



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján

SV/.....- 1/2016.

## Javaslat

### a 2016. évi lakás juttatási jogcímek sorrendjének meghatározására, valamint tájékoztató az önkormányzati tulajdonú lakások 2015. 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 15/2015.(II.19.) 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 2016. 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.

## II. Tájékoztató az önkormányzati tulajdonú lakások 2015. évi hasznosításáról

A 2015. évben bérbe adott önkormányzati tulajdonban lévő **lakások hasznosításáról** az alábbi **tájékoztatót** adom:

Társaságunk 2015. január 1-jével 1.037 db önkormányzati tulajdonú lakáskezeléssel és 28 db magántulajdonú lakásüzemeltetéssel kezdte meg a működési évet. **2015. december 31-re az önkormányzati lakásállomány 991 db-ra csökkent**, a magántulajdonú lakásüzemeltetésben változás nem történt, az továbbra is 28 db lakásingatlant érint.

2015 év végére a Bereczki úton tervezett szanálások lezárultak, melynek során 40 db komfort nélküli lakás került elbontásra. További szanálás történt még Somlyó bányatelepen a Csille köz 1. számú épület elbontásával, melyben összesen 3 db lakás volt. A tulajdonjogi rendezetlenség lezárását követően 1 db lakás (Salgótarján, Acélgyári út 29. fsz/1.), továbbá a korábbi években megsemmisült 1 db lakás (Erdész úton) kivezetése is megtörtént.

Lakásértékesítés 2015. évben 1 db volt a Zöldfa út 4. fsz.4.-ben, melyet Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a 143/2015. (VI.25.) Öh. számú határozatával hagyott jóvá 180.000,- Ft vételáron. Az értékesített ingatlan lelakott volt, közműórák hiányoztak, berendezési-, gépészeti tárgyak (gázkazán, konvektorok, szaniterek) hiányosak voltak.

A beszámolási időszakban a Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének 96/2015.(IV.30.) Öh. számú határozatával jóváhagyott Bereczki Máté úti komfort nélküli ingatlanok bontására a Hegedűs Salakkitermelő és Feldolgozó Kereskedelmi Bt. közreműködésével került sor. 2015. december 31. napjáig az alábbi ingatlanok kerültek elbontásra:

- Bereczki Máté út 10. (2 db lakás)
  - Bereczki Máté út 12. (2 db lakás)
  - Bereczki Máté út 14. (2 db lakás)
  - Bereczki Máté út 16. (4 db lakás)
  - Bereczki Máté út 18. (4 db lakás)
  - Bereczki Máté út 20. (4 db lakás)
  - Bereczki Máté út 22. (4 db lakás)
  - Bereczki Máté út 41. (2 db lakás)
  - Bereczki Máté út 43. (2 db lakás)
  - Bereczki Máté út 45. (2 db lakás)
  - Bereczki Máté út 47. (2 db lakás)
  - Bereczki Máté út 49. (2 db lakás)
  - Bereczki Máté út 51. (4 db lakás)
  - Bereczki Máté út 53. (4 db lakás)
- lakhatatlan állapot miatti további bontás:
- Csille köz 1. (3 db lakás)

Összesen: 43 db komfort nélküli lakás.

2015. december 31-én a 991 db lakásból:

- 530 db lakás bérbeadott,
- 196 db lakás üres,
- 265 db lakás falazott.

2015 évben a 991 db önkormányzati lakásból **265 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 2015. december 31-én a következő:

• Összkomfortos:	445 db
• Komfortos:	132 db
• Félkomfortos:	23 db
• Komfort nélküli:	390 db
• Szükséglakás:	1 db
<b>Összesen:</b>	<b>991 db</b>

Az önkormányzati tulajdonú kezelt lakások szociális, piaci és költségelví bérleti/használati díj alkalmazásával, továbbá közgyűlési döntés alapján ingyenes használatba adásával kerültek **hasznosításra 2015. december 31-ig** az alábbiak szerint:

• Szociális bérleti/használati díj:	343 db
• Piaci bérleti/használati díj:	124 db
• Költségelví bérleti/használati díj:	12 db
• Bérzőkijelölési jogos: (HM;BM;MANK; SZGYF)	11 db
• Ingyenes használat közgyűlési döntés alapján:	15 db
• Áthelyezett:	25 db
<hr/> Összesen:	530 db

**2015. évben 211 db lakásbérleti szerződés került megkötésre**, melyből 14 db volt, aki szociális névjegyzék alapján kapott bérlakást. Piaci ajánlattétel alapján 35 db új lakásigénylőnek biztosítottunk önkormányzati összkomfortos lakást. A közgyűlési határozat által jóváhagyott szanálásokkal érintett lakások helyett 13 db családnak biztosítottunk áthelyezéssel másik lakást. 1 db közgyűlési döntéssel megkötött ingyenes lakásszerződést és 1db szolgálati lakásnak minősülő szerződést kötöttünk. Szerződés megújítás 147 db ingatlan esetében volt.

A Közgyűlés Népjóléti Bizottsága 2015. évben két alkalommal (áprilisban és decemberben) hagyta jóvá az érvényes bérebevételi ajánlattevők közötti sorrendet a szociális rászorultság alapján. 2015 őszén 28 db érvényes lakásigénylési ajánlatot vettünk nyilvántartásba és egyben került névjegyzékre. Az őszi névjegyzék érvényességének megnyílásakor lakás biztosítására várt 1 db 3 gyermekes család, 3 db 2 gyermekes család, 5 db egy gyermekes család, 4 db házaspár/élettársi kapcsolat/családtag, valamint 15 db egyedülálló.

A 2015. évi beszámolási időszakban a 2014 évi őszi névjegyzékről 2015. évben 1 db igénylőnek, a 2015 tavaszi/őszi névjegyzékről összesen 13 db lakásigénylőnek sikerült önkormányzati tulajdonú bérlakást biztosítanunk. A jelenleg érvényes névjegyzékről 13 db lakásigénylőt tartunk nyilván akik még bérlakásra várnak, mivel 1 lakásigénylő idő közben elhunyt, 1 db lakásigénylő pedig visszalépett.

2015. december 31-i állapot szerint **196 db önkormányzati tulajdonú üres, nem falazott lakásingatlant** tartunk nyilván, melyből az önkormányzat lakáskonceptiója alapján a tömblakásos lakóépületekben lévő 167 db összkomfortos/komfortos lakás áll rendelkezésre melyből 13 db lakás bérzőkijelöléses, 10 db komfort nélküli, a további 6 db lakás pedig félkomfortos.

Bérzőkijelölési joggal rendelkező üres lakások száma 13 db, melynek jogosultjai:

- Honvédelmi Minisztérium 5 db,
- Nógrád Megyei Rendőrkapitányság 2 db,
- Magyar Alkotóművészeti Közhasznú Nonprofit Kft. 3 db, és
- Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság 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 7 lakásbérleti jogviszony került felmondásra bérleti díjtartozás miatt, 15 új peres eljárást kezdeményeztünk a lakás kiürítésére és pénztartozás megfizetésére, ezen kívül 3 önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránt éltünk keresettel. További 33 bérlő/volt bérlő tartozásának megfizetése érdekében nyújtottunk be fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmet. A jogerős bírósági döntések/fizetési meghagyások alapján 24 végrehajtási eljárást kezdeményeztünk lakás kiürítésére és/vagy pénztartozás megfizetésére.

2015. évben bírósági végrehajtók 19 kilakoltatást tűztek ki, ebből egyet önkényes lakásfoglaló esetében. A kitűzött kilakoltatásokból 17 valósult meg, 2 esetben halasztásra került sor, valamint 5 esetben került sor önkéntes kiköltözésre a kilakoltatás kitűzését követően.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások 2015. 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 2015. évi hasznosításáról szóló tájékoztatót tudomásul veszi, és a 2016. 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: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Határidő: folyamatos

Salgótarján, 2016. január 21.

SALGÓTARJÁN VAGYON KFT.  
1104 Salgótarján, Park út 17.



Tatár Csaba  
ügyvezető igazgató