



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján



SV/...956-1.../2021.

### Javaslat

## a 2021. évi lakás juttatási jogcímek sorrendjének meghatározására, valamint tájékoztató az önkormányzati tulajdonú lakások 2020. 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 22/2020.(II.20.) 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 teszünk javaslatot.

## II. Tájékoztató az önkormányzati tulajdonú lakások 2020. évi hasznosításáról

A 2020. évben bérbe adott önkormányzati tulajdonban lévő lakások hasznosításáról az alábbi tájékoztatást adom:

Társaságunk 2020. január 1-jén 903 db önkormányzati tulajdonú lakás kezeléssel kezdte meg a működési évet. **2020. december 31-re az önkormányzati lakásállomány 860 db-ra csökkent.**

2020. 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)
184/2019.(XI.26.)	Salgó út 26. fszt.3.	eladás	1	Komfort nélküli	620.000
184/2019.(XI.26.)	Salgó út 26. fszt.1.	eladás	1	Komfort nélküli	655.000
184/2019.(XI.26.)	Vár út 15/C.	eladás	1	Komfort nélküli	450.000.-
43/2019.(III.28.)	Csokonai út 41.	eladás	2	Komfort nélküli	3.100.000.-
24/2020.(II.20.)	Csokonai út 51.	bontás	3	Komfortos	-
103/2020.(VII.02.)	Salgó út 22.	bontás	5	Komfort nélküli	-
TOP-6.7.1-16-STI-2017-00001 kódszámú pályázat keretén belül lebontott épületek	Salgó út 56/A.	bontás	4	Komfort nélküli	-
	Salgó út 56/B.	bontás	4	Komfort nélküli	-
	Salgó út 56/C.	bontás	4	Komfort nélküli	-
	Salgó út 58/A.	bontás	4	Komfort nélküli	-
	Salgó út 58/B.	bontás	5	Komfort nélküli	-
	Salgó út 58/C.	bontás	5	Komfort nélküli	-

Közygyűlési határozat száma	Épület/lakás címe	Változás módja	lakás db	Komfort fokozata	Vétel/Eladás (Ft)
TOP-6.7.1-16-STI-2017-00001 kódszámú pályázat keretén belül lebontott épületek	Salgó út 60.	bontás	2	Komfort nélküli	-
	Salgó út 62.	bontás	2	Komfort nélküli	-

2020. évben a 860 db önkormányzati lakásból **179 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 103/2020.(VII.02.) és a 24/2020.(II.20.) számú határozatban foglaltak szerint bontásra került a Salgótarján, Salgó út 22. szám alatti 5 lakásos lakóépület életveszélyes műszaki állapot miatt, valamint a Nógrád Megyei Kormányhivatal Salgótarjáni Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya hivatalból indított jókarbantartási eljárás keretén belüli kötelezés alapján a Salgótarján, Csokonai út 51. szám alatti 3 lakásos épület.

2020. december 31-én a 860 db lakásból:

- 590 db lakás bérbeadott,
- 91 db lakás üres,
- 179 db lakás falazott.

A lakásállomány komfort fokozat szerinti összetétele 2020. év végén a következő:

Önkormányzati bérlakások komfortfokozat szerint	
Komfortfokozat	Mennyiség (db)
Összkomfortos	446
Komfortos	141
Félkomfortos	13
Komfortnélküli	259
Szükséglakás	1
<b>Összesen:</b>	<b>860</b>

Az önkormányzati tulajdonú lakások szociális, piaci és költségelví bérleti/használati díj alkalmazásával, továbbá közgyűlési döntés alapján ingyenes, kedvezményes használatba adásával kerültek **hasznosításra 2020. december 31-ig** az alábbiak szerint:

- Szociális bérleti/használati díj: 210 db
- Piaci bérleti/használati díj: 221 db
- Költségelví bérleti/használati díj: 13 db
- Bérleőkijelölési jogos: (HM; BM; MANK; SZGYF) 21 db
- Ingyenes/kedvezményes használat közgyűlési döntés alapján: 62 db
- Kedvezményes használat „Szakemberek Salgótarjánba”: 10 db

• Áthelyezett:	18 db
• Garzon 1. épület 15-17. emelet bérbeadása	11 db
• EFOP és TOP pályázat keretében	20 db
• önkényes	2 db
• <u>Nem lakásként hasznosított közgyűlési döntés alapján:</u>	2 db
Összesen:	590 db

2020. december 31-én az 590 db szerződésből **423** bérlő rendelkezik **érvényes szerződéssel**, **167** db használó pedig **lejárt szerződéssel**.

2020. évben **351 db lakásbérleti szerződés került megkötésre**, melyből

- 239 db azon bérlővel kötött, akinek szerződése lejárt, hátralékkal nem rendelkezett sem bérleti-, sem közüzemi díj vonatkozásában,
- 112 db új szerződés került megkötésre az alábbiak szerint:
  - 32 db piaci alapú bérleti díjjal,
  - 9 db szociális alapú bérleti díjjal,
  - 5 db 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)
  - 4 db ingyenes használat Közgyűlési döntéssel, melyből 1 db SBTC Sport Kft., 3 db Salgótarjáni Strandépítők Kézilabda Club,
  - 11 db ingyenes használat 5/2020.(III.26.) számú PM intézkedés, 8 db ingyenes használat a 175/2020.(XI.13.) számú és 10 db ingyenes használat a 188/2020.(XI.30.) számú Közgyűlési határozat alapján Szent Lázár Megyei Kórházzal
  - 2 db kedvezményes bérleti díjjal a „Szakembereket Salgótarjánba” program keretében közgyűlési döntéssel,
  - 10 db Közgyűlési döntéssel a Garzon I. épület 15-17. emeleti felújított lakásokból
  - 11 db Közgyűlési döntéssel a Kelet-Autósport Kft. részére a „Salgó Rally 2020” rendezvény időtartama alatt
  - 8 db 126/2020.(VIII.27.) Közgyűlési határozat alapján a Zenthe Ferenc Színház Nonprofit Kft.-vel a felújítás 100%-os bérleti díjba történő beszámítással

A Közgyűlés Népjóléti Bizottsága 2020. évben hat alkalommal (januárban, májusban, augusztusban, szeptemberben, októberben, novemberben) hagyta jóvá az érvényes bérbevételi ajánlattevők közötti sorrendet a szociális rászorultság alapján. 2020. évben 19 db érvényes lakásigénylési ajánlat került nyilvántartásba, akik névjegyzéken szerepelnek.

A decemberi névjegyzék érvényességének megnyílásakor lakás biztosítására várt

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

A 2020. évi beszámolási időszakban összesen 2 db egy gyermekes család, 2 db házaspár, 1 db lakótárs lakásigénylőknek sikerült önkormányzati tulajdonú bérlakást biztosítanunk. Bérlői státuszban lévő 1 db három gyermekes család, 2 db két gyermekes család, 2 házaspár, 8 db egyedülálló került átsorolásra - szociális bérleti díjra - jövedelmi helyzetének változása miatt, aki korábban már

szerződéssel rendelkezett. A névjegyzékről 1db kettő gyermekes és 1 db egy gyermekes lakásigénylő került levételre, mivel időközben lejárt az ajánlatuk, és nem kérték annak megújítását.

A jelenleg érvényes 2020. decemberi névjegyzékről 8 db lakásigénylőt tartunk nyilván, akik még bérlakásra várnak.

A 22 db bérlőkijelölési joggal rendelkező lakás közül 9 db lakás üres, melynek jogosultjai:

- Honvédelmi Minisztérium 5 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 bérlményellenőrzését. Az ellenőrzések alkalmával tapasztalt esetleges meghibásodások, a lakások nem rendeltetésszerű használatának megszüntetése, az önkényes lakásfoglalók kilakoltatása iránti intézkedéseket azonnal megtettük.

2020-ban 6 lakásbérleti jogviszony került felmondásra bérleti díjtartozás miatt, 14 új peres eljárást kezdeményeztünk a lakás kiürítésére és pénztartozás megfizetésére. További 13 bérlő/volt bérlő tartozásának megfizetése érdekében nyújtottunk be fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmet. A jogerős bírósági döntések/fizetési meghagyások alapján 17 új végrehajtási eljárást kezdeményeztünk lakás kiürítésére és/vagy pénztartozás megfizetésére. 2020. évben nem került sor kilakoltatásra.

Az előterjesztő kéri az önkormányzati tulajdonú lakások 2020. évi hasznosításáról szóló tájékoztató tudomásul vételét.

## Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestere az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében a Magyarország Kormánya által a 27/2021. (I.29.) rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint a Közgyűlés hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az önkormányzat tulajdonában lévő lakásbérlemények 2020. évi hasznosításáról szóló tájékoztatót tudomásul veszi, és a 2021. évre szóló lakás juttatási jogcímekek 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, 2020. február 5.

SALGÓ VAGYON KFT  
3104 Salgótarján, Park út 12.



Méhes András  
ügyvezető igazgató