 1 éves határozott időtartalmú bérleti szerződés miatt indokolatlanul nagy költség terhelné a bérlőt.

Fentiek alapján javasoljuk a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az érvényes bérleti szerződéssel rendelkező és hátralékot fel nem halmozó bérlők által használt lakásokban az ivóvíz mellékmérők cseréjét 2015. január 1. napjától a tulajdonos önkormányzat végezze a vízórák nyilvántartásba vételének díjával együtt. 2015. évben ez 222 db vízórárt érint, melyek cseréjének költsége 2.000 eFt. A fedezet az önkormányzat 2015. évi költségvetésében rendelkezésre áll.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

- I. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése az önkormányzat tulajdonában lévő lakásbérlemények 2014. évi hasznosításáról szóló tájékoztatót tudomásul veszi, és a 2015. évre szóló lakás juttatási jogcímekek 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: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Határidő: folyamatos


- II. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése jóváhagyja, hogy 2015. január 1. napjától az érvényes bérleti szerződéssel rendelkező és hátralékot fel nem halmozó bérlők által használt önkormányzati tulajdonú lakásokban az ivóvíz mellékmérők cseréjét az önkormányzat saját költségén elvégezteti. A szükséges forrást az önkormányzat 2015. évi költségvetése biztosítja. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft ügyvezető igazgatóját az ivóvíz mellékmérők cseréjének végrehajtására.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Határidő: folyamatos

Salgótarján, 2015. február 5.

SALGÓ VAGYON KFT
1104 Salgótarján, Park út 12.


Tatár Csaba
ügyvezető igazgató