



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

SV/.....-...../2024.



Javaslat

a 2024. évi lakás juttatási jogcímek sorrendjének meghatározására, valamint tájékoztató az önkormányzati tulajdonú lakások 2023. 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,
- j.) az Erzsébet tér 1.sz. alatti épület 15-18. emeletén lévő lakásokat a 19/B.-19/E. §-okban meghatározottak alapján lehet bérbe adni.

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 26/2023.(II.28.) 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 2024. 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 2023. évi hasznosításáról

A 2023. évben bérbe adott önkormányzati tulajdonban lévő lakások hasznosításáról az alábbi tájékoztatást adom:

Társaságunk 2023. január 1-jén 800 db önkormányzati tulajdonú lakás kezeléssel kezdte meg a működési évet. **2023. december 31-re az önkormányzati lakásállomány 788-ra csökkent.**

2023. év végére 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.
97/2021.(V.27.)	Csokonai út 67.	eladás	4	falazott	3.100.000
PM hatáskör SMJV Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013. (IV.25.) önkormányzati rendeletének 15.§ a) pontja alapján	Medvesi út 7/A	vétel	1	komfort nélküli	1.400.000
	Medvesi út 10/A	vétel	1	komfort nélküli	1.800.000

A Salgótarján, Acélgyári út 32. szám allati 10 lakásos lakóépület átalakítása orvosi rendelővé megtörtént. A beruházás befejezésével közgyűlési döntés értelmében az épületet a Salgótarján és Térsége Egészségügyi-Szociális Központja üzemeltetésre átvette. Az analitikus nyilvántartásban és a vagyonszámlákban a lakások kivezetése a negyedik negyedévben rögzítésre került. Így a lakások db száma a fenti táblázatba részletezettekén túlmenően további 10 db-bal csökkent.

A Forgách telepi kolónia lakások közül a TOP-6.7.1.-16-ST1-2017-00002 számú pályázat keretében 7 db épület lebontására került sor, amely az analitikus nyilvántartásokban az évvégi zárásokkal még nem kerültek átvezetésre.

2023. december 31. napjával 130 db falazott lakást tartunk nyilván. Azon műszaki állapotú lakások (lakóépületek) esetében, ahol a gazdaságos felújítás már nem valósítható meg a lefalazások folytatódni fognak az önkényes lakásfoglalás megakadályozása érdekében. 2024. évben a lakóépületek ütemezett szanálását Közgyűlés általi jóváhagyás mellett az önkormányzati költségvetésben meghatározott összeg erejéig tervezzük végrehajtani. A lefalazások és bontások főként peremkerületi kolónia lakásokat fognak érinteni.

2023. december 31-én 788 db lakásból:

- 553 db lakás bérbeadott,
- 105 db lakás üres,
- 130 db lakás falazott

A lakásállomány komfort fokozat szerinti összetétele 2023. év végén a következő:

Önkormányzati bérlakások komfortfokozat szerint	
Komfortfokozat	Mennyiség (db)
Összkomfortos	445
Komfortos	123
Félkomfortos	7
Komfortnélküli	212
Szükséglakás	1
Összesen:	788

A lakásbérlemények lakbéréről és a lakbértámogatásról szóló **9/1995.(III.27.) Ör. sz. rendelet, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993.(XII.20.) Ör. sz. rendelet módosításában foglaltak alapján** 2022. július 1. napjától megkezdtük a lakberek fokozatos és lépcsős emelésének bevezetését, mely 2023. június 30. napjával lezárult. Így 2024 évben már a teljes lakott lakás állománynál megjelenik az emelt lakbér, a 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő több emeletes épületeknél a nem közvetített szolgáltatásként nyújtott külön szolgáltatási díj bevételként. A társas / szövetkezeti házakban található szórvány lakások esetében a Bérlők részére tovább számlázásra kerültek a közös költségek.

Az önkormányzati tulajdonú lakások szociális, piaci és költségelví bérleti/használati díj alkalmazásával, továbbá közgyűlési döntés alapján ingyenes, kedvezményes használatba adásával kerültek **hasznosításra 2023. december 31. napjáig** az alábbiak szerint:

• Szociális bérleti/használati díj:	112 db
• Piaci bérleti/használati díj:	320 db
• Költségelví bérleti/használati díj:	11 db
• Bérelő kijelölési jog: (HM; BM; MANK; SZGYF)	16 db
• Ingyenes/kedvezményes használat közgyűlési döntés alapján:	21 db
• Kedvezményes használat „Szakemberek Salgótarjánba”:	4 db
• Áthelyezett:	6 db
• Garzon 1. épület 15-17. emelet bérbeadása	18 db
• EFOP és TOP pályázat keretében	43 db
• <u>önkéntes</u>	2 db
Összesen:	553 db

Az 553 db szerződésből **394** bérlő rendelkezett **érvényes szerződéssel**, **159** db használó pedig **lejárt szerződéssel** a beszámolási időszakban.

A lakásbérleti szerződések megújításával és új szerződések megkötésével 2023. január 1. napjától - 2023. december 31. napjáig tartó beszámolási időszakban összesen 351 db szerződés került megkötésre melyből

- 263 db szerződés azon bérlőkkel kötött, akinek a szerződése a beszámolási időszakban lejárt és hátralékkal nem rendelkezett sem bérleti-, sem közüzemi díj vonatkozásában, így az újabb éves határozott idejű szerződéskötési feltételeknek megfelelt,
- 88 db új szerződés került megkötésre az alábbiak szerint:
 - 41 db piaci alapú bérleti díjjal,
 - 1 db szociális alapú bérleti díjjal
 - 1 db EFOP-2.4.3-18-2018-00019 azonosítószámú „Szegregált élethelyzetek javítása Salgótarjánban” megnevezésű pályázat keretében
 - 22 db TOP-6.7.1-16-ST1-2017-00002 azonosítószámú „Forgách-Telepi Városrehabilitáció” megnevezésű pályázat keretében
 - 16 db szállásként került hasznosításra a TRP Hungary Kft. részére Közgyűlési döntéssel,
 - 2 db költségelví bérletidíjjal
 - 2 db bérlő kijelölési jog jogosultjának döntése alapján
 - 2 db – Közgyűlési döntéssel a Garzon I. épület 15-17. emeleti felújított lakásokból
 - 1 db – Közgyűlési döntéssel térítésmentesen

A Közgyűlés Népjóléti Bizottsága 2023. évben február, április, május, augusztus, szeptember, november és december hónapban hagyta jóvá az érvényes bérbevételi ajánlattevők közötti sorrendet a szociális rászorultság alapján. 2023. évben 4 db új érvényes lakásigénylési ajánlatot vettünk nyilvántartásba, akik egyben névjegyzékre kerültek.

A 2023. évi beszámolási időszakban egy lakásigénylőnek sikerült önkormányzati tulajdonú bérlakást biztosítanunk. Egy három gyerekes és egy kétgyerekes család jövedelmi helyzetében a bérleti

jogviszony időtartama alatt oly mértékű változás történt, amely indokoltá tette a névjegyzékre történő felvételt, a szociális alapú lakbér megállapítás érdekében. Egy egyedülálló és egy két gyerekes család jövedelmi helyzetében bekövetkezett változás következtében, valamint négy egyedülálló a lakásigénylési kérelmük megújításának elmaradása miatt a névjegyzékről levételére kerültek.

2023. december 15. napjától hatályos és a beszámolási időszak végéig érvényes névjegyzék szerint a lakás biztosítására várók száma csoport bontásban az alábbi:

- 3 db 1 gyermekes család,
- 2 db 2 gyermekes család, valamint
- 3 db egyedülálló.

A 16 db bérlőkijelölési joggal rendelkező lakás közül 5 db lakás üres, melynek jogosultjai:

- Honvédelmi Minisztérium 1 db,
- Nógrád Megyei Rendőrkapitányság 3 db,
- Magyar Alkotóművészeti Közhasznú Nonprofit Kft. 1 db,

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.

2023. évben 8 lakásbérleti jogviszony került felmondásra bérleti és/vagy közüzemi díjtartozás miatt. 11 új bírósági eljárást kezdeményeztünk a lakás kiürítésére és/vagy pénztartozás megfizetésére, illetőleg 4 fizetési meghagyásos eljárást indítottunk pénzkövetelés érvényesítésére. Jogerős bírósági, közjegyzői okirat alapján 10 új végrehajtási eljárást kezdeményeztünk az önkéntes teljesítés (lakáskiürítés, pénztartozás megfizetése) elmaradása miatt. 2 bérlővel szemben a bíróság elrendelte a rendőrség közreműködésével történő lakáskiürítést, amely azonban a kilakoltatási moratóriumra tekintettel csak legkorábban 2024 tavaszán realizálódhat.

Az előterjesztő kéri az önkormányzati tulajdonú lakások 2023. 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 2023. évi hasznosításáról szóló tájékoztatót tudomásul veszi, és a 2024. 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, 2024. február 6.

SALGÓ VAGYON KFT.
3100 Salgótarján,
Munkásotthon tér 1.
2.


Méhes András
ügyvezető igazgató