



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján



SV/.....-...../2022.

Javaslat

a 2022. évi lakás juttatási jogcímek sorrendjének meghatározására, valamint tájékoztató az önkormányzati tulajdonú lakások 2021. 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 Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: 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 Közgyűlés 30/2021.(II.25.) számú határozata 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.
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 2021. 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 2021. évi hasznosításáról

A 2021. évben bérbe adott önkormányzati tulajdonban lévő lakások hasznosításáról az alábbi tájékoztatást adom:

Társaságunk 2021. január 1-jén 860 db önkormányzati tulajdonú lakás kezeléssel kezdte meg a működési évet. **2021. december 31-re az önkormányzati lakásállomány 833 db-ra csökkent.**

2021. év végére a Közgyűlés döntései alapján az alábbi változások történtek a kezelt ingatlanok körében (eladás, bontás):

Közgyűlési határozat száma	Épület/lakás címe	Változás módja	lakás db	Komfort fokozata	vételár Ft.
124/2020.(VIII.27.)	Játszó út 2. 4/1.	eladás	1	Összkomfortos	2.200.000
9/2021.(I.27.)	Losonci út 6. Fsz. 5.	eladás	1	Félkomfortos	2.050.000
75/2021.(IV.29.)	Vár út 13/E.	eladás	1	Komfort nélküli	666.666
12/2021.(I.27.)	Salgó út 24.	bontás	7	Komfort nélküli	-
162/2021.(XI.25.)	Vájár u. 2.	bontás	3	Komfort nélküli	-
162/2021.(XI.25.)	Somlyó u. 27.	bontás	2	Komfort nélküli	-
152/2021.(X.28.)	Völgyhíd u. 3.	bontás	2	Komfort nélküli	-
152/2021.(X.28.)	Vájár u. 9.	bontás	4	Komfort nélküli	-
152/2021.(X.28.)	Vájár u. 11.	bontás	4	Komfort nélküli	-
152/2021.(X.28.)	Vájár u. 15.	bontás	4	Komfort nélküli	-

2021. év végére Polgármester döntése alapján az alábbi változások történtek a kezelt ingatlanok körében (vétel):

önkormányzati rendelet száma	Épület/lakás címe	Változás módja	lakás db	Komfort fokozata	vételár Ft.
23/2013.(IV.25.) 15. § a)	Medvesi út 10/C.	vétel	1	komfort nélküli	1.400.000,-
	Medvesi út 10/D.	vétel	1	komfort nélküli	

2021. évben a 833 db önkormányzati lakásból **157 db** lakást tartunk nyilván **falazott lakásként**, melyek folyamatos ütemezés mellett, a Közgyűlés jóváhagyásával kerülnek szanálásra. 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 a Közgyűlés által hozott 152/2021.(X.28.) és a 162/2021.(XI.25.) számú határozatban foglaltak szerint 7 db lakóépület - mindösszesen 26 db lakás - bontására került sor, az épületekben bekövetkezett nagyfokú állagromlás és tartószerkezeti károsodás miatt.

2021. december 31-én a 833 db lakásból:

- 548 db lakás bérbeadott,
- 128 db lakás üres,
- 157 db lakás falazott.

A lakásállomány komfort fokozat szerinti összetétele 2021. év végén a következő:

Önkormányzati bérlakások komfortfokozat szerint	
Komfortfokozat	Mennyiség (db)
Összkomfortos	446
Komfortos	136
Félkomfortos	10
Komfortnélküli	240
Szükséglakás	1
Összesen:	833

Az önkormányzati tulajdonú lakások szociális, piaci és költségelví bérleti/használati díj alkalmazásával, továbbá közgyűlési döntés alapján ingyenes, kedvezményes használatba adásával kerültek **hasznosításra 2021. december 31-ig** az alábbiak szerint:

- Szociális bérleti/használati díj: 194 db
- Piaci bérleti/használati díj: 225 db
- Költségelví bérleti/használati díj: 13 db
- Bérzőkijelölési jogos: (HM; BM; MANK; SZGYF) 18 db
- Ingyenes/kedvezményes használat közgyűlési döntés alapján: 39 db
- Kedvezményes használat „Szakemberek Salgótarjánba”: 8 db

• Áthelyezett:	18 db
• Garzon I. épület 15-17. emelet bérbeadása	9 db
• EFOP és TOP pályázat keretében	20 db
• önkényes	2 db
• <u>Nem lakásként hasznosított közgyűlési döntés alapján:</u>	2 db
Összesen:	548 db

2021. december 31-én az 548 db szerződésből **410** bérlő rendelkezik **érvényes szerződéssel**, **138** db használó pedig **lejárt szerződéssel**.

2021. évben **353 db lakásbérleti szerződés került megkötésre**, melyből

- 246 db azon bérlővel kötött, akinek szerződése lejárt, hátralékkal nem rendelkezett sem bérleti-, sem közüzemi díj vonatkozásában,
- 107 db új szerződés került megkötésre az alábbiak szerint:
 - 44 db piaci alapú bérleti díjjal,
 - 9 db szociális alapú bérleti díjjal,
 - 1 db a TOP-6.7.1-16-ST1-2017-00001 azonosító számú „Salgó úti városrehabilitációs” című pályázat keretében
 - 1 db áthelyezett a TOP-6.7.1-16-ST1-2017-00002 azonosító számú „Forgách-telepi városrehabilitációs” című pályázat keretében,
 - 6 db bérlőkijelöléssel (5 db BM; 1 db SZGYF)
 - 5 db ingyenes használat Közgyűlési döntéssel, melyből 1 db Sport Salgó Kft., 3 db Salgótarjáni Strandépítők Kézilabda Club, 1 db Szent Lázár Megyei Kórház,
 - 2 db kedvezményes bérleti díjjal a „Szakembereket Salgótarjánba” program keretében közgyűlési döntéssel,
 - 11 db Közgyűlési döntéssel a Garzon I. épület 15-17. emeleti felújított lakásokról
 - 28 db Közgyűlési döntéssel a Kelet-Autósport Kft. részére a „Salgó Rally” rendezvény időtartama alatt

A Közgyűlés Népjóléti Bizottsága 2021. évben nyolc alkalommal (január, február, március, május, augusztus, szeptember, október, december hónapban) hagyta jóvá az érvényes bérbevételi ajánlattevők közötti sorrendet a szociális rászorultság alapján. 2021. évben 13 db érvényes lakásigénylési ajánlat került nyilvántartásba, akik névjegyzéken szerepelnek.

A 2021. évi beszámolási időszakban a 2 gyermekes családok kategóriájából kettő, míg az 1 gyermekes család kategóriájából egy lakásigénylőnek sikerült önkormányzati tulajdonú bérlakást biztosítanunk. Bérlői státuszban lévő 1 egy gyermekes család, 2 házaspár és 12 egyedülálló került átsorolásra - szociális bérleti díjra - jövedelmi helyzetének változása miatt, aki korábban már szerződéssel rendelkezett. A névjegyzékről 4 lakásigénylő - 1 kettő gyermekes, 2 egy gyermekes, 1 házaspár - került levételre, mivel időközben lejárt az ajánlatuk, és nem kérték annak megújítását.

2021. november 1. napjától hatályos és a beszámolási időszak végéig érvényes névjegyzék szerint a lakás biztosítására várók száma csoport bontásban az alábbi:

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

A 18 db bérlőkijelölési joggal rendelkező lakás közül 5 db lakás üres, melynek jogosultjai:

- Honvédelmi Minisztérium 1 db,
- Nógrád Megyei Rendőrkapitányság 2 db,
- Magyar Alkotóművészeti Közhasznú Nonprofit Kft. 1 db,
- Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság 1 db (orvos) lakás.

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 128/2021.(VIII.26.) számú határozatával jóváhagyta a Honvédelmi Minisztérium bérlőkijelölési jogával terhelt lakások bérlőkijelölési jogának megszüntetésére vonatkozó megállapodások megkötését. 2021. szeptember 29. napján aláírásra került a jelzálogjogot alapító szerződés is, melynek átvezetése az illetékes földhivatalnál megtörtént. A bérlőkijelölési joggal érintett lakások darabszáma a bérlőkijelölési jog megszüntetésével a beszámolási időszakban 4 db-bal csökkent.

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.

2021-ben 5 lakásbérleti jogviszony került felmondásra bérleti díjtartozás miatt, 9 új peres eljárást kezdeményeztünk a lakás kiürítésére és pénztartozás megfizetésére. További 10 bérlő/volt bérlő tartozásának megfizetése érdekében nyújtottunk be fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmet. A jogerős bírósági döntések/fizetési meghagyások alapján 28 új végrehajtási eljárást kezdeményeztünk lakás kiürítésére és/vagy pénztartozás megfizetésére. A veszélyhelyzet időtartamával meghosszabbodott a kilakoltatási moratórium ideje, így 2021. évben nem került sor rendőrség közreműködésével történő végrehajtói lakáskiürítésre.

Az előterjesztő kéri az önkormányzati tulajdonú lakások 2021. évi hasznosításáról szóló tájékoztató tudomásul vételét.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem az előterjesztés megvitatását, és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az önkormányzat tulajdonában lévő lakásbérlemények 2021. évi hasznosításáról szóló tájékoztatót tudomásul veszi, és a 2022. 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, 2022. február 3.

SALGÓ VAGYON KFT.
3104 Salgótarján, Park út 12.

8.


Méhes András

ügyvezető igazgató