



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján



SV/718-1/2020.

Javaslat

a 2020. évi lakás juttatási jogcímek sorrendjének meghatározására, valamint tájékoztató az önkormányzati tulajdonú lakások 2019. 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 19/2019.(II.21.) 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.
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 2020. 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 2019. évi hasznosításáról

A 2019. évben bérbe adott önkormányzati tulajdonban lévő lakások hasznosításáról az alábbi tájékoztatást adom:

Társaságunk 2019. január 1-jén 929 db önkormányzati tulajdonú lakás kezeléssel kezdte meg a működési évet. **2019. december 31-re az önkormányzati lakásállomány 903 db-ra csökkent.**

2019. év végére a Közgyűlés döntései alapján az alábbi változások történtek a kezelt ingatlanok körében (bontás, értékesítés).

Közgyűlési határozat száma	Épület/lakás címe	Változás módja	lakás db	Komfort fokozata	Vétel/Eladás (Ft)
46/2019.(III.28.)	Vár út 17/C.	eladás	1	Komfort nélküli	350.000
41/2019.(III.28.)	Munkácsy út 8. 2/4.	eladás	1	Összkomfortos	2.400.000
21/2019.(II.21.)	Forgách Antal út 16.	eladás	4	Komfort nélküli	5.400.000
145/2019.(IX.12.)	Somlyói út 31.	bontás	6	Komfort nélküli	-
145/2019.(IX.12.)	Teréztáró út 2.	bontás	7	Komfort nélküli	-
145/2019.(IX.12.)	Teréztáró út 4.	bontás	4	Komfort nélküli	-

A Salgó út 32-40 szám alatti épületek átalakítása során a lakások száma további 3 db-al csökkent.

2019. évben a 903 db önkormányzati lakásból **217 db** lakást tartunk nyilván **falazott lakásként**, melyek folyamatos ütemezés mellett, a Közgyűlés jóváhagyásával kerültek 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 életveszélyes műszaki állapot miatt bontásra került a Salgótarján, Teréztáró út 2., Teréztáró út 4. és Somlyói út 31. szám alatti lakóépület, valamint a Petőfi út 178. szám alatti épületrész a Közgyűlés 145/2019.(IX.12.), illetve 187/2019.(XI.26.) határozatai szerint.

2019. december 31-én a 903 db lakásból:

- 590 db lakás bérbeadott,

- 96 db lakás üres,
- 217 db lakás falazott.

A lakásállomány komfort fokozat szerinti összetétele 2019. év végén a következő:

Önkormányzati bérlakások komfortfokozat szerint	
Komfortfokozat	Mennyiség (db)
Összkomfortos	446
Komfortos	137
Félkomfortos	16
Komfortnélküli	303
Szükséglakás	1
Összesen:	903

Az önkormányzati tulajdonú lakások szociális, piaci és költségelví bérleti/használati díj alkalmazásával, továbbá közgyűlési döntés alapján ingyenes, kedvezményes használatba adásával kerültek **hasznosításra 2019. december 31-ig** az alábbiak szerint:

- | | |
|--|-------------|
| • Szociális bérleti/használati díj: | 229 db |
| • Piaci bérleti/használati díj: | 216 db |
| • Költségelví bérleti/használati díj: | 12 db |
| • Bérlőkijelölési jogos: (HM;BM;MANK; SZGYF) | 22 db |
| • Ingyenes/kedvezményes használat közgyűlési döntés alapján: | 49 db |
| • Kedvezményes használat „Szakemberek Salgótarjánba”: | 11 db |
| • Áthelyezett: | 18 db |
| • Garzon 1. épület 15-17. emelet bérbeadása | 12 db |
| • EFOP és TOP pályázat keretében | 13 db |
| • önkényes | 5 db |
| • <u>Nem lakásként hasznosított közgyűlési döntés alapján:</u> | <u>3 db</u> |
| Összesen: | 590 db |

2019. december 31-én az 590 db szerződésből **424** bérlő rendelkezik **érvényes szerződéssel**, **166** db használó pedig **lejárt szerződéssel**.

2019. évben **340 db lakásbérleti szerződés került megkötésre**, melyből

- 234 db azon bérlővel kötött, akinek szerződése lejárt, hátralékkal nem rendelkezett sem bérleti-, sem közüzemi díj vonatkozásában,
- 106 db új szerződés került megkötésre az alábbiak szerint:
 - 38 db piaci alapú bérleti díjjal,
 - 5 db szociális alapú bérleti díjjal,
 - 16 db az EFOP-2.4.3-18-2018-00019 azonosító számú „Szegregált élethelyzetek javítása Salgótarjánban” című, valamint a TOP-6.7.1-16-ST1-2017-00001 azonosító számú „Salgó úti városrehabilitációs” című pályázatok alapján,

- 2 db bérlőkijelöléssel (1 db BM; 1 db MANK)
- 10 db közgyűlési határozat alapján szociális alapú bérleti díj megfizetésével (EFOP-2.2.3-17. – *Átmeneti és rehabilitációs intézmények korszerűsítése* pályázat alapján) Salgótarján és Térsége EÜ.-Szoc Központtal
- 15 db ingyenes használat közgyűlési döntéssel, melyből 1 db a Salgó Vár Egyesület; 2 db Salgótarján és Térsége Társaság Egyesülete; 10 db a Sport Salgó Szervező és Szolgáltató Kft.; 2 db a Zagyvapálfalvai Oláh Bokszt Sportegyesület részére
- 2 db kedvezményes bérleti díjjal a „Szakembereket Salgótarjánba” program keretében közgyűlési döntéssel,
- 4 db költségelven történő bérbeadás
- 2 db Közgyűlési döntéssel kedvezményes – Salgótarján Városfejlesztő Kft. részére
- 12 db – Közgyűlési döntéssel a Garzon I. épület 15-17. emeleti felújított lakásokból

A Közgyűlés Népjóléti Bizottsága 2019. évben három alkalommal (áprilisban, novemberben és decemberben) hagyta jóvá az érvényes bérbevételi ajánlattevők közötti sorrendet a szociális rászorultság alapján. 2019. évben 13 db érvényes lakásigénylési ajánlat került nyilvántartásba, akik névjegyzéken szerepelnek.

A decemberi névjegyzék érvényességének megnyílásakor lakás biztosítására várt

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

A 2019. évi beszámolási időszakban összesen 1db nagycsaládos és 1 db egyedülálló lakásigénylőknek sikerült önkormányzati tulajdonú bérlakást biztosítanunk. Bérlői státuszban lévő 1 db 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.

A jelenleg érvényes 2019. decemberi névjegyzékről 8 db lakásigénylőt tartunk nyilván, akik még bérlakásra várnak.

A 22 db bérlőkijelölési joggal rendelkező lakás közül 8 db lakás üres, melynek jogosultjai:

- Honvédelmi Minisztérium 5 db,
- Nógrád Megyei Rendőrkapitányság 1 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.

2019-ben 5 lakásbérleti jogviszony került felmondásra bérleti díjtartozás miatt, 4 új peres eljárást kezdeményeztünk a lakás kiürítésére és pénztartozás megfizetésére. További 12 bérlő/volt bérlő tartozásának megfizetése érdekében nyújtottunk be fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmet. A

jogerős bírósági döntések/fizetési meghagyások alapján 22 új végrehajtási eljárást kezdeményeztünk lakás kiürítésére és/vagy pénztartozás megfizetésére.

2019. évben a bírósági végrehajtók 1 kilakoltatást tűztek ki, amely megvalósult. A végrehajtói kilakoltatással érintett adósok közül 1 még a lakáskiürítés időpontjának végrehajtó általi kitűzése előtt önként elhagyta a lakást.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások 2019. 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 2019. évi hasznosításáról szóló tájékoztatót tudomásul veszi, és a 2020. 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 kérélmeket teljesíteni lehet a lakásgazdálkodási szempontok figyelembevételével.

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató

Határidő: folyamatos

Salgótarján, 2020. február 4.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.



Méhes András
ügyvezető igazgató