NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
CÍMZETES FŐJEGYZŐJE

4400 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1.

nyilvántartási szám:PKOORD-090406/2026

Tóthné Hajcsák Henrietta

SzSzB.01.OEVK Gajdos László kabinetfőnöke részére

Tárgy: Közérdekű adatszolgáltatás

Tisztelt Kabinetfőnök Asszony!

Hivatkozással a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalához érkezett, az önkormányzati bérlakás állomány és nem lakás célú ingatlanok adataira vonatkozó közérdekű adatigénylésére, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.) alapján az alábbi tájékoztatást adom.

1.1 Hány darab szociális alapon bérbe adott bérlakás áll a település tulajdonában? (komfortfokozatonként megbontva)

VÁLASZ: Szociális alapon bérbe adott bérlakások közül 608 db összkomfortos, 184 db komfortos, 95 db félkomfortos és 17 db komfort nélküli.

Hány darab költség elven bérbe adott bérlakás áll a település tulajdonában? (komfortfokozatonként megbontva)

VÁLASZ: A költség elven bérbe adott bérlakásoknál 163 db összkomfortos lakás van.

Hány darab piaci alapon bérbe adott bérlakás áll a település tulajdonában? (komfortfokozatonként megbontva)

VÁLASZ: A piaci alapon bérbe adott bérlakásokból 358 db összkomfortos, míg 22 db komfortos.

Hány darab önkormányzati tulajdonú nem lakás célú ingatlan áll a település tulajdonában, amelyeket bérbeadás céljából tartanak fenn?

VÁLASZ: Az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú ingatlanok adatait az 1. számú melléklet tartalmazza. A táblázat tartalmazza az ingatlanok címét, helyrajzi számát, területnagyságát, valamint az üresen álló ingatlanokat.

1.2. Évenkénti bontásban kérjük részletezni, hogy az egyes kategóriákban hány lakás/ingatlan állt üresen, és kérjük jelöljék meg az üresen állás okait is.

VÁLASZ:

	Üres bérlakások száma (db)
2015.12.31.napján	183
2016.12.31.napján	174
2017.12.31.napján	144
2018.12.31.napján	149
2019.12.31.napján	165
2020.12.31.napján	157
2021.12.31.napján	122
2022.12.31.napján	164
2023.12.31.napján	202
2024.12.31.napján	230
2025.12.31.napján	262

Az üres lakások tartalmazzák a műszaki állapot miatt kiürített és ezért a továbbiakban nem kiutalható lakásokat, ide sorolva a város területén található alacsony komfortfokozatú udvaros lakásokat. Az üres lakások másik részét a felújítandó és ismét bérbe adható lakások alkotják.

Az üresen álló nem lakás célú ingatlanokat, és az üresen állás indokait a 2. számú melléklet tartalmazza.

1.3. Jelenleg hány darab nem beköltözhető állapotú lakás célú ingatlan van a portfólióban? Milyen állapotfelmérések, illetve felújítási költségbecslések állnak ezekre rendelkezésre, és várhatóan mikor válnak beköltözhetővé?

VÁLASZ: 2026 szeptember 15. napján a NYÍRVV Nonprofit Kft. üzemeltetésében 1670 db önkormányzati bérlakás volt, melyek közül 213 db állt üresen.
Az üres bérlakások közül aktuálisan 26 volt kiadható, 16 felújított (energetikai tanúsítvány készítése folyamatban volt, ezért nem volt még kiadható), 40 lakás felújítás alatt állt, míg 7 lakás városérdekből vagy műszaki állapotból volt kiürített. A 124 felújítandó üres lakásból 65 volt a Huszár lakótelepen, míg 59 a város egyéb területén. Ez utóbbiak közül 37 lakásnak a felújítása előkészítés alatt állt, 20 volt piaci bérlakás besorolású, míg 2 fenn volt tartva városrehabilitációs projektre. Ezeket az adatokat táblázatban is összegeztük.
Az üres bérlakások állapotát elsődlegesen a levételi dokumentumok, illetve a levételkor készült fényképfelvételek, illetve esetlegesen a levételt követően szükségessé vált egyéb beavatkozások dokumentumai rögzítik. Társaságunk az üres lakóingatlanok felújítását, birtokbaadást megelőző helyreállítását saját létszámmal, illetve vállalkozók bevonásával végzi. Azokban az esetekben, ahol a teljes helyreállítást vállalkozókkal kívánjuk végrehajtani, ott készül előzetes költségvetés, ami alapjául szolgál majd az ajánlatkérési eljárásnak. Jelenleg tizenhárom lakás esetében van folyamatban a műszaki dokumentáció összeállítása. A lakások helyreállításának kivitelezési ideje nagymértékben függ a lakás állapotától. Vállalkozói kivitelezés esetén általában több lakásra vonatkozóan történik szerződéskötés, átlagosan négy hónap átfutási idővel.

Az üresen álló ingatlanok jegyzékét a 3. számú melléklet tartalmazza.

1.4. A bérlakás állomány hány százaléka/hány darab lakás tekinthető mozgáskorlátozottak számára akadálymentesítettnek vagy speciális igényekhez igazítottnak?

VÁLASZ: A Lobogó u. 1. és a Lobogó u. 3 szám alatti többlakásos lakóépületek földszintjén kerültek kialakításra mozgáskorlátozottak részére akadálymentesített lakások. Az épületek alaprajza szerint 3-3 db, összesen 6 db ilyen típusú lakás áll rendelkezésre, ami az összes üzemeltetésünkben álló bérlakás 0,36%-át jelenti.

2.5. Milyen szempontok alapján döntenek arról, hogy egy lakóingatlan szociális, költségelven vagy piaci alapon kerül bérbeadásra, és ezt milyen gyakorisággal vizsgálják felül? Kérjük a 2020. január 1. óta történt átminősítések adatait és az azokat alátámasztó indoklásokat megküldeni.

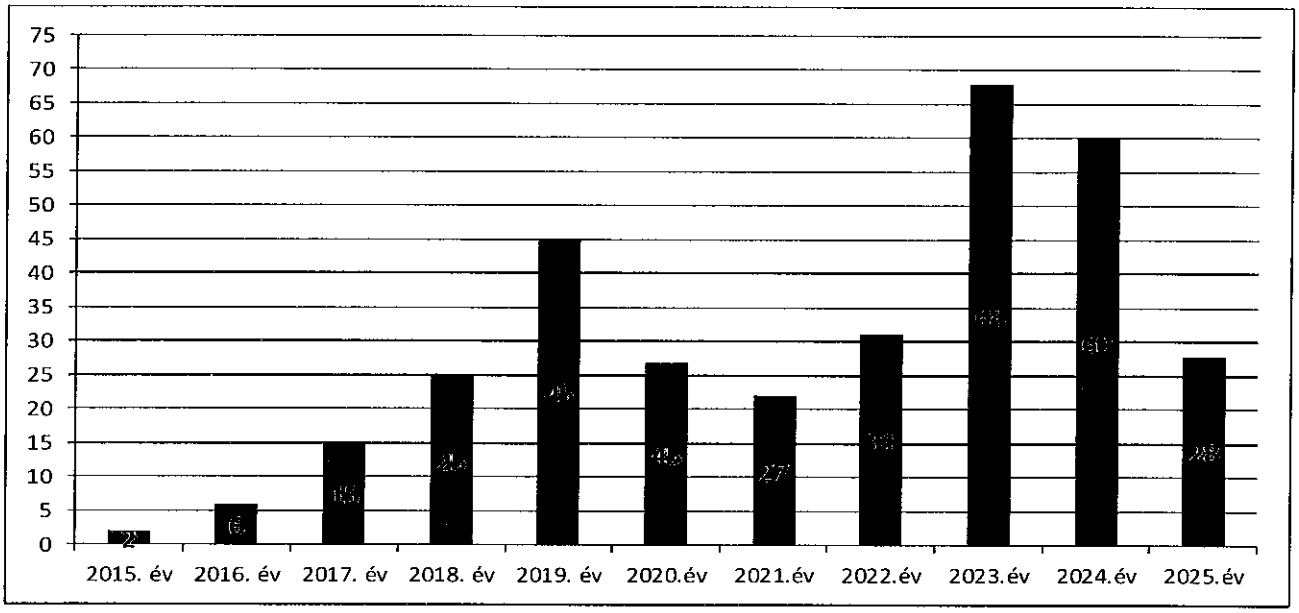
VÁLASZ: A lakások alapvetően szociális lakbérű bérlakások. A NYMJV KGY 4/2015. (II.20.) sz. az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló rendelete (továbbiakban: Rendelet) 3. számú melléklete határozza meg a nem szociális lakbérrel bérbe adható lakásokat. Ezen túlmenően három épületben találhatóak a pályázati forrásból épített, kialakított költség alapú lakások (Lobogó u. 1-11., Tompa M. u. 16. és a Pacsirta u. 29-35. szám).
2025. január 01. napjától a Rendelet 3. számú mellékletének módosításával a 7. pontban meghatározásra kerültek azok a bérlakások, amelyek magasabb bérleti díjjal adhatóak bérbe. Ezt megelőzően a nem szociális jelleggel bérbe adható lakásokat szűkebb körben határozta meg a Rendelet.

Szociális lakbérű bérlakások
a.) A bérbeadó előterjesztése alapján az illetékes Bizottság, majd a Bizottság előterjesztése alapján a Közgyűlés fogadja el a szociális bérlakást igénylők névjegyzékét. Szociális alapú bérlakásra határozott idejű bérleti szerződés köthető, melynek időtartama legfeljebb öt év. A bérlő kérelmére a szerződés meghosszabbítható.
b.) Az ideiglenes elhelyezésre szolgáló Ungvár stny. 1. szám alatti épületben lévő 1 szoba nagyságú lakások kiutalása a Bizottság által elfogadott névjegyzékről történik. A bérleti jogviszony időtartama legfeljebb egy év. Az egy év elteltével a bérleti jogviszony meghosszabbítható.
c.) A Nyíregyháza, Tokaji u. 3. szám alatt 15-45 m^2 alapterületű lakrészekből áll a Szobabérlők Háza, mely a szociális bérlakásokhoz hasonló funkciót lát el alacsonyabb lakhatási színvonal mellett. A lakrészekre legfeljebb egy évre lakrészhasználati szerződés köthető, a szerződés a bérlő kérelmére meghosszabbítható.
d.) A Rendelet 38.§ (1) bekezdés a) pontja szerint a bérbeadó döntése alapján a jogcím nélküli lakáshasználók, valamint a szociális bérlakást igénylők részére a Huszár lakótelepen lévő üres bérlakások is bérbeadhatók.

Költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások
a.) A költségalapon meghatározott lakbérű bérlakásra jogosultak részére névjegyzékről történik – a sorrendiség betartásával – a bérlakások kiutalása. A névjegyzéket a bérbeadó javaslata alapján Bizottság fogadja el. A bérleti szerződés legfeljebb egy évre köthető. A bérlő kérelmére a szerződés évente meghosszabbítható.
b.) A Pacsirta u. 29-35. szám alatti költség alapú nyugdíjasházi bérlakásokat versenytárgyalás útján adják bérbe. A versenytárgyalásra pályázati kiírást tesznek közzé. A versenytárgyalás nyertese az a pályázó, aki a bérleti díj megfizetését a leghosszabb időre előre vállalja és a bérleti díjat a szerződés megkötésével egyidejűleg megfizeti. A bérleti jogviszony addig tart, ameddig a befizetett összeg a lakbért fedezi. A bérleti szerződés a bérlő kérelmére évente meghosszabbítható.

Nem szociális (piaci) lakbérű bérlakások

A Rendelet 4.§ 2 bekezdése alapján nem szociális (piaci) bérleti szerződést a bérbeadó döntése alapján lehet kötni a bérlakás állomány maximum 25 százalékáig. 2018. évtől ilyen szerződést kizárólag a tulajdonossal történt előzetes egyeztetés alapján köt a bérbeadó, ez alól kivételt jelent, ha a lejáró szociális lakásbérleti szerződések meghosszabbításánál azt tapasztalják, hogy a lakásban lakók egy főre jutó jövedelme meghaladja a rendeletben meghatározott összeghatárt. Ebben az esetben méltányosságból nem kötelezik a bérlőt a bérlakásból való elköltözésre, hanem piaci bérleti szerződést kötnek vele. A bérleti szerződés legfeljebb egy évre köthető. A bérlő kérelmére a szerződés évente meghosszabbítható.
Az alábbi grafikon bemutatja, hogy 2015. évtől mennyi szociális alapú lakbért módosítottak piaci alapú lakbérre.



2.6. Az egyes bérleménytípusok esetében hány szerződés jött létre határozatlan időre, illetve hány szerződéshez tartozik közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződés?

VÁLASZ: A nem lakás célú ingatlanok tekintetében jelen állapot szerint 38 db határozatlan idejű szerződés van hatályban. A szerződések mindegyikének kötelező tartalmi eleme, hogy a bérlő a megkötött szerződésről, annak keltétől számított 8 napon belül közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot köteles tenni, amelynek egy példányát a fenti határidőn belül át kell adnia a bérbeadó részére.

A bérlakások tekintetében a vizsgált időszakban nem kötöttek határozatlan idejű szerződést, valamint közjegyzői okiratba foglalt szerződést.

2.7. Pontosan milyen belső szervezeti egység, döntéshozó személy vagy bizottság jogosult a bérbeadási döntések meghozatalára a NYÍRVV Nonprofit Kft-nél a szociális, költségelven, illetve piaci alapon bérbe adható lakó-és nem lakáscélú ingatlanok tekintetében? Kérjük részletesen mutassák be ennek a folyamatnak a pontos menetét, az ügyintézés láncolatát, valamint csatolják vagy jelöljék meg a döntési jogosultságokat és értékhatárokat rögzítő belső szabályzatot/határozatot is.

VÁLASZ: Önkormányzati bérlakás kiutalásának feltétele az un. névjegyzékre való felkerülés. A lakásigénylés benyújtásakor a lakásigénylő a Rendelet 1.-2. számú mellékletében meghatározottak szerint pontszámot kap az életkörülményeire, az általa benyújtott igazolások alapján. A névjegyzék tervezetet a Rendelet 7.§ (1) bekezdése alapján akkor készíti a bérbeadó, amikor az előző névjegyzékre felkerült lakásigénylők lakáshoz jutottak. A névjegyzéket (szociális első lakáshoz jutó, minőségi cserés, költség alapú, nyugdíjasházi, ideiglenes) az illetékes önkormányzati bizottság vagy Közgyűlés fogadja el.
A lakásigénylések indokoltságának felülvizsgálata, a lakásigényléssel rendelkező kérelmezők által bejelentett adatváltozás és a jogosulatlan lakásigénylők kiszűrése, lakásigénylésük törlése a nyilvántartásból folyamatosan történik.
Névjegyzék tervezet készítésekor környezettanulmányt készítenek a lakásigénylő tartózkodási helyén, és az igazolások alapján a lakásigénylés pontszáma ismételten megállapításra kerül. A névjegyzékre felkerült lakásigénylőket írásban értesítik a névjegyzéken elfoglalt helyükről. A névjegyzék előkészítése során felkeresik a lakásigénylőket, nyilatkoztatják őket az igény további fenntartásáról, a család létszámának, a jövedelemnek, a lakhelynek az esetleges változásáról. A Közgyűlés által elfogadott névjegyzék tervezetet a Polgármesteri Hivatal hirdetményei között és a bérbeadónál 30 napra ki kell függeszteni. A névjegyzékkel kapcsolatban a kifüggesztés alatt és a kifüggesztés utolsó napjától számított 8 napon belül a bérbeadóhoz észrevételt lehet tenni. A Bizottság a beérkezett észrevételek figyelembevétele mellett a végleges névjegyzéket jóváhagyásra Közgyűlés elé terjeszti.
Az illetékes bizottság által elfogadott névjegyzékek esetén (költség alapú, ideiglenes) az eljárás megegyezik a fentiekkel, azzal, hogy a Bizottság az előterjesztés alapján azonnal dönt a névjegyzékről.
A bérlakások bérbeadását a névjegyzéken kialakult sorrend szerint kell teljesíteni. A sorrendtől csak abban az esetben lehet eltérni, ha a rendelkezésre álló lakás szobaszáma ezt indokolja, vagy az igénylő nem fogadja el a felajánlott lakást, vagy jövedelme az időközben beállt változás miatt meghaladja a rendeletben meghatározott összeghatárt.
A lakást a bérbeadó előzetesen bemutatja az igénylő részére, melynek elfogadásáról vagy elutasításáról írásban kell nyilatkoznia. Amennyiben elfogadja a felajánlott lakást, lakásbérleti szerződés megkötésre kerül.
A közgyűlés és a bizottság által elfogadott névjegyzéken kívül a bérbeadó is jogosult bérleti szerződést kötni.
A Rendelet 4.§ (2) bekezdése alapján nem szociális bérlakásra köthető szerződés. Ez alapján kerülnek megkötésre azok a szerződések, ahol lejárt a szociális bérleti szerződés és a jövedelem meghaladja a szociális bérlakásra való jogosultság feltételeit. A Rendelet 38.§ (1) bekezdése alapján a Huszár lakótelepen, illetve a szórvány lakásokban szociális bérlakást igénylők, illetve jogcím nélküli lakáshasználók helyezhetők el.

2.8. Hány esetben fordult elő, hogy a határozott idejű bérleti szerződés lejártakor a bérbeadó megtagadta a szerződés meghosszabbítását a bérlő magatartása vagy a jogosultsági feltételek megszűnése miatt?

VÁLASZ: Nem lakás célú ingatlanok vonatkozásában nem fordult olyan elő, hogy a határozott időtartamú bérleti szerződés lejártakor a bérbeadó megtagadta volna a szerződés meghosszabbítását.

A bérlakások vonatkozásában a vizsgált időszakban nem fordult elő, hogy kizárólag a bérlő magatartása miatt nem hosszabbított a bérbeadó szerződést. A bérbeadó nem vezet nyilvántartást, hogy hány esetben nem került hosszabbításra szerződés jogosultsági feltételek megszűnése miatt.

2.9. Milyen rendszerességgel ellenőrzi az önkormányzat vagy az üzemeltető, hogy a bérlők rendeltetésszerűen használják-e a bérlakásokat és feltártak-e olyan eseteket, amikor a bérlő illegálisan továbbadta albérletbe az önkormányzati lakást?

VÁLASZ: A gyakorlat szerint évente általában egy alkalommal végez a bérbeadó bérleményellenőrzést. Amennyiben bérleményellenőrzés során azt tapasztalják, hogy a lakás műszaki állapota lelakott, írásban felszólítják a bérlőt a lakás rendbetételére. A bérleményellenőrzések során feltárnak olyan esetet, hogy a bérlő albérletbe adja ki a lakását. Ebben az esetben felszólítják a bérlőt a jogellenes állapot megszűntetésére.

2.10. A bérlő halála esetén a bérleti jogviszony folytatására (jogutódlásra) vonatkozó kérelmekről hány alkalommal döntöttek, és milyen arányban utasítottál el ezeket?

VÁLASZ: A bérbeadó nem vezet nyilvántartást arra vonatkozólag, hogy hány esetben döntöttek bérleti jogviszony folytatásával kapcsolatban.

3.11. Kinek vagy kiknek a döntése alapján, milyen gyakorisággal történik a bérlakások odaítélése?

VÁLASZ: A kérdés a 2.7. pont alatt megválaszolásra került.

3.12. Kérünk részletes tájékoztatást a 2020. január 1. óta odaítélt bérlakások (függetlenül a bérleti formától) nyerteseinek kiválasztására vonatkozó eljárásrendről, a nyertesek elért pontszámainak összetételéről, valamint az odaítéléskor a többi igénylő pontszámainak összesített listájáról.

VÁLASZ: A kérdés a 2.7. pont alatt megválaszolásra került.

4.13. Milyen konkrét matematikai, gazdasági vagy költségvetési számítások, képletek és módszertanok alapján határozzák meg a szociális, költségelven, valamint a piaci alapú lakbérek összegét?

VÁLASZ: A feltett kérdésre a választ a csatolt 4. számú melléklet tartalmazza.

4.14. Mennyi volt a bérleti díj bevétel és az ingatlanokhoz kapcsolódó összes ráfordítás az érintett időszakban évekre lebontva?

VÁLASZ: A bérleti díj bevételeket, valamint az azokhoz tartozó ráfordítások összegét az 5. számú mellékletek tartalmazzák.

4.15. Jelentettek-e bármilyen nettó terhet vagy támogatási igényt az önkormányzati költségvetésnek az érintett időszak bérbeadásai?

VÁLASZ: A feltett kérdésre a választ a csatolt 10. számú melléklet tartalmazza.

4.16. Milyen formában (pl. lakbértámogatás, lakásfenntartási támogatás) nyújt az önkormányzat szociális rászorultság alapján pénzbeli támogatást a bérlőknek/helyi lakosoknak, és erre évenként mekkora összeget fordítanak?

VÁLASZ: A Rendelet 47.§ lehetővé teszi, hogy meghatározott lakbérövezetben, a szociális bérlakásban élők lakbértámogatást kapjanak szociális, jövedelmi, vagyoni helyzetüket és a támogatható lakásnagyságot figyelembe véve, ha a háztartás a jövedelmének több mint 12 %-át lakbérre költi. A támogatás mértéke a támogatható lakásnagyság előzetesen – támogatás nélkül – számított lakbér költsége és a háztartás

jövedelme 12 %-ának a különbsége. A támogatás odaítéléséről havonta a Szociális, Egészségügyi és Sport Bizottság dönt a bérbeadó előterjesztése alapján. A támogatás egy évre állapítható meg, egy év után pedig újra odaítélhető. Minden évben tájékoztató levelet küldenek a bérlőknek a támogatás benyújtásához szükséges dokumentumokról és a kérelem benyújtásának időpontjáról.
Az önkormányzat általnyújtott támogatásokat a 6. számú melléklet tartalmazza.

4.17. Milyen indexálási vagy inflációkövető szabályok vonatkoznak a nem lakás célú önkormányzati ingatlanok bérleti díjaira, és történtek-e rendkívüli díjkedvezmények a vizsgált időszakban?

VÁLASZ: A nem lakás célú ingatlanokra vonatkozó bérleti szerződésekben kikötésre kerül, hogy a bérlő tudomásul veszi azt, hogy a bérbeadó a bérleti díjat egyoldalúan minden év március 1-től, az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével automatikusan megnöveli.

Nyíregyháza MJV Önkormányzata Polgármesterének a veszélyhelyzet idején Nyíregyháza MJV Önkormányzat tulajdonában lévő üzlethelyiségek bérleti díj fizetési kötelezettség alóli mentességéről szóló 2/2020. (IV.22.) önkormányzati rendelete alapján 75 % bérleti díjkedvezmény volt nyújtható azon bérlők részére, akiket a járvány miatt hozott kormányzati intézkedések bezárásra köteleztek, illetve 25 % bérleti díjkedvezmény volt nyújtható azon bérlők részére, akiknek a kormányzati intézkedések hatására, illetve a veszélyhelyzet következtében jelentősen csökkent a nyitvatartási idejük, és vásárlói forgalmuk.

5.18. Mennyi volt a bérlők hátraléka az egyes bérleménytípusoknál minden év végével?

VÁLASZ: A feltett kérdésre a választ a csatolt 7. számú melléklet tartalmazza.

5.19. Amennyiben volt hátralék, milyen intézkedéseket és milyen gyakorisággal tettek a díjak behajtására? Milyen szankciókat tartalmaznak a szerződések díjelmaradás esetére?

VÁLASZ: A bérleti díj kiszámlázása havonta történik és a bérlakás visszaadásáig fizetni kell, függetlenül attól, hogy időközben megszűnt a bérleti jogviszony (pl. felmondás, lejárt szerződés). A bérleti díjon felül a bérlő köteles megfizetni az üzemeltetési költséget, továbbá a közüzemi szolgáltatások díjait is.

Azoknak a hátralékos bérlőknek, akiknek a lakbér és üzemeltetési költségtartozása eléri a 30.000, - forintot, felszólító levelet küld a bérbeadó. A tértivevényes felszólító levél átvétele után – ha a bérlő továbbra sem fizet – 8 napon belül felmondják a szerződést.
A felmondási idő eredménytelen eltelte után peres eljárást indítanak lakáskiürítésre és a pénzkövetelés behajtására. A peres eljárás során bármikor lehetősége van a bérlőnek fizetni, ekkor az eljárást szüneteltetik, a hátralék és végrehajtási költségek teljes kifizetése után az eljárást megszüntetik. Teljesítés hiányában a bíróság kötelezi a bérlőt a lakáskiürítésre és az elmaradt lakbér megfizetésére. Ha időközben a bérlő már elköltözött, akkor csak pénzkövetelés megfizetése iránt kell indítani fizetési meghagyásos eljárást.
A jogerős ítélet alapján megindítják a végrehajtási eljárást. A végrehajtási lap alapján önálló bírósági végrehajtó útján – a végrehajtási előleg megfizetése után – próbálják meg követelést behajtani (ingó- és ingatlan végrehajtás, jövedelem letiltása).

A hátralékos bérlőknek az egész eljárás alatt bármikor van lehetősége fizetni, külön megállapodás nélkül is.

Ha a fentiek ellenére sem sikerül elérni, hogy a bérlő együttműködjön a tartozás csökkentése érdekében, úgy sor kerülhet a kényszer kiköltöztetés kitűzésére karhatalom közreműködésével. A kényszer kiköltöztetés kitűzése előtt a végrehajtó még felhívja az adóst az önkéntes teljesítésre. Ha ez is eredménytelenül telik el, akkor kerül csak sor a kiköltöztetés pontos dátumának meghatározására. Egészen a kényszer kiköltöztetés végrehajtásának foganatosításáig van lehetősége az adósnak arra, hogy valamilyen módon érdemben csökkentse a hátralékot és megegyezzen a bérbeadóval.

2020. februárjában Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése a 9/2020. (II.6.) számú határozatában elfogadta, hogy az önkormányzati bérlakásban élő és 250.000, - Ft összegű lakbér és üzemeltetési költség hátralékot felhalmozó háztartásokat a NYÍRVV Nonprofit Kft. elhelyezési igény nélkül kiköltöztesse, szükség esetén bírósági végrehajtó és karhatalom közreműködésével.

5.20. Milyen lehetőségekkel élnek azon bérlőkkel szemben, akik hátralékba kerülnek, vagy valamely okból már nem jogosultak a szociális bérlakásra, de nem tudnak kiköltözni? Maradhatnak-e, és ha igen, mennyi ideig jogcím nélküli lakáshasználóként az ingatlanban?

VÁLASZ: A bérlők egy része kevés jövedelemmel rendelkezik, nehéz szociális körülmények között él, ezért a lakbér és üzemeltetési költség fizetési kötelezettségüknek nehezen tudnak eleget tenni. Azokkal a hátralékos bérlőkkel, akiknek tartozása eléri vagy meghaladja a 30.000, - Ft-ot és fizetési hajlandóságot mutatnak, részletfizetési megállapodást kötnek. A lakbér és üzemeltetési költség hátralék csökkentése érdekében a bérbeadó igyekszik a részletfizetési megállapodáson kívül adósságkezelési szolgáltatásba vagy RÉS Alapítványi támogatásba is bevonni a bérlőket. A helyi adósságkezelési szolgáltatás a szociálisan rászorult személyek részére nyújtott, lakhatást segítő ellátás. A bérlőnek vállalnia kell az adósság és az Önkormányzat által megállapított adósságcsökkentési támogatás különbözetének megfizetését, továbbá az adósságkezelési tanácsadáson való részvételt. A RÉS Alapítványi támogatás feltétele, hogy a bérlő a fennálló lakbér és üzemeltetési költségtartozásra részletfizetési megállapodást köt, továbbá a két évnél nem régebbi tartozásra ne legyen kibocsátva fizetési meghagyás, peres eljárás. (lakásfenntartási támogatás, adósságkezelési támogatás, RÉS Alapítvány támogatás lásd 3. számú melléklet)

A szociális bérlakásra való jogosultság megszűnése esetén az eljárás leírása a 2.5. pont alatt található.

5.21 Alkalmazott-e az önkormányzat a vizsgált időszakban bérleti díj vagy közüzemi tartozás elengedést, adósságkezelési programot vagy részletfizetési/adósság elengedési amnesztiát a bérlők számára? Ha igen, hány érintett volt és milyen összegben?

VÁLASZ: Adósságelengedés alkalmazása nem történt.

6.22. Amennyiben a bérlő kiköltözésekor az ingatlan nem a beköltözéskori állapotnak megfelelő állapotú, a felmerülő felújítási munkálatokat milyen módon végzik el?

VÁLASZ: A bérlő a lakás leadása esetén köteles a lakást az átvételkori állapotban visszaadni bérbeadó részére. Amennyiben ez nem így történik, úgy a bérbeadó saját műszaki munkatársaival, vagy pályáztatás útján kiválasztott vállalkozóval felújítja a lakást a bérlő költségére.

6.23. A felmerülő felújítási költségeket ki állja? Amennyiben a kiköltöző bérlők, azt milyen hatékonysággal sikerül behajtani rajtuk?

VÁLASZ: Bérlakásoknál a költségek viselése az elköltöző bérlőt terheli.
A lakáshelyreállítási költségek számláit és befizetéseit a 8. számú melléklet tartalmazza.

6.24. A vizsgált időszakban az önkormányzati bérlakásállományon milyen energetikai korszerűsítési munkálatokat végeztek el, és ezekre mekkora összegű saját forrást vagy pályázati támogatási fordítottak?

VÁLASZ: A feltett kérdésre a választ a csatolt 9. számú melléklet tartalmazza.

7.25. Történt-e önkormányzati tulajdonú nem lakás célú ingatlan értékesítés 2015. január 1. és 2026. augusztus 31. között?

VÁLASZ: 2015. január 1. és 2026. augusztus 31. között nem került sor nem lakás célú ingatlan értékesítésére.

8.27. Rendelkezik-e az önkormányzat az önkormányzati bérlakásokra/szociális bérlakásokra vonatkozó rövid-, közép-, és hosszútávú koncepcióval, stratégiával?

VÁLASZ: Nem rendelkezik az önkormányzat az önkormányzati bérlakásokra/szociális bérlakásokra vonatkozó rövid-, közép-, és hosszútávú koncepcióval, stratégiával.

8.28. Tervezi-e az önkormányzat a jövőben újabb szociális bérlakások, piaci bérlakások vagy szolgálati lakások vásárlását, kialakítását vagy építését?

VÁLASZ: Nem tervezi az önkormányzat a jövőben újabb szociális bérlakások, piaci bérlakások vagy szolgálati lakások vásárlását, kialakítását vagy építését.

Záró Nyilatkozat:

Önkormányzatunk álláspontja szerint az érintett jogviszonyok valamennyi releváns körülményének átfogó megismerését, valamint az esetlegesen felmerülő kérdések érdemi tisztázását a közvetlen, személyes egyeztetés szolgálná a leghatékonyabban. Meggyőződésünk, hogy ennek keretében a Tisztelt Kabinetfőnök Asszony az írásbeli kommunikációhoz képest részletesebb, összefüggéseiben is teljesebb képet kaphatna a közérdekű adatigényléssel érintett kérdéskörökről.

A személyes egyeztetés megtartását Önkormányzatunk korábban is kezdeményezte, és annak indokoltságát, illetve célszerűségét változatlanul fenntartja. Álláspontunk szerint kezdeményezésünk nemcsak a konstruktív és érdemi párbeszédet segítené elő, hanem a közpénzekkel való felelős és észszerű gazdálkodás követelményével is összhangban állna, lehetővé téve az indokolatlan adminisztratív terhek és erőforrás-ráfordítások elkerülését. Amennyiben a Tisztelt Kabinetfőnök Asszony elfogadja az érintett jogviszonyok személyes egyeztetés keretében történő áttekintésére irányuló, továbbra is fenntartott kezdeményezésünket, tisztelettel kérjük, hogy az egyeztetés megtartására alkalmas időpontra vonatkozó javaslatát szíveskedjen megküldeni.

Az adatigénylés kiemelkedően nagy mennyiségű, több ügyet, eljárást és dokumentumot érintő iratanyag áttekintését és feldolgozását igényelte. Erre tekintettel az adatigénylés teljesítése során a lehető legnagyobb gondossággal törekedtünk valamennyi kért közérdekű, illetve közérdekből nyilvános adat azonosítására és rendelkezésre bocsátására. Az érintett dokumentáció rendkívüli terjedelme miatt ugyanakkor nem zárható ki, hogy valamely kért adat vagy dokumentum a feldolgozás során nem került azonosításra vagy megküldésre. Amennyiben ezért - az adatigénylő álláspontja szerint - valamely konkrét kérdés megválaszolatlan maradt, vagy valamely kért adat, illetve dokumentum nem került rendelkezésére bocsátásra, kérjük, azt pontosan megjelölve jelezze. Az esetleges hiányok tisztázása és pótlása érdekében továbbra is készséggel állunk rendelkezésére.

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: Az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú ingatlanok adatai
- 2. sz. melléklet: Az üresen álló nem lakás célú ingatlanok és az üresen állás indokai
- 3. sz. melléklet: Az 1.3. pont alatti kérdéshez kapcsolódó táblázatok
- 4. sz. melléklet: Az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II.20.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó előterjesztés
- 5. sz. melléklet: Bérleti díj bevételek, valamint az azokhoz tartozó ráfordítások adatai
- 6. sz. melléklet: Önkormányzat által adott támogatások
- 7. sz. melléklet: Bérleti és közüzemi díjhátralékok kimutatása
- 8. sz. melléklet: Lakáshelyreállítási költségek számlái és befizetései
- 9. sz. melléklet: Pályázati támogatásból végzett energetikai korszerűsítési munkálatok bemutatása
- 10. sz. melléklet: Lakóingatlan szociális célú bérbeadása, üzemeltetése c. kormányzati funkción, feladaton elszámolt kiadások és kapcsolódó bevételek 2025.01.01-2026.09.30. időszakra.

Kérem tájékoztatásom és a mellékelt dokumentumok szíves elfogadását.

Kelt: Nyíregyháza, 2026. november 6.

Tisztelettel:

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Megyei Jogú Város 1. Nyíregyháza Polgármestere

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Megyei Jogú Város Jegyzője 139. Nyíregyháza