



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján



SV/711.....-...../2023.

Javaslat

a 2023. évi lakás juttatási jogcímek sorrendjének meghatározására, valamint tájékoztató az önkormányzati tulajdonú lakások 2022. 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 29/2022.(II.24.) 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 2023. 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 teszék javaslatot.

II. Tájékoztató az önkormányzati tulajdonú lakások 2022. évi hasznosításáról

A 2022. évben bérbe adott önkormányzati tulajdonban lévő lakások hasznosításáról az alábbi tájékoztatást adom:

Társaságunk 2022. január 1-jén 833 db önkormányzati tulajdonú lakás kezeléssel kezdte meg a működési évet. **2022. december 31-re az önkormányzati lakásállomány 800 db-ra csökkent.**

2022. 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.
153/2021.(X.28.)	Zöldfa út 3. I/18.	eladás	1	falazott	350.000
	Zöldfa út 3. 2/21.	eladás	1	falazott	300.000
	Zöldfa út 3. 3/39.	eladás	1	falazott	500.000
	Zöldfa út 4. 1/12.	eladás	1	falazott	230.000
	Zöldfa út 4. 2/24.	eladás	1	falazott	300.000
	Zöldfa út 4. 2/27.	eladás	1	falazott	300.000
	Zöldfa út 6. fszt/4.	eladás	1	falazott	250.000
	Zöldfa út 6. 1/11.	eladás	1	falazott	350.000
	Zöldfa út 6. 3/37.	eladás	1	falazott	300.000

Közgyűlési határozat száma	Épület/lakás címe	Változás módja	lakás db	Komfort fokozata	vételár Ft.
153/2021.(X.28.)	Zöldfa út 7. 1/8.	eladás	1	falazott	300.000
	Zöldfa út 8. fszt/2.	eladás	1	falazott	350.000
	Zöldfa út 8. 3/37.	eladás	1	falazott	250.000
30/2022.(II.24.)	Zöldfa út 7. al.6	eladás	1	komfortos	680.000
162/2021.(XI.25.)	Völgyhid utca 5.	bontás	5	komfort nélküli	-
162/2021.(IX.25.)	Somlyói út 6.	bontás	3	komfort nélküli	
92/2022.(V.26.)	Salgó út 8/A.	bontás	5	komfort nélküli	
146/2022.(IX.29.)	Salgó út 8/B.	bontás	3	komfort nélküli	
146/2022.(IX.29.)	Salgó út 8/D.	bontás	3	komfort nélküli	

2022. december 31. napjával 132 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. 2023. 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.

A beszámolási időszakban közgyűlési jóváhagyás mellett összesen 5 db lakóépület elbontására került sor, az épületekben bekövetkezett nagyfokú állagromlás és tartószerkezeti károsodás következtében.

2022. december 31-én a 800 db lakásból:

- 532 db lakás bérbeadott,
- 136 db lakás üres,
- 132 db lakás falazott

A lakásállomány komfort fokozat szerinti összetétele 2022. év végén a következő:

Önkormányzati bérlakások komfortfokozat szerint	
Komfortfokozat	Mennyiség (db)
Összkomfortos	445
Komfortos	123
Félkomfortos	10
Komfortnélküli	221
Szükséglakás	1
Összesen:	800

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 megkezdjük a lakbérek fokozatos és lépcsős emelésének bevezetését, a Társasház/Lakásszövetkezet által meghatározott közös költség, valamint a nem közvetített szolgáltatásként nyújtott külön szolgáltatási díjfizetési kötelezettség előírását a lakásbérleti szerződések megújítása, illetve az új szerződések megkötése esetén.

Az önkormányzati tulajdonú lakások szociális, piaci és költségelví bérleti/használati díj alkalmazásával, továbbá közgyűlési döntés alapján ingyenes, kedvezményes használatba adásával kerültek **hasznosításra 2022. december 31. napjáig** az alábbiak szerint:

• Szociális bérleti/használati díj:	147 db
• Piaci bérleti/használati díj:	261 db
• Költségelví bérleti/használati díj:	12 db
• Bérlőkijelölési jog: (HM; BM; MANK; SZGYF)	15 db
• Ingyenes/kedvezményes használat közgyűlési döntés alapján:	27 db
• Kedvezményes használat „Szakemberek Salgótarjánba”:	4 db
• Áthelyezett:	24 db
• Garzon 1. épület 15-17. emelet bérbeadása	16 db
• EFOP és TOP pályázat keretében	21 db
• önkényes	2 db
• <u>Nem lakásként hasznosított közgyűlési döntés alapján:</u>	<u>3 db</u>
Összesen:	532 db

Az 532 db szerződésből **378** bérlő rendelkezett **érvényes szerződéssel**, **154** db használó pedig **lejárt szerződéssel** a beszámolási időszakban.

A lakásbérleti szerződések megújításával és új szerződések megkötésével 2022. évben 313 db szerződés került megkötésre melyből

- 197 db szerződés azon bérlőkkel kötött, akinek a szerződése lejárt és hátralékkal nem rendelkezett sem bérleti-, sem közüzemi díj vonatkozásában, így az újabb éves határozott idejű szerződéskötési feltételeknek megfelelt.
- 116 db új szerződés került megkötésre az alábbiak szerint:
 - 59 db piaci alapú bérleti díjjal,
 - 2 db szociális alapú bérleti díjjal,
 - 3 db EFOP-2.4.3-18-2018-00019 azonosítószámú „Szegregált élethelyzetek javítása Salgótarjánban” megnevezésű pályázat keretében
 - 20 db szállásként került hasznosításra a Hungarian Event Race Organisator Kft. és a Zenthe Ferenc Színház Nonprofit Kft. részére,
 - 7 db – Közgyűlési döntéssel a Garzon I. épület 15-17. emeleti felújított lakásokból,

- 22 db áthelyezetti lakbérrel a Forgách telep kiürítésére tekintettel, melyre a TOP-6.7.1-16-STI-2017-00002 kódszámú „Forgách-telepi Városrehabilitáció” megnevezésű projektben szereplő beruházás megkezdése érdekében került sor,
- 1 db költségelvívű bérletidíjjal
- 2 db ingyenes használat közgyűlési döntés alapján (ebből 1 db lakás-nem lakásként történő hasznosítása)

A Közgyűlés Népjóléti Bizottsága 2022. évben február, március, május, augusztus és novemberben hónapban hagyta jóvá az érvényes bérbevételi ajánlattevők közötti sorrendet a szociális rászorultság alapján. 2022. évben 15 db érvényes lakásigénylési ajánlatot vettünk nyilvántartásba, akik egyben névjegyzékre kerültek.

A 2022. évi beszámolási időszakban a 2 gyermekes családok kategóriájából egy, míg az egyedülállók kategóriájából 4 lakásigénylőnek sikerült önkormányzati tulajdonú bérlakást biztosítanunk. Bérlői státuszban lévő 1 két gyerekes család, 1 házaspár és 3 egyedülálló került átsorolásra - szociális bérleti díjra - jövedelmi helyzetének változása miatt, aki korábban már szerződéssel rendelkezett. A névjegyzékről 2 lakásigénylő került levételre, mivel időközben lejárt az ajánlatuk, és nem kérték annak megújítását.

2022. december 1. napjától hatályos és a beszámolási időszak végéig érvényes névjegyzék szerint a lakás biztosítására várók száma csoport bontásban az alábbi:

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

A 16 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. |

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.

2022-ben 6 lakásbérleti jogviszony került felmondásra bérleti díjtartozás miatt, 3 új jogi eljárást kezdeményeztünk a lakás kiürítésére és/vagy pénztartozás megfizetésére. További 11 hérlő/volt hérlő tartozásának megfizetése érdekében nyújtottunk be fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmet. A jogerős bírósági döntések/fizetési meghagyások alapján 16 új végrehajtási eljárást kezdeményeztünk lakás kiürítésére és/vagy pénztartozás megfizetésére. A beszámolási időszakban véget ért a kormány által kihirdetett veszélyhelyzet, így 2022.06.01. napját követően ingatlan kiürítés tekintetében a szünetelő végrehajtási eljárások folytatódhattak.

Az előterjesztő kéri az önkormányzati tulajdonú lakások 2022. évi hasznosításáról szóló tájékoztató tudomásul vételét.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

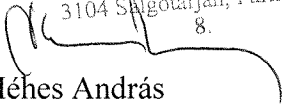
Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az önkormányzat tulajdonában lévő lakásbérlemények 2022. évi hasznosításáról szóló tájékoztatót tudomásul veszi, és a 2023. évre szóló lakás juttatási jogcímek sorrendjét az alábbiak szerint határozza meg:

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, 2023. február 8.

SALGÓ VAGYON KFT.
3104 Salgótarján, Park út 12.
8.

Méhes András
ügyvezető igazgató
L.