



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján

SV/965-1/2025.

### Javaslat

## a 2025. évi lakás juttatási jogcímek sorrendjének meghatározására, valamint tájékoztató az önkormányzati tulajdonú lakások 2024. 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 15-17. 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 28/2024.(II.29.) 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 2025. 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 2024. évi hasznosításáról

A 2024. évben bérbe adott önkormányzati tulajdonban lévő lakások hasznosításáról az alábbi tájékoztatást adom:

Társaságunk 2024. január 1-jén 788 db önkormányzati tulajdonú lakás kezeléssel kezdte meg a működési évet. **2024. december 31-re az önkormányzati lakásállomány 730-ra csökkent.**

2024. 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	Vétel/Eladás értéke Ft.
163/2023.(XI.30.)	Zöldfa út 4. 3/40.	eladás	1	komfortos	450.000
111/2023.(VIII.29.)	Forgách telep 102/a	bontás	4	komfort nélküli	-,
162/2021.(XI.25.)	Forgách telep 102/b	bontás	2	komfort nélküli	-,
162/2021.(XI.25.)	Forgách telep 102/c	bontás	3	komfort nélküli	-,
107/2024.(VI.27.)	Forgách telep 100/b	bontás	4	komfort nélküli	-,
89/2024.(V.30.)	Zöldfa út 8. 3/36	eladás	1	komfortos	500.000

A Forgách telepi kolónia lakások közül a TOP-6.7.1.-16-ST1-2017-00002 számú pályázat keretében 32 db lakás felújításra és 7 db épület lebontására került sor, mely lakóépületekben összesen 35 db lakás volt. A felújított lakásokba a programban résztvevők visszaköltöztetése megtörtént. Az analitikus

nyilvántartásokba a beruházással érintett ingatlan db számok, komfortfokozatra vonatkozó változások az első féléves beszámolási időszakban átvezetésre kerültek. Ez a változás a lakásállományt 35 db-bal csökkentette.

Az egyes lakás- és helyiséggazdálkodással összefüggő önkormányzati rendeletek módosításáról szóló 16/2024.(V.30.) önkormányzati rendelet alapján a Salgótarján, Erzsébet tér 1. szám alatti toronyépület 18. szintjének rendeltetésváltása következtében az itt található 8 db lakás kikerült a Rendelet hatálya alól. Ez a változás a lakásállomány darab számának csökkenését vonta maga után.

A beszámolási időszakban a lakásállományban kivezetésre került 2 db lakás eladás, 48 db lakás bontás, valamint 8 db lakás rendeltetésváltás miatt.

2024. december 31-én 730 db lakásból:

- 546 db lakás bérbeadott,
- 3 db lakás NLC hasznosítással bérbeadott
- 92 db lakás üres,
- 89 db lakás falazott

2024. évben a 730 db önkormányzati lakásból 89 db lakást tartunk nyilván falazott lakásként, melyek folyamatos ütemezés mellett, a Közgyűlés jóváhagyásával szanálásra kerülnek. A befalazások, bontások főként peremkerületi kolóniákat érintenek, ahol a lakások (lakóépületek) műszaki állapota már nem teszi lehetővé azok gazdaságos felújítását, illetve karbantartását. A beszámolási időszakban Közgyűlési döntés értelmében 3 db lakás (Zagyva út 1., Vájár út 19. fszt.3., Vár út 3/a.) nem lakáscélú ingatlanként kerül hasznosításra.

A lakásállomány komfort fokozat szerinti összetétele 2024. december 31. napjáig a következő:

<b>Önkormányzati bérlakások komfortfokozat szerint</b>	
<b>Komfortfokozat</b>	<b>Mennyiség (db)</b>
Összkomfortos	437
Komfortos	153
Félkomfortos	7
Komfortnélküli	132
Szükséglakás	1
<b>Összesen:</b>	<b>730</b>

Az önkormányzati tulajdonú lakások szociális, piaci és költségelví bérleti/használati díj alkalmazásával, továbbá közgyűlési döntés alapján ingyenes, kedvezményes használatba adásával kerültek **hasznosításra 2024. december 31-ig** az alábbiak szerint:

- Szociális bérleti/használati díj: 58 db
- Piaci bérleti/használati díj: 376 db

• Költségelví bérleti/használati díj:	10 db
• Bérlőkijelölési jog: ( BM; MANK;)	12 db
• Ingyenes/kedvezményes használat közgyűlési döntés alapján:	21 db
• Kedvezményes használat „Szakemberek Salgótarjánba”:	2 db
• Garzon 1. épület 15-17. emelet bérbeadása	19 db
• EFOP és TOP pályázat keretében	46 db
• <u>önkéntes</u>	2 db
<b>Összesen:</b>	<b>546 db</b>

Az 546 db szerződésből **405** bérlő rendelkezett **érvényes szerződéssel**, **141** db használó pedig **lejárt szerződéssel** a beszámolási időszakban.

A lakásbérleti szerződések megújításával és új szerződések megkötésével 2024. január 1. napjától - 2024. december 31. napjáig tartó beszámolási időszakban összesen 338 db szerződés került megkötésre melyből:

- 273 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,
- 65 db új szerződés került megkötésre az alábbiak szerint:
  - 50 db piaci alapú bérleti díjjal,
  - 2 db szociális alapú bérleti díjjal,
  - 1 db költségelví bérleti díjjal,
  - 1 db EFOP-2.4.3-18-2018-00019 azonosítószámú „Szegregált élethelyzetek javítása Salgótarjánban” megnevezésű pályázat keretében
  - 5 db TOP-6.7.1-16-ST1-2017-00002 azonosítószámú „Forgách-Telepi Városrehabilitáció” megnevezésű pályázat keretében
  - 1 db TOP-6.7.1-16-STI-2017-00001 azonosítószámú „Salgó úti városrehabilitációs” pályázat keretében,
  - 2 db bérlőkijelölési jog jogosultjának döntése alapján
  - 2 db – Közgyűlési döntéssel a Garzon I. épület 15-17. emeleti felújított lakásokból
  - 1 db kedvezményes bérleti díjjal a „Szakembereket Salgótarjánba” program keretében közgyűlési döntéssel,

A lakásbérlemények lakbéréről és a lakbértámogatásról szóló 9/1995.(III.27.) Ör. sz. rendelet (a továbbiakban: Rendelet 2.) 8/A. §-a értelmében, a 2022. július 1. napjától az Erzsébet tér 1-2. sz. alatti ingatlanban új lakásbérleti szerződések kizárólag piaci alapon meghatározott bérleti díjjal köthetők. A Rendelet 2. e rendelkezése nem alkalmazandó a 2022. június 30. napjáig érvényes és hatályos szociális alapú bérleti díjjal megkötött szerződések folyamatos megújítása esetén. A Rendelet 2. új rendelkezéseinek szigorú betartása mellett, 2024. december 31. napjával bezárólag a Garzonház két toronyépületében található 256 db lakásból egy szociális helyzet alapján kiadott lakás maradt. A szociális alapú lakbérre jogosultak száma az elmúlt pár évben jelentős csökkenést mutat, melynek egyik oka az, hogy a jogosultság elbírálásához megállapított szociális vetítési alap, az évtizedekkel ezelőtt megállapított mindenkori nyugdíjminimum összegével megegyező érték. A másik ok a

minimálbér, a garantált bérminimum valamint a nyugdíjak folyamatos emelése, melynek következtében a legtöbb bérlő / igénylő már nem jogosult a szociális lakbérre.

2024. évben mindösszesen 1 db szociális lakásigénylési ajánlatot vettünk nyilvántartásba és kértük annak névjegyzékre történő felvételét, mely megtörtént.

A 2024. évi beszámolási időszakban öt lakásigénylő került le a névjegyzékről, ebből 1 db lakásigénylőnek (2 gyermekes család) sikerült önkormányzati tulajdonú bérlakást biztosítanunk a táblázat szerinti bontásban, míg a lakásigénylés megújításának elmaradása miatt szintén levételre került 3 fő egyedülálló és 1 db 1 gyermekes család.

2024. június 1. napjától hatályos és a beszámolási időszak végéig érvényes névjegyzék szerint a lakás biztosítására várók száma csoport bontásban az alábbi:

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

A 14 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 bérlményellenőrzését. Az ellenőrzések alkalmával tapasztalt esetleges meghibásodások, a lakások nem rendeltetésszerű használatának megszüntetése, az önkényes lakásfoglalók kilakoltatása iránti intézkedéseket azonnal megtettük.

2024. évben 6 lakásbérleti jogviszony került felmondásra bérleti és/vagy közüzemi díjtartozás miatt. 12 új bírósági eljárást kezdeményeztünk a lakás kiürítésére és/vagy pénztartozás megfizetésére, illetőleg 12 fizetési meghagyásos eljárást indítottunk pénzkövetelés érvényesítésére. Jogerős bírósági, közjegyzői okirat alapján 18 új végrehajtási eljárást kezdeményeztünk az önkéntes teljesítés (lakáskiürítés, pénztartozás megfizetése) elmaradása miatt. 3 bérlővel szemben a bíróság elrendelte a rendőrség közreműködésével történő lakáskiürítést, melyek 2024 nyarán realizálódtak is.

Az előterjesztő kéri az önkormányzati tulajdonú lakások 2024. 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 2024. évi hasznosításáról szóló tájékoztatót tudomásul veszi, és a 2025. 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.

Határidő: folyamatos

Felelős: Lőrincz Gyula ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2025. február 10.

  
Lőrincz Gyula  
ügyvezető igazgató

SALGÓ VAGYON RTT  
3100 Salgótarján,  
Munkásotthon tér 1  
2.