EGER
MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZNEVELÉSI, SZOCIÁLIS ÉS SPORT BIZOTTSÁG
ELNÖKE
3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.

Iktatószám: 1033-11/2026

JEGYZŐKÖNYV
Köznevelési, Szociális és Sport Bizottság
rendkívüli
NYILT üléséről

Felvéve: Városháza, Rendezvényterem
Ideje: 2026. november 3. 12 óra

Jelen vannak:

A Bizottság részéről

Dr. Hadnagy József	elnök
Pál György	alelnök
Majorosné Juhász Eszter	képviselő
Dr. Rák Sándorné	képviselő
Kiss Tibor	szakértő külső tag igazolt távollét
Ujjady Péter	szakértő külső tag igazolt távollét
Tomaschik Attila	szakértő külső tag

A hivatal részéről:

Dr. Barta Viktor	jegyző
Gál Judit	alpolgármester
Dr. Szalóczi Ilona	jogász
Dr. Nagy-Holló Eszter Júlia	irodavezető
Vincze Adrienn	irodavezető
Ajkay Beáta	irodavezető
Balázs Gábor	polgármesteri referens
Birinyi Zoltán	lakásügyi ügyintéző
Várhely-Szomszéd Eszter	sajtóreferens
Bók Tamás	sajtóreferens

Tanácskozási joggal:

Bognár Ignác képviselő
Huszti Péter képviselő

Meghívottak közül jelen vannak:

Dr. Bánhidy Péter igazgató
Sebőkné Barta Emese Evat Zrt
Paulikovics Ildikó Evat Zrt

Jegyzőkönyvvezető: Dr. Szalóczi Ilona

Dr. Hadnagy József
Megállapítja, hogy a bizottság létszáma 5 fő, a bizottság határozatképes. Jegyzőkönyv hitelesítőnek Majorosné Juhász Eszter bizottsági tagot kéri fel.
Kéri, szavazzanak a napirendek elfogadásáról:

Szavazás: Megállapítja, hogy a bizottság 5 **igen szavazattal**, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a bizottság elfogadta a napirendet.

Előterjesztés a megüresedő lakások pályáztatás útján történő bérbeadáshoz szükséges részvételi feltételek és bírálati szempontok kidolgozásáról
Dr. Hadnagy József elnök

Meghívott: Dr. Bánhidy Péter vezérigazgató, Evat Zrt

Dr. Hadnagy József

Készítettem egy táblázatot pontrendszerrel. Mindent összeszedtem ebbe az anyagba, bár nem a teljesség igényével. A dokumentum tartalmazza a jogosultsági feltételeket, a bérlakásprogramjaink típusait, a bizonyos pontszámokhoz kapcsolódó következményeket, amelyekre oda kell figyelni, valamint az eljárásrendet, amelyet a lakásrendeletből vettem át. Emellett szerepel benne a díjazás is a gyors számítások érdekében, illetve közreadtam a szociális bérlakásokhoz kapcsolódó pontozási táblázatot. Szeretném, ha ez az anyag köztünk maradna, és kizárólag a beszélgetés alapját képezné, nem pedig más célra lenne felhasználva (zárójel bezárva). Ezenkívül a költségalapú bérlakásokhoz kapcsolódóan is készítettem egy pontrendszert.

Azt kértem mindenkitől, hogy konkrét elképzeléssel érkezzen a mai ülésre. Nem kell megijednünk attól, ha ma még nem jutunk teljes mértékben dűlőre. Konszenzus alapján meg kell néznünk, mi az, amit el tudunk fogadni, mert ezzel kapcsolatban rengeteg munkája és kötelezettsége van mind a lakásokat kezelő EVAT Zrt.-nek, mind pedig az irodának. Az általunk kialakított szempontrendszernek nagy jelentősége lesz a pályázatok elbírálásánál. A lakások teljes leírását is birtokolnunk kell, másképp ez nem fog menni, nem tudunk majd döntést hozni.

Az előzetes beszélgetések alapján úgy gondolom, hogy jó pontrendszert fogunk tudni kialakítani.

Szívesen megosztok néhány gondolatot az általam összeszedett és kiosztott anyagból, utána pedig jöhetnek a hozzászólások.

Mindenki látja, hogy a szociális vetítési alap 28 500 forint. Azt is tudjuk, hogy a rendeletünk három bérbeadható lakástípust különböztet meg. Érdekes szempont, hogy amennyiben egy

lakás nem tartozik a szociális kategóriába, az költségelvűnek minősül. A költségelvű lakásoknál vannak meghatározott összegek, amelyek alapján számolni lehet, és a rendeletben az is szerepel, hogy az említett szociális vetítési alap háromszorosát meghaladó jövedelem esetén a lakás már a piaci alapú kategóriába esik.

Ha ezt a háromszor 28 500 forintot – ami meglehetősen alacsony összeg – alapul vesszük, akkor bizonyára mindannyian emlékszünk olyan bizottsági ülésekre, ahol 100 és 700 000 forint közötti egy főre jutó jövedelmek is előfordultak. Ha elkészülünk ezzel a szempontrendszerrel és el tudunk indulni, máris azt javaslom, hogy egy év elteltével módosítsuk a rendeletet a három bérleti típus összeghatárai miatt, mert jelenleg nagyon kevés a mozgásterünk. Most nem tudunk hozzányúlni a rendelethez, de egy éven belül felül kell vizsgálnunk a pontrendszerrel együtt.

A szociális alapú lakások szempontrendszerének kidolgozásához egy szociológus barátom segítségét és a ChatGPT-t is igénybe vettem. Öt település szociális rendeletét hasonlítottuk össze részben papíralapon, részben elektronikus úton, és ezekből állítottunk össze egy százpontos rendszert a szociális lakásokra. A szempontok a következők: lakhatási biztonság, lakásállapot és zsúfoltság, lakhatási költségteher, jövedelmi rászorultság, gyermeknevelési terheltség, egészségi és gondozási szükséglet, várakozási idő, valamint a munka világához történő kapcsolódás.

Nem gondolom, hogy tökéletes az anyag, amit idehoztam, sőt, kifejezetten hiányos. Ezeket a szempontokat pontoztam, összesen száz pontot lehet elérni. (Felsorolja a kiosztott, papíralapú dokumentumban szereplő kategóriákat és azok pontozását, amelyeket később a jegyzőkönyv részletez.)

Majorosné Juhász Eszter

Én is összeállítottam egy pontrendszert. Azt érzékelem, hogy a felsoroltak között elég sok az átfedés, és biztosan a többieknél is így lesz, de ebben konszenzusra kell jutnunk, az átfedéseken felüli javaslatokat pedig pontosítanunk kell.

A szociális lakásoknak némileg eltérő pontrendszert állapítanék meg, mint a piaci alapúaknak, bár a kettő között is van átfedés, tehát vannak olyan szempontok, amelyek mindkét kategóriára alkalmazhatók.

Első körben azt kellene eldönteni, hogy milyen alapú bérbeadásról van szó, és milyen szempontok alapján fogjuk az ingatlanokat szociális vagy piaci alapú kategóriába sorolni, mert ennek megfelelően lesz a pályázat kiírva.

A szociális vetítési alapot nem tartom megfelelőnek, minden körülmények között változtatni kell rajta, tekintettel arra, hogy régóta nem módosult. Viszont 2027-től – ha jól tudom – a nyugdíjminimum, amely úgyszintén 28 500 forint volt, előreláthatóan január elsejétől megemelkedik, így az is lehet, hogy a szociális vetítési alap is emelkedni fog. A minimálbérhez történő igazítást tartanám jónak, amelyet majd rendeletben is szabályozni kell az indexálás miatt.

Elgondolkodtató, hogy éveken keresztül nem volt bérletidíj-emelés, majd amikor mi az önkormányzatban elkezdtünk dolgozni, megpróbáltuk az árakat felzárkóztatni, ami azonban még mindig nem felel meg valódi piaci szintnek, inkább költségelvűnek

mondható. Nem tartom célnak, hogy azoknak az embereknek a helyzetét bolygassuk, akik évek vagy akár évtizedek óta ott laknak, jól érzik magukat, és vigyáznak az ingatlanra, amennyiben a piaci kategóriában ezt a pontrendszer alapján ki tudják fizetni.

A szociális lakásoknál a jelenlegi lakáshasználat jogcímét vizsgálnám: milyen lakhatási körülményei vannak a kérelmezőnek, mekkora a lakóterület nagysága, milyen a lakás komfortfokozata, illetve milyen komfortfokozatból kénytelen átköltözni. Vizsgálnám továbbá az együtt lakók számát – akár családokra lebontva is, hogy hány család vagy hány fő költözne –, valamint az eltartottak számát.

Azt is figyelembe venném, mióta él Egerben a pályázó, mert differenciálni kellene azt, aki már 5 vagy 10 éve itt él, azzal szemben, aki egy éve költözött Egerbe, és máris szociális lakást igényel.

Lehet, hogy ez inkább a krízislakás kategóriát érinti, de ha valakinek a lakóhelye életveszélyes vagy rossz műszaki állapotú, azt is meg kellene előzni a szociális lakás biztosításával.

A piaci alapú lakásoknál külön behoznám szempontként, hogy mi a célunk az önkormányzati ingatlanokkal. Akár kiemelkedő kulturális, sport- vagy tudományos tevékenység esetén is pontrendszert állapítanék meg, hogyha ezekkel valaki rendelkezik, előnyt élvezhessen. A piaci alapúnál tehát más kritérium- és pontrendszereket is bevezetnék, például Eger fejlődéséhez szükséges hiányszakmákat, amelyeket a munkaügyi központtal lehetne egyeztetni.

Én is áttanulmányoztam más városok önkormányzati bérlakásrendszerét, és több helyen találkoztam a kiemelt önkormányzati érdek fogalmával, amelyet belső bizottsági körben lenne szükséges alaposan megbeszélni. A bizottság külön döntése alapján nyílna erre lehetőség, szigorú indokolással és az összeférhetetlenségi szabályok figyelembevételével. Ezt is pontoznám, mint ahogy azt is, hogy hány évre kéri az ingatlant a pályázó.

Az egri munkahely alapfeltétel, tehát hogy a pályázó egri munkahellyel rendelkezzen, de az is számít, hogy hány éve dolgozik itt. A pontrendszert ezzel kapcsolatban részletesebbé tenném: minél régebben dolgozik Egerben, annál inkább egrinek minősül, nem csupán átutazónak.

A pontrendszert felülvizsgálnám minimum háromévente, de az is lehet, hogy évente. Azt vizsgálnám, mennyire hatékony és mennyire életszerű a gyakorlatban.

A piaci alapú bérlakások szerződési idejét hosszabbra szabnám, mondjuk 8 vagy 10 évre, ezáltal jobban motiválnánk a bérlőket az ingatlan állagának megőrzésére és felújítására.

Sávos rendszert vezetnék be, mert ahogy az engedélyeztetéseknél láttuk, a nettó 300 000 forintos jövedelemtől a nettó 600–700 000 forintos egy főre eső jövedelemig mindenfélével találkozunk. A legfelső piaci sávnak nem lenne felső jövedelmi határa, tehát akár 2 milliós fizetéssel is lehessen önkormányzati ingatlant bérelni – például, ha valaki Eger városa érdekében dolgozó orvos vagy tudományos kutató –, hogy ide lehessen vonzani ezeket a szakembereket.

A mostani piaci alapú díjszabás jelentősen meghaladja a költségelvűt. Erre én jövedelemhatárokat és bérleti összegeket is meghatároztam. Ezt szeretném majd körbeküldeni, vagy kiosztom minden bizottsági tagnak és az érintetteknek, hogy át tudják nézni, ki szerint mi lenne a legjobb Eger városa érdekében.

A korábbi névjegyzékes rendszer úgy működött, hogy a kérelmezők évente egyszer beadták az igényüket, majd hátradőlhettek, és bízhattak abban, hogy a névjegyzékről bekerülnek. Ez megszűnt, most viszont állandóan figyelniük kell a kiírásokat. A pályázónak ebben a kérdésben nyilatkoznia kellene, hogy csak az adott pályázatra adja-e be a jelentkezését, vagy például egy évig fenntartja az igényét. Erre is megoldást kell találni.

A szociális lakások szerződési idejét viszont 3 évre csökkenteném, pontosan a fluktuáció és a forgás biztosítása miatt. Ha a harmadik évben is változatlanul fennállnak a rászorultsági viszonyok, akkor természetesen ugyanúgy megkapja a bérlő a szociális bérlakásra vonatkozó további lehetőséget.

Ajkay Bea

Tehát van a hosszabbításra lehetőség továbbra is. A rendelet szerint előkészítjük a hosszabbításra vonatkozó kérelmek alapján a javaslatunkat. Ha úgy dönt a bizottság, hogy nem, a megüresedő lakásokra ki lesz írva a pályázat a bizottság által meghatározott feltételek szerint.

Dr. Rák Sándorné

Jó lenne, hogyha a 3 kiadható lakástípust esetleg külön tárgyalnánk.

Dr. Hadnagy József

Én azért ragaszkodom ahhoz – és ezért is kértem meg mindenkit, hogy konkrét anyaggal készüljön –, hogy először nézzük meg, ki mennyire felkészült, és ki mennyire van birtokában mind a lakásrendelethez kapcsolódó tudásnak, mind pedig azoknak a gyakorlatoknak, amelyeket országos szinten jó néhány önkormányzat alkalmaz. Elsősorban azokkal szeretnék erről egyeztetni, akiknek már van kidolgozott szempontrendszerük, és utána tudunk majd továbblépni.

Gál Judit

Én is azzal a javaslattal készültem, hogy alakítsunk ki egy százpontos rendszert, amelyen belül ne külön kategóriák szerint, hanem az elért pontszámok alapján történjen a besorolás. Emiatt nem gondolom, hogy a három típust külön kellene választanunk. Érdemes lenne ezen belül megvizsgálnunk, kinek milyen kiegészítő javaslata van, mert így sokkal hatékonyabb lesz az egyeztetésünk.

Huszti Péter

Több településnek a kidolgozott anyagát végig tanulmányoztam, egy az, amelyik számomra szimpatikussá vált, én azt elhoztam, átküldtem a képviselőknek is.

Dr. Hadnagy József

A kérdésem az, hogy jó megoldás lenne-e, ha mindenki elektronikusan megküldené az általa javasolt szempontrendszert, és ezekből – valamint a mostani ülésen jegyzőkönyvezett, konszenzuson alapuló megállapodásokból – jövő hétre összeállítanánk egy egységes anyagot. Az idő szorításában vagyunk, hiszen 47 lakás üresen áll, ezért legyünk produktívak.

Pál György

Volt az önkormányzat életében olyan időszak, amikor a szociális bizottság tagjai személyesen mentek ki, és környezettanulmányokat végeztek. Nem tudom, hogy jelen pillanatban ez működik-e még; ez most csak egy visszatekintés.

Úgy látom, hogy az elmúlt csütörtökön elfogadott lakásrendelet és a mostani pontrendszer értelmezése néha egymásba ér, és a három bérleti típus között is van némi kavarodás. Ráadásul az elfogadott rendelet 63. §-a szerint: „bérlő nélküli bérlakás, illetve bérbe adott lakás megüresedése esetén történő hasznosítási módjáról a polgármester dönt." Azt jelenti-e ez a mondat – nézek itt jegyző úrra –, hogy ha megüresedik egy bérlakás, akkor a polgármester fogja megmondani, hogy piaci alapon, költségelvűként vagy szociálisan írjuk-e ki pályázatra? Ha ez így van, akkor ebben a kérdésben a bizottságnak nincs feladata. Ha viszont ez egy véletlen megfogalmazás, akkor módosítani kell ebben a szakaszban a rendeletet.

Mielőtt bármiféle pontrendszerről beszélünk, meg kellene határoznunk, hogy mi a célunk vele, ugyanis több irányba is elindulhatunk. Az lenne-e a fő célunk, hogy a legrászorultabbak jussanak lakáshoz, vagy a helyi fizetőképességet akarjuk előnyben részesíteni? Ha megvan a célunk, akkor tudjuk megmondani, milyen pontrendszerre van szükség. Ezt követi a bizottság döntése arról, hogy melyik lakást milyen alapon és milyen arányban adja ki. Éppen ezért érdemes megnézni, milyen jó gyakorlatok működnek más városokban. Összesen 17 települést sikerült átnéznem.

Én azzal kezdtem, hogy kihúztam azokat az elemeket, amelyeket a rendeletünk alapvetően meghatároz, például a lakhatást vagy az egri lakóhelyet. Ezeket kivettem, és utána néztem meg, mi az, ami egyébként Egerben releváns lehet, és mi az, ami nem.

A másik fontos szempont, hogy ismernünk kell az érintettek körét és azt is, hogy milyen viszonyokkal rendelkeznek. Van egyrészt a 2024 decemberében elfogadott lakásnévjegyzék-listánk, ezt vettem kiindulási alapnak. A listában az egy fogyasztási egységre jutó jövedelmet 100 ezer forintos sávokban határoztam meg. Megdöbbentő, hogy a pályázók közel 60%-a egyszemélyes háztartás. Azt gondolom, hogy csak arról tudunk felelősen dönteni, amiről pontos adataink vannak, és amiből látjuk, mit kell tennünk.

Megpróbáltam feldolgozni a bérleti jogviszonyt meghosszabbítók körét is, összesen 185 esetet. Ott is megnéztem, mennyi az egy főre eső jövedelem, és itt is 49% volt az egyszemélyes háztartások aránya. Ez is abba az irányba mutat, hogy a Fiatalok Garzonházát más korosztályok számára is meg kellene nyitni.

Amikor megvizsgáltam a jövedelmi sávokat, ismét bebizonyosodott az, amiről itt már beszéltünk: teljesen idejétmúltak azok az összeghatárok, amelyeket meghatároztunk. A szociális kategóriára kiírhatnánk, hogy a legelesettebbek lakásai, a költségelvűre azt, hogy szociális alapon van bérbe adva, a piacira pedig azt, hogy „szociális plusz" – vagy valami hasonló –, mert valójában az sem kedvezményes.

Visszatérnék megint a legelejére: először azokat az alapelveket kellene rögzítenünk, amelyek mentén el szeretnénk érni a céljainkat a pontrendszerrel. Hallottam például egy olyan javaslatot, amely teljesen távol áll az én gondolatvilágomtól: eszerint a szociális lakásoknál csak 3 év legyen a szerződési idő, míg a 2 000 000 forintos jövedelműekkel akár 10 évre is szerződjünk. Tehát pont ott kötnénk hosszú távra, ahol nagyon nagy a társadalmi mobilitás, és az érintett maga is meg tudja oldani a lakhatását, ahol pedig nagyon kicsi a mozgástér, ott csökkentenénk az időtartamot. Ha a hivatali oldalról kapnánk egy tájékoztatást arról, hogy eddig mi alapján és hogyan dőlt el, hogy piaci, költségelvű vagy szociális alapon történt-e a bérbeadás, és ezek körülbelül milyen arányt jelentettek, azt nagyon megköszönném.

Ajkay Bea

Tisztelt bizottság! Jelenleg a lakásoknak a nagy része az költségelven van bérbe adva. Ha kapok egy kis időt, akkor kigyűjtöm az adatokat a táblázatból és akkor tudok mondani darabszámot, hogyha ez így megfelel.

Gál Judit

63 § szerint azt szerettük volna a lakásrendeletben, hogy legyen 1- 2 lakás, ami ha sürgős eset van, akkor ne kelljen bizottságot összehívni, hanem akár polgármester úr tudjon dönteni.

Pál György

Az benne van a krízis lakásokban.

Gál Judit

Legyen azért a mindenkori polgármesternek is döntési lehetősége 1- 2 lakásra. Annak idején még így értelmeztük, de lehet, hogy jegyző úr jobban tudja.

Dr. Barta Viktor

Igen, az eredeti tervek szerint valóban ez volt a módosítás indoka, és ez a rész tényleg véletlenül maradt benne a szövegben. A cél az volt, hogy a bizottság legyen jogosult eldönteni, milyen formában kívánja bérbe adni a megüresedő bérlakásokat. Polgármester úrnak pedig valóban csak a krízislakások esetében maradt volna meg a döntési lehetősége, hogy az azonnali elhelyezést igénylő rászorulóknak lakhatást biztosítson. Ezt a következő közgyűlésen tudjuk korrigálni.

Az eredeti szándék az volt, hogy a bizottság teljes jogkört kapjon a folyamat elejétől a végéig. Ha egy üres bérlakásról van szó, a bizottság határozza meg, milyen jogcímen adjuk bérbe. Ha pedig már lakik benne bérlő, a bizottság döntse el, hogy meghosszabbítjuk-e a szerződést, vagy pályázatra írjuk ki az ingatlant.

Gál Judit

Még egy kérdésem lenne jegyző úrhoz, hogyha valakinek azt mondjuk, hogy holnap lejár a szerződése, azért, mert jól keres, van-e nekünk arra jogunk, hogy bárkit is kirakjunk egy lakásból?

Dr. Barta Viktor

Az önkormányzatot ugyanolyan jogok illetik meg, mint bármelyik másik tulajdonost. Annyi kötöttség nyilván van a lakástörvényben és magában a bérlakásrendszerben is, hogy ha valakinek lejár a határozott idejű szerződése, akkor onnantól kezdve jogcím nélküli lakáshasználóvá válik.
Ebben az esetben a lakáskezelő szerv eljárást kezdeményezhet a bérlakás kiürítése iránt. Nyilván, ha ez az ügy eljut a peres eljárásig vagy a végrehajtási szakaszba, akkor még mindig érvényes a téli időszakra vonatkozó végrehajtási moratórium.

Dr. Hadnagy József

Elhangzott a kérdés, hogy mi a célja ennek a pontrendszernek. Egyrészt szociális szempontokat szeretnénk érvényesíteni, ez egy fontos cél. Ha az önkormányzatnak van vagyona, amelyben mások lakhatnak és azok a saját lakosai, akkor az önkormányzatnak kutya kötelessége, hogy azokat az embereket, akik aktív részesei ennek a társadalomnak, ezeket az embereket segítse.

Azt gondolom, hogy egy városnak a jövője nagyban függ attól is, hogy mi az a szellemi, kulturális munkához kapcsolódó egyéb olyan érték, amelyet hogyha tovább tudunk ápolni, tovább tudunk fejleszteni, tovább tudunk segíteni, akkor az előbb-utóbb az adott városnak, adott településnek jó lesz.

Ezt a kettőt érvényesítettem én az összes szempontomban, még akkor is, hogyha a szociálisban vagy éppen a költségelvűben gondolkodtam.

Pál György

Már itt van egy összhang, mert az én fejemben is az van, hogy szociális szempontokat vegyünk figyelembe, és elnök úr még társadalmi hasznosságot mondott, én meg stabilitást mondok és a városi kötődést. A szociális rész az én pontrendszeremben 75%-os, a másik 25%., ugyanis az arányok is fontosak. Azt is meg kellene beszélnünk, hogy mi alapján fogja a bizottság kiírni azt, hogy a megüresedett lakást ezt most piaci alapon írjuk ki, ezt meg költségelvűként írjuk ki, stb.
Elhangzott itt, hogy egy évig fönntartja a pályázatát. Nem tudja fönntartani a pályázatát, mert a pályázat konkrét lakásra szól. Olyat szerintem meg tudunk csinálni, hogyha valaki egyszer beadta a pályázatát és 2 hónap múlva újra tudna pályázni, akkor a pályázatot el

tudná intézni egyetlenegy papírnak a beadásával azzal, hogy büntetőjogi felelősségem tudatában kijelenti, hogy az előző pályázata óta sem a jövedelmi viszony, sem a pályázatban érdemi változás nem történt. Megint kinyitottam egy kérdést ezzel, hogy egyébként egy éven belül vagy 6 hónapon belül fogadunk el ilyet?

Kérdés az is, hogy milyen szempontok alapján fogjuk eldönteni, hogy hogyan írjuk ki a pályázatot? Konfortfokozat, elhelyezkedés? Az elmúlt két évben a meghosszabbítások esetén a lakásoknak a 65 százaléka összkomfortos volt, 30 százaléka volt komfortos, csak 2 százalék volt félkomfortos, komfort nélküli, fél százalék szükséglakás.
Az összkomfortos lakásokból van nekünk a legtöbb. Ilyen szempontból már csak megint tudok alapterületet is mondani: 30 négyzetméter alatt volt 29 lakás, 30-39 között 43, 40-50 négyzetméter között 54. A legtöbb 70 lakás az 50 - 59 négyzetméter között van, ez a tipikus kétszobás csebokszári lakás.

Gál Judit

Én úgy gondolom, hogy a pályázati kiírásnál a lakásnak a leírásáról lenne szó, nem? Tehát, hogy milyen paraméterek vannak? Erre lehet pályázni.

Majorosné Juhász Eszter

Még azt hozzáfűzöm, hogy a jelenlegi felállás szerint, ha jól tudom, 30 darab szociális lakásunk van, igaz? 30 darab? Tehát limitálva lett azoknak a lakásoknak a darabszáma, amit szociális alapon lehetett kiadni. Én azt gondolom, hogy valamilyen ilyen irányban kellene elmozdulni. Azt kell megnézni, hogy mi a fő csapásirány Eger szemszögéből és ezt darabszámra határoznám meg.

Ajkay Bea

A pályázati feltételeket az irodánk ki fogja dolgozni, Evat Zrt-vel együttműködve. A lakásoknak a négyzetmétere, szobaszáma, műszaki jellemzői, a bérleti díja, amit eldönt a majd a bizottság, hogy milyen alapon adja bérbe. A pályázati felhívásban szerepeltetni gondoltuk a rezsiköltséget, ami általánosságban meghatározható az adott lakásra nézve, és ha van, az egyéb szolgáltatási díjakat is, hogy a pályázó is tisztában legyen azzal, hogy a bérleti díjon felül még milyen költségekkel jár az ingatlan fenntartása. A bizottság kezében lesz a döntés, hogy bizonyos ingatlanokkal mi a cél, kiket szeretnének oda betenni.
Azt gondoljuk az Evat Zrt munkatársaival együtt, hogy most a pontrendszer, amit meghatároz a bizottság, az általános lenne, és ezekből lehetne válogatni konkrétan már a pályázati felhívásokkor, annak függvényében, hogy valóban milyen lakásokról van szó, és mi a célja a bérbeadásnak.

Dr. Rák Sándorné

Talán az lenne a legelső lépés, de lehet, hogy a hivatalnak erről már van összesítése, hogy egyáltalán a kiadható lakások milyen állapotban vannak most ebben a pillanatban? A 65 százalék összkomfort nekem nagyon soknak tűnik, de nem nagyon értek ehhez.
Jó lenne megvizsgálni először, hogy a lakások közül mi az, ami valóban összkomfortos, mi az, ami komfort, félkomfort, vagy éppen milyen fokozatnak felel meg. Van már erről egy kimutatásunk?

Sebőkné Bartha Emese

A pályázat kiírásakor a lakás műszaki állapotáról pontos tájékoztatást nyújtunk, és mint ahogy minden évben, ebben az évben is a végénél tartunk a bérleményellenőrzéseknek. Egyeztetve a szakirodával, a novemberi anyagban már a lakások műszaki állapotát is jelzi az Evat Zrt, erre is lesz rálátása a bizottsági tagoknak.

Nem titok az sem, hogy lesznek olyan esetek, ahol a lakás állapota nem megfelelő műszaki állapotú, nem megfelelően tudja az adott bérlő vagy használó rendben tartani.
Mi ezekben az esetekben próbáljuk a bérlő bérleti jogviszonyának a kezdetétől kezdve feltárni a bizottság elé az adott lakás állapotát: hogy vette át, esetleg milyen körülményei változtak az elmúlt időben, és akkor ilyen esetekben a bizottságnak döntést kell hozni, hogy a továbbiakban mi legyen az adott bérlő vagy használó lakhatásával.

Pál György

Abból tudtam kiindulni, azokból az anyagokból, amik elénk kerültek lakáshosszabbítások, azoknak a 65 százaléka összkomfortos lakás volt. Ez azt jelenti, hogy nagyjából ugyanez az arány lehet a teljes lakásállományunkban is. 2 év alatt nagyjából negyede forgott meg ebben a rendszerben, az már statisztikailag azt mutatja, hogy nagy eltérés nem lehet benne. Egyértelmű, hogy az Evat Zrt-nél vannak azok az információk, hogy milyen állapotban van a lakások, biztos, hogy őrájuk fogunk támaszkodni.
Az egy nagyon jó dolog, hogyha magában már a pályázati kiírásban benne van szerintem forintálisan a bérleti díj, a rezsiköltség, a pontrendszer, hogy ő is ki tudja számolni, hogy érdemes-e egyáltalán beadni, vagy nem. Pontosan az a lényeg szerintem, hogy mindenki számára nagyon- nagyon kiszámítható és átlátható legyen a rendszer.

Dr. Barta Viktor

Még egy dolgot szeretnék megelőzni. A lakás a komfort fokozata nem függ össze a lakás műszaki állapotával. A lakástörvény is meghatározza, hogy konkrétan mi az összkomfortos, mi a komfortos, félkomfortos, komfort nélküli lakás. Tulajdonképpen az összkomfortos lakás a távfűtéses lakásainkat jelenti. Hogyha egyedi gázfűtés van és lehet, hogy szuper műszaki tartalommal bír, az csak komfortos lakás tud lenni.
Alapvetően nem az a meghatározó, hogy egy lakás összkomfortos vagy komfortos besorolású, hanem hogy az adott lakásnak milyen a műszaki tartalma, műszaki állapota, illetőleg az egyéb műszaki paraméterei: szobaszám, városon belüli elhelyezkedés, vagyis sokkal inkább ezek azok, amik meghatározóak lehetnek a bizottság által a jövőbeni bérbeadási célra vonatkozó döntésének és pályázati kiírásának.

Bognár Ignác

Nem készültem pontrendszerrel, nem vagyok tagja a bizottságnak. De én is írtam föl magamnak, hogyha bizottság tagja lennék, miket vennék esetleg figyelembe.
Egyrészt a szociális rászorultság alapján a város segíteni akar ezeken az embereken. Ez az egyik. A másik pedig, a nyugati világban az emberek nagy része nem tulajdonnal rendelkezik, hanem bérlakásokban él és sokan meg abból élnek meg, hogy kiadják a bérlakást annak, aki bérelni akarja. A másik szempont tehát a piaci alapú bérbeadás.

Egyik feltétel az, hogy a pályázó ne rendelkezzen tulajdonnal, de lehet, hogy csak azért iratta másra a lakását, hogy bekerülhessen ebbe a rendszerbe. Ezt talán már ilyen piaci huncutkodásnak is lehet tenni. Vagy devizahitel miatt vesztette el a tulajdonát és szerencsétlen helyzetbe került, vagy más önhibáján kívül, vagy életvitele miatt vesztette el és most mi akkor dobunk neki egy mentőövet, mer elitta, elkártyázta, elszerencsejátékozta, nőkre költötte. Mindegy. Én ezt is figyelembe venném, hogy mi alapján lett tulajdon nélkülivé és ezáltal jogosult lenne szociális fedélre.

A másik az, hogy munkavégzésre képtelen, - fogyatékos, nincs lába, nem lát- az nem is tud nyilván a piacon olyan bevételhez jutni, ahol ő tudna olyan bérlakáshoz- vagy lakáshoz jutni, amivel ő eléldegélne. Tehát ő egy hátrányos helyzetű. De van olyan is, hogy korlátozottan munkaképes, ott figyelembe vennénk, hogy dolgozik-e vagy nem is akar dolgozni vagy valaki teljesen munkaképes, de egyszerűen nem hajlandó, nem akar dolgozni. Az előző bizottságban is volt, hogy 25.500 Ft-tal rendelkezik, 32 éves és szociális lakbérmegállapítást kér. Én ezekben is tudnék esetleg differenciálni.

A következő, hogy először pályázik bérlakásra, vagy volt már bérlakása, de valami oknál fogva kikerült a rendszerből, mert nem fizette, a lakóközösség egyszerűen kiutálta, mert olyan viselkedése volt.

Azt is beírtam, hogy helyi vagy országos elismerésben részesült személyek esetleg kaphatnának nem túl nagy pontot, de esetleg átbillenthetné az azonos feltételekkel lévőről.

Az is szempont lehetne, hogyha értéknövelő beruházást végez valaki, az a bérben lelakhatja, akár bérbe veszi, akár már benne van.

Én azt is beírtam, hogy aki tanulmányait itt befejezi Egerben és itt akar letelepedni, az esetleg lehetne pozitív dolog, hogy itt tudnánk tartani tanár embereket, műszaki végzettségű embereket vagy aki önkormányzati intézményben dolgozik.

Pontoznám, hogy egyedülálló gyerekkel, párban él, család gyerekkel, hogy most melyiknek adjunk több lehetőséget.

Egy alacsonyabb komfortfokozatú, vagy műszaki állapotú lakást valaki talán hamarabb elfogad, mint aki esetleg piaci alapon akar egy lerobbant lakást megvenni. Fontos a lakás elhelyezkedése a városban.

A költségelvűnél alapos indok kellene, hogy mit akarunk költségelvvel tenni. A piaci alapúnál, ahogy itt beszéltük már, hogy beszáll a piaci üzletbe és akár licit útján is, hogy vállal-e ilyet, hogy kidolgozza azt a bért, azt a bevételt, amit a többi lakásra kell fordítani.

Dr. Hadnagy József

Jelen pillanatban nem rendeletet módosítunk, a piaci alapú 1170 forint/m2/hóra le van fixálva. Igaza van Pál György úrnak, hogy ez egy olyan rendelet, hogy örüljünk annak, hogy ezzel a sok munkával lehetőségünk van arra, hogy elinduljon valami. Most ezt a

pontrendszert rakjuk össze, felül fogjuk bírálni, meg fogjuk nézni, és szerintem egy éven belül rendeletmódosítást kell behoznunk.

Pál György

Valóban, tehát az azok a felvetések, amik itt elhangoznak és rendeletmódosítást igényelnének, mind azt jelenti, hogy amiről az előző időszakban beszéltem, azok itt égnek a nyakunkon. A licit nekem is tetszett volna, de megtudtam, hogy a 93-as lakástörvényünk alapján nem lehet licitet csinálni.
Még egy dologtól óvnám magunkat, hogy egy bizottsági döntésbe foglalt pontrendszerbe ne tegyünk bele olyan dolgokat, ami egyébként a vagyonrendeletünk alapelveihez tartozik, például az értéknövelő beruházás és egyebek.
Abban egyetértés van, hogy az Evat Zrt által elénk tett javaslat alapján fogunk majd dönteni.
Abban is van egyetértés, hogy mik legyenek a pályázatnak a kötelező elemei.
Az első kanyar azt lefektetni, hogy, a szociális és a társadalmi hasznosság milyen arányban legyen és akkor itt jön az az az alapvető kérdésre a válasz, hogy mit akarunk ezzel elérni.

Majorosné Juhász Eszter

Szerintem is az az elsődleges, hogy hány lakás van szociális, hány piaci alapon. El kellene döntenünk, hogy a jelenlegi lakásszámon akarunk-e változtatni, vagy maradjon így ahogy van. A költségelvű és a piaci ára szinte egybemosódik, ezt mindenképpen rendezni kell. Magyarul: azok a lakások, amik fel szabadulnak a szociálisból, azokat lehetne visszaforgatni újra szociálisba. Tehát nem növelném ennek a számát, ez az én látásmódom. A költségelvű lakások lennének majd piaci alapuba, és a jövedelmi viszonyok határoznák meg, hogy ki mennyit fizet. Ha a lakásokat limitáljuk, nem fog egyik helyen sem felduzzadni.

Dr. Hadnagy József

Köszönöm! Igen, ezt akartam én is mondani egyébként, hogy arra vigyázzunk, hogyha egyféle szempontrendszert akarunk érvényesíteni, abban megvan az a veszély, hogy az a limit, ami most bele van téve, elfogadjuk - e vagy sem.

Ajkay Bea

Jelenleg 10 lakás van piaci alapon bérbe adva, 23 szociális alapon, a többi pedig költségelven.

Dr. Hadnagy József

Csak azért is érdekes, mert hogyha mi elkészítünk egy szociális szempontrendszert, akkor azt a 23-at azonnal föl lehet tolni 30-ra, ugyanis mindegy, hogy mennyi pontszám van. Érdekes, hogy sok önkormányzat nemcsak a pályázatot tekinti felülvizsgálandónak, hanem a pályázók anyagi helyzetét is minden évben.

Pál György

Itt is felülvizsgálat van és a rendeletünk az átminősítésre is lehetőséget ad, hogyha változik a jövedelmi viszony.
Azonban az alacsony bejutási küszöb miatt a szociális lakásra pályázók közül sokan a következő kategóriába jutnak át, igy kérdéses a pályázható szociális lakások számát fixálni.

Majorosné Juhász Eszter

Pont ezen gondolkoztam én is, és ezért tartottam fontosnak, tehát akármennyire is kerüljük, hogy hozzányúljunk a rendelethez, mert január elsejével, ha emelkedik a nyugdíjminimum 120 ezer forintra, akkor a szociális vetítési alap, a 28.500 Ft is emelkedhet. Én megváltoztatnám a minimálbérre, és nem a szociális alapom venném figyelembe, ami a szociális vetítési alap háromszorosa.

Pál György

Jegyző úrhoz szeretnék kérdést föltenni, mert mi is szembesültünk vele és itt a bizottsági ülésen is fölháborodást keltett az, hogy volt olyan, amikor 6- 700.000 forintos jövedelmekkel pályáztak bérlakásra. Kérdés, hogy egyébként van-e az a jövedelemplafon, amikor mi azt mondjuk, hogy mi már nem akarunk önkormányzati bérlakást adni annak, akinek a fogyasztási egységre eső jövedelme 700.000 forint. A rendelet alapján nem, de a pontozásnál igen. Tehát a pályázó kaphatna negatív pontot a jövedelmére. Más önkormányzatnál van erre példa.

Dr. Barta Viktor

Sok megoldási lehetőség van. Azt gondolom, hogy emiatt fontos az, hogy a különböző jogcímeken történő bérbeadásra ne egy szempontrendszer kerüljön elfogadásra. Más a bérbeadás célja a szociális alapon történő bérbeadásnál, és nyilván ott van az ellenpólus, a piaci alapon történő bérbeadás. Alapvetően maga a rendelet jogosultsági feltételeket határoz meg. A rendeletünk azt határozza meg, hogy ki az, aki egyáltalán jogosult pályázni, ki az, aki a rajtvonalhoz állhat? Beadhat ő 100 pontos pályázatot is, ha a jogosultsági feltételek hiányában el kell utasítani.
Azon érdemes lehet esetleg elgondolkodni, a bizottsági tárgyalás során jutott eszembe, hogy a bizottságnak nagyon fontos szerepe lesz pontozási rendszer elfogadásában. A pályázat kiírásakor és magában a pontozásnál is és kezelni kell azt az esetet is, amikor pontegyenlőség alakul ki. Olyan technikai, jogtechnikai megoldás is lehetséges, hogy például egy százas pont skálán a bizottság 10 pontot saját mérlegelési jogkörben oszthat ki, ezzel is akár elkerülve a pontegyenlőség helyzetet, de nyilván ez további problémákat szülhet.

SZÜNET

Dr. Hadnagy József

Talán egyetértünk, hogy a különböző típusú bérlakásoknál alkossunk meg a pontrendszert. A szociálist javaslom elsőként, és talán abban is egyetértettünk, hogy ez egy száz pontos rendszer.

Először szerintem a szempontokat beszéljük végig ennek a tartalmát és utána majd a pontszámokat hozzá tudjuk igazítani. Mit szóltok hozzá?

Pál György

Szerintem egy jó módszer, amit elnök úr mondott, hogy menjünk végig az ő pontozási rendszerén. Úgy látom, hogy 2 vagy 3 konkrét javaslat van az asztalon előttünk és van olyan ezek közül, amelyek a miénkben is szerepelnek, amiben konszenzus van és van olyan amiben nem. Javaslom, így menjünk végig rajta.

Dr. Hadnagy József

Első szempont a lakhatási biztonság, ami azt jelenti, hogy nincs biztonságosan használható lakás vagy a jogviszony legfeljebb 90 napon belül megszűnik.

Majorosné Juhász Eszter

Én ezt a pontot úgy neveztem el, hogy a **lakáshasználat jogcíme**. Ha nincs lakhatási lehetősége, nálam egy kiemelt pontot kapott, ha ideiglenes lakhatása van, bármilyen jogcímen, akár szívességi, vagy szociális intézmény, az az alatta levő pontot kapja.

Dr. Rák Sándorné

Nekem **lakhatási körülmény** van, tehát ugyanaz.

Dr. Hadnagy József

Az nem ugyanaz, ebbe tartozik pld a konfortfokozat. A lakhatási biztonságban egyetértünk? Oké. Jó. Akkor menjünk a következő szempontra.

Második: lakásállapot, zsúfoltság. Ez nyilván kettős szempont, de ez nekem egyben van. Külön is szedhetjük, nekem teljesen mindegy. A lényege a műszaki szemlével igazolt súlyos egészségi vagy biztonsági hiány.

Pál György

Ahogy elnök úr mondta, én sem választanám ketté.

Majorosné Juhász Eszter

Nálam külön van a lakásállapot és külön a zsúfoltság.

Dr. Hadnagy József

Egyet tudsz- e azzal érteni, hogy ezt a kettőt egybe tegyük? Most teljesen mindegy, hogy egyben van vagy külön van, tud-e érvényesülni a szempont? Jó.

Harmadik szempont: a lakhatási költségteher, vagyis, hogy a kötelező lakhatási kiadások mekkora hányadát teszik ki a háztartási rendelkezésre álló jövedelemnek. Ez Eurostatos.

Majorosné Juhász Eszter

Nekem ez nem releváns.

Sebőkné Barta Emese

Azt szeretném elmondani, hogy mind a szociális, mind a költségelvű, mind a piacinál nagyon fontos a jelenlegi bruttó lakhatási kiadások, bruttó bérleti díj és közüzemi költségek, és az egy fogyasztási egységre jutó jövedelemnek az aránya, és a háztartás más indokolt, rendszeres kiadásai, vagyis a pályázó fogja-e tudni havi rendszerességgel vállalni az Evat Zrt által kiszámlázott lakbér, közüzemi díjakat, a lakáshoz kapcsolódó rezsiköltségekkel. Ehhez tartozik, hogy milyen összjövedelemmel rendelkezik a pályázó és családja, milyen összeg marad a megélhetésre.

Pál György

Lehet, hogy akkor én értettem félre, hogy mire vonatkozik. A jelenlegire, tehát ahonnan költözni szeretne, hogy ott mennyit fizet? Ha ez így van, akkor ennek a mérése nagyon nehéz lesz, pld valaki szívességi lakáshasználóként van, az nulla forintot fizet, másrészt meg azt mondja, hogy mi mit kérünk be, albérleti szerződést, milyent fognak beadni? Nagyon nehezen fogjuk tudni azt mérni, hogy jelen pillanatban neki mennyibe kerül a lakhatása.

Dr. Hadnagy József

Ha nem tudja beadni az igazolásokat, akkor nincs ez a pontszám. Az ő felelőssége, hogy legyen.

Majorosné Juhász Eszter

Szerintem félreértettük egymást. Az, hogy az előző életciklusában, ahol jelenleg él, mennyit fizetett ki rezsire, az egyrészt szerintem is bizonyíthatatlan, másrészt nagyon erősen manipulálható.

Sebőkné Barta Emese

Elnézést, lehet, hogy ténylegesen félreértettük egymást. Nem arról az állapotról vagy arról a helyzetről beszéltem, ahol jelenleg van a pályázó, hanem a lényeg az, amire pályázik. A megpályázott lakás várható bruttó lakbér és közüzemi díjait mindenféleképpen figyelni kell.

Dr. Hadnagy József

Akkor viszont nem a jelenlegi, hanem a várható lakbér, rezsi, kötelező lakhatási kiadások mekkora hányadát teszik ki a háztartás rendelkezésre álló jövedelmének.

A negyedik szempont: a jövedelmi rászorultság. Itt egyszerűen muszáj voltam a rendeletet figyelembe venni

Ötödik szempont a gyermeknevelési terheltség, mely az együtt költöző gyermekek számát veszi figyelembe és ha gyermekét egyedül neveli, az is további pontot jelent.

Majorosné Juhász Eszter

Én ezt megint átfogalmaznám, mert van olyan, hogy gyermekenkénti és van ilyen, hogy eltartottak száma. Mert mi van, hogyha nem gyermeke van, hanem fogyatékossággal élő rokona, eltartottja? Tehát azt egy külön szempontba tettem.

Dr. Hadnagy József

Az egészségügyi és gondozási szükséglet külön szempont, szerepelni fog később. A gyerekeket szerintem helyezzük középpontba, azt gondolom, hogy ez jelenjen meg, mert hogyha nem jelenik meg, és eltartottba megyünk, akkor ott az, aki ezt nem érti, az azonnal azt fogja mondani: milyen szívtelenek vagyunk, gyerekekkel nem is foglalkozunk!

Gál Judit

Ma megkerestek engem a súlyos autisták, és azzal a problémával szembesülnek, hogy negyven évesek kezdenek lassan lenni ezek a súlyosan autisták, és ugyanakkor szeretnének részben ingatlant venni, ahol lakhatnának. Azzal a problémával szembesülnek, hogy a szülők már nem biztos, hogy élnek és lakáshoz jutni nem biztos, hogy egyedül tudnának, de 2-3-an együtt lakva, igen. A kérdés az, hogy ők hogyan tudnak ebben a pályáztatási szempontrendszerben érvényesülni?

Dr. Nagy-Holló Eszter

Annyit beszéltünk a többiekkel, hogy nekik bérlőkijelölési jogot kellene biztosítani.

Gál Judit

Jó, az tökéletes.

Dr. Nagy-Holló Eszter

Ha megvan, hogy mennyi lakást szeretnének, akkor azt az alapítvány kéri, hogy ennyi lakásra szeretne, és a rendelet felhatalmazása alapján tud dönteni, kinek adja ki. Ez nem igényel rendeletmódosítást, erre most is lehetőség van.

Dr. Hadnagy József

A hatodik szempont az egészségügyi és gondozási szükséglet. amely a lakhatással összefüggő tartós, igazolt használati vagy gondozási akadály, önálló életvitelt vagy szükséges ellátást súlyosan akadályozó helyzet. 2 eset van benne.

Majorosné Juhász Eszter

Ez nálad külön szempontként szerepel. Én azért nem szedtem volna szét, mert így be van szűkítve, hogyha bérlőkijelölési joggal lehet rendezni, akkor én az eltartottak számánál maradnék, mert ott nemcsak fogyatékkal élő lehet, hanem mondjuk időskorú ápolt is lehet, aki nem fogyatékos.

Pál György

Éppen ezért kell kettéválasztani. Nálam úgy van megírva hogy kiskorú vagy nappali tagozaton tanuló eltartott gyermek, a fogyatékosságnál pedig fogyatékosság, tartós betegség, ápolásra szoruló.

Dr. Rák Sándorné

Igen, én is külön venném, az egészségügyi állapotnál egy külön kategóriaként jelöltem meg, hogyha tartós betegséggel, vagy fogyatékossággal élő személy van a családban, vagy akik laknak abban a helyiségben, vagy mozgáskorlátozottság áll fenn, amikor lehet, hogy el tudja magát látni, de önálló életvitelre vagy nem képes. Én is százas pontrendszerben gondolkodtam és erre elég magasat, egy 10-est adtam.

Dr. Hadnagy József

A 7. szempont a várakozás, ami a lényegi szempontokon más túl van és kevesebb pontot kap. Minden lezárt, pályázati ciklus után újra pályázás esetén 12 hónap után javaslok 1 pontot.

Majorosné Juhász Eszter

Nekem ez úgy jelentkezik, hogy a korábban igényelte-e és milyen folytonossággal. Évente pontoznám, de legfeljebb maximum 5 évre. Nem tudom, ez ugyanazt fedezi-e?

Pál György

Igen, én is azt gondolom. Én is azt írtam le, hogy minden korábbi érvényes, de sikertelen pályázat esetén jó, viszont maximalizálni kell, mert akkor ezzel el lehet húzni. Nem felejteném ki azt sem, hogy akik 2026. októberig a lakásigénylési névjegyzéken nincsenek, ők is egy plusz pontot kapjanak, mivel az egész rendszer úgy igazságos, hogy nekik ezt beszámítjuk.

Majorosné Juhász Eszter

Pál György képviselő úrhoz szólva jutott eszembe, hogy arra is gondolnunk kell, hogy ez évek múlva, aki addig problémamentesen, a rezsidíjakat fizetve élt abban a lakásban, előnyt élvezzen. Legyen valamiféle előjoga annak, aki már bizonyítottan rendszeresen fizette a bérleti díjat és felújította, a lakás állagát megóvta. Ha a piaci alapon is gondolkozunk, nem fognak így állagmegóvást, vagy befektetést eszközölni a lakásokban, mivel mindig csak 5 évre terveznek és nincs egy kis előnyük sem.

Dr. Rák Sándorné

Az állagmegóvás benne van a rendeletben és beszéltünk már a múltkor is arról, hogy bizonyos időközönként ki kell menni ezeket a lakásokat ellenőrizni, megnézni, hogy milyen állapotban vannak. Az évente egyszeri ellenőrzésre fel lehet készülni, de hogyha telefonálunk, hogy na, jövő héten szerdán kimennénk megnézni a lakást, akkor ha ott nagy probléma van egy állómegóvás tekintetében, azt nem lehet egy-két nap alatt helyrehozni.

Gál Judit

Annyit szeretnék csak mondani Eszternek, hogyan fogjuk nyomon követni, hogy ki mennyi időre kapta ezt a lakást?

Majorosné Juhász Eszter

A kettőt én különválasztanám. Tehát, ha valaki 5 évre kéri és meg tudja azt mondani, hogy én csak 5 évig szeretnék lakni benne, akkor plusz ponttal eleve előnyt élvez és bekerül abba a lakásba, de mivel ez a szerződésében szerepel, ezért nem fogja tudni megújítani.

Azt kellene eldöntenünk, hogy a lakásoknál arra koncentrálunk-e hogy forogjon gyorsan és változzanak benne az emberek, vagy arra, hogy a biztos bérlők legyenek-e? Mivel piaci alapon is gondolkozunk, az ingatlan állagát megőrző bérlőket megőrizzük és egy kicsi előnyhöz juttatnánk a futamidő végén, mivel jó gazdái voltak az önkormányzati ingatlannak, ezért plusz ponttal jutalmaznánk. Lehet, hogy ezt majd a piaciban kellene pontozni.

Dr. Hadnagy József

A várakozás, mint olyan szempont, benne van. A pályázati ciklus után sikeres vagy sikertelen pályázat esetén, ez lenne egy pont. Amit meg te mondasz Eszter, az meg arról szólna, hogy az eltöltött idő és az állagmegóvás. Az állagmegóváshoz kapcsolódóan legyen valamiféle plusz pont?

Pál György

Elnézést, nem így működik a rendszer, a rendelet a meghosszabbításra ad lehetőséget, nem kell a bérlőnek újra pályázni.

Dr. Barta Viktor

Jelenleg a most elfogadott rendeletünk arra ad lehetőséget, hogy tegyük fel, van egy üres önkormányzati bérlakás, amelyet a bizottság döntése alapján szociális alapú bérbeadásra jelöl ki és az ennek megfelelően a pályázat a bizottság által elfogadott szempontrendszernek megfelelően kerül kiírásra.
Hogyha erre valaki pályázik, a bizottság eldönti. A pályázó bekerül. Nagyon fontos, hogy a pályázati kiírásban a bizottság azt is döntse el, hogy akkor ezt most viszonylag egy rövidebb távú szociális alapú bérbeadásra kívánja-e, mondjuk 2 évre, vagy esetleg 5 évre. Ennek nincs akadálya.

Nyilván, ahogy a bérleti jog végéhez közeledünk, a rendelet most is kimondja, ha kérelmezi a bérlő a hosszabbítást, ebben az esetben is a bizottság kétféleképpen dönthet.

Ha látja és értékeli azt, hogy a bérlő eleget tett a lakástörvény és a saját rendeletünk alapján őt terhelő valamennyi, a jó gazda gondosságával a lakás karbantartására vonatkozó kötelezettségének, az együttélés szabályait betartja, a bérleti és a rezsidíjat megfelelően fizeti, akkor a bizottság dönthet úgy, hogy meghosszabbítja a bérleti jogviszonyát. Ebben az esetben nem kérdés, mert nem lesz pályáztatás, tehát a bizottság meghosszabbítja.
Ha a bizottság úgy dönt valamilyen megfontolásból, a bérlő életvitelét úgy értékeli, hogy nem volt megfelelő, nem a jó gazda gondosságával lakott a rábízott önkormányzati lakásban, akkor azt mondja: köszönöm, nem hosszabbítok, és kiírom egy új pályázatra. Tehát ilyen szempontból valóban nem biztos, hogy releváns mert a bizottságnak a kezében ott lesz a döntés. Ez rendeleti szinten szabályozott.

Dr. Hadnagy József

Nyolcadik szempont: munka világához történő kapcsolódás a pályázat beadásának pillanatában, legalább az elmúlt 3 évben bizonyított folyamatos munkaviszony megléte.

Dr. Rák Sándorné

Igen, az én szempontrendszerem is benne van, sőt! Lehet, hogy érdemes lenne olyan igazolást kérni a munkahelyétől, hogy az utolsó 3 vagy 5 évben folyamatosan dolgozott, és a rezsiköltséget, illetve a lakbért éppen ezért biztos, hogy fizetni tudja.

Dr. Hadnagy József

Ebből különböző feladatok adódnak majd, csapódnak le. Ugyanis itt nem azt nézzük, hogy mi kell még ehhez, hanem a pontozási szisztémát rakjuk össze. Az, hogy mivel kell majd bizonyítani, az majd a pályázati kiíráshoz nyilván fontos lesz, ahol majd azt tudjuk nézni, hogyha ha van munkaviszony igazolási papír, akkor nekünk valamit be kell kérni.

Dr. Rák Sándorné

Mondtam az előbb, hogy százpontos rendszerben gondolkodtam én is, nálam ez egy 20 pont, hogy valakinek állandó folyamatos munkahelye és biztosított jövedelme legyen.

Dr. Hadnagy József

Erről majd beszélgetünk még, az a következő helyzet. Kérdezem a munka világához valót el tudjuk-e fogadni?

Gál Judit

Kérdésem, hogy a lakást igénybevevő mind a két főnél irányadó ez vagy csak az egyiknél?

Pál György

Én úgy írtam föl, hogy rendszeres jövedelem a háztartás legalább egy tagjánál és én belevettem azt is, hogy CSED, GYED, GYES is beleszámíthat. 12 hónap folyamatos munkaviszony vagy vállalkozás is. Tehát nem munkahelyhez, hanem rendszeres jövedelemhez kötném legalább egy pályázónál.

Dr. Barta Viktor

A rendszeres jövedelemmel kicsit óvatosabban bánnék, mert itt kifejezetten a munka jellegű tevékenységből származó jövedelemre gondolt elnök úr is.
A másik pedig az, hogy önmagában a jövedelmet már egyszer figyelembe vettük a lakásfenntartási hányadnál, hogy a jövedelemhez képest a leendő lakásnak mennyi lesz a százalékos fenntartási költsége. Itt szociális alapú bérbeadásról beszélünk, tehát én azt is megfontolással javasolnám, hogy mindenképpen csak a hároméves folyamatos munkaviszonyt próbálnánk ide beleépíteni. Elég valószínű, hogy nem olyan bérlőből lesz több, akinek 3 éve változatlanul és folyamatosan munkaviszonya van.
Lehet, hogy azt kéne meghatározni, hogy az elmúlt 3 évben legalább X nap munkaviszonyt tudjon igazolni, mert nem biztos, hogyha mondjuk alkalmi munkavállalásból, vagy rövidebb távú foglalkoztatással oldja ezt meg, akkor nem lesz neki.

Majorosné Juhász Eszter

Az én szempontrendszeremben is benne volt, de az állandó munkahellyel rendelkező és folyamatos munkavégzés a fontos.
Itt a megbízhatóság a lényeg, hogy kit szeretnénk támogatni, akár a szociális helyzet alapján is. Az alkalmi munkavállaló, vagy X nap, az nekem már nem fér bele. Tehát aki a szociális helyzete alapján szociális önkormányzati lakást kap, megbízható jövedelemmel rendelkezzen.

Dr. Hadnagy József

Én ezt biztos nem tudom támogatni. Az állandó munkahely nem jelenti ugyanazt, mint az állandó munkaviszony. Igen, ugyanazon a munkahelyen letöltött 3 év, vagy munkából letöltött 3 év, nekem majdnem mindegy.

Majorosné Juhász Eszter

Javítanám, rendszeres jövedelem. Az alkalmi munkavállalók kicsúsznának belőle, ez tény. Felvetődik azonban az, hogy mekkora biztonságot szeretne az önkormányzat az önkormányzati lakásába bejuttatottak esetében?

Gál Judit

Mi van azokkal, akik a városban tanult és itt is akar maradni, annak biztos nem lesz meg a három éve.

Bognár Ignác

Miért ne lehetne 150 naponként egy pontot, de maximum öt pontot adni. A másik pedig az, mi a helyzet akkor, ha rossz életvitelű embert teszünk be a szociális lakásba? Itt lehetne adni negatív pontot akkor, amikor már egyszer benn volt a lakásban. érzékeltetni kellene, hogy egyszer ő már megbukott.

Dr. Hadnagy József

Ez a rendeletünkben benne van, az életvitel, a köztartozás felhalmozás.

Bognár Ignác

Lehet, hogy a bizottság úgy dönt, hogy nem hosszabbít, hanem megpályáztatjuk, akkor mi alapján döntöttünk úgy, hogy mégse engedjük hosszabbítani első körben? Akkor erre adjon nekem valaki választ. Ezzel nem zártuk ki, hogy ő is pályázzon.

Dr. Hadnagy József

A pályázatból nem tudjuk kizárni, viszont az, hogy a pályázatot elutasítjuk, meg tudjuk tenni, hiszen benne van a rendeletben az életmód, illetve benne van a köztartozás.

Dr. Rák Sándorné

Én is az állandó munkaviszonyt támogatom, mert abból van a jövedelem. Az egri kötődést külön kategóriának vettem

Dr. Hadnagy József

A rendeletünkben benne van.

Dr. Rák Sándorné

Én ezt akkor is külön pontként beletenném

Pál György

Szerintem nagyon fontos, ami most elhangzott, mivel a rendeletünk a minimális bekerülési határokat jelzi, azt nem tiltja, hogyha valaki nem egy éve rendelkezik egri lakcímmel, hanem 5- 10 éve, akkor plusz pontot adjunk. Az én pontozási rendszeremben is az egri lakóhelynek az időtartama szerepel. Én úgy írtam, hogy 3 és 5 évnél 2 plusz pont, 5- 10 év, és 10 évnél több pedig megint lehet adni egy plusz pontot.
Azt javasolnám, hogy az egri lakóhely időtartam az kerüljön be.

Dr. Hadnagy József

Jó, az egri lakóhelyét én beírtam így már ebben a rendszerben ez a 9. szempont.

Gál Judit

Az még mindig kérdés számomra, hogy mindig az egyetemistáknál tartok, hogy állandó vagy ideiglenes lakcímet fogunk elfogadni?

Dr. Hadnagy József

Mind a kettőt.

Pál György

Még egy pont az, amit én belevettem, a gyermekvédelmi szakellátásból kikerült 30 év alattiaknak adnék egy- egy plusz pontot. Gyámhivatali igazolással meg lehet oldani, hogy egy- egy önálló életkezdés el tudjon indulni.

Dr. Rák Sándorné

Nekem még van egy olyan kategóriám, különösen veszélyeztetett élethelyzetben él például valaki, családon belüli erőszak áldozata, vagy netán alkoholista a papa, ezeket is figyelembe lehetne venni, és erre is plusz pontot lehetne adni, hogyha ez így bizonyítható. Eszter, amit az előbb mondott, hogy az életviteléből kifolyólag lehet pontot levonni, én meg ezért pontosan plusz pontot adnék, hogyha valaki családon belül belüli erőszak, vagy krízishelyzetben él.

Dr. Hadnagy József

Erre van a krízis helyzet, ami benne van a rendeletben. A bántalmazás, meg egy családi erőszak is az. Ha krízisként kezeljük, akkor ő menekül, akkor tudunk besegíteni, egyébként nem tudjuk. Például a család rendőrt hív, az is egy igazolás, ha netán megvernek egy gyereket, orvosi látlelet van, akkor az is lehet.

Pál György

Pályázatban ezt nem lehet kezelni.

Dr. Hadnagy József

4- 5 éve zajlik a folyamat Magyarországon, hogy minden megyei jogú városban legyen egy ilyen típusú szolgáltatásrendszer a családon belüli bántalmazásra. Most van jó néhány városban. Sándor-Lenkei Aida szociológus ennek a fő képviselője.

Majorosné Juhász Eszter

Ha megversenyeztetünk 2 fiatalt és az egyik mondjuk egy kiemelkedő háttérrel rendelkezik és szociálisan rászorult is, hogy élvezzen-e az előnyt társaival szemben. Ezt nem tudom, hogy a szociálisba beférjen, mert akkor innentől kezdve ő nem biztos, hogy be fog férni, csak a piaciba, vagy a költségelvűbe.

Dr. Hadnagy József

Én ezt kifejezetten a költségelvűbe építeném be. Van-e még olyan szempont, amit szeretnétek? A gyermekvédelmi szakellátásból kikerült 30 év alattiak lesz a 10.
11. A munka világához történő kapcsolódás.
Akkor a szempontok úgy néz ki, hogy fixálódtak a szociálisnál. Ezeket körbeküldenénk és a következőre úgy jönnénk el, hogy mindenki azt mondja, hogy akkor ebben dolgozik. Szerintem ez jó lenne, hogyha egyet tudunk érteni abban, hogy akkor most a költségelvűt nézzük meg.

Pál György

Lassan körvonalazódik, hogy amit költségelvű bérbeadásnak nevezünk, az is szociális, hiszen nagyon alacsony a bérleti díj. Javaslom, hogy a költségelvűnél a bérleti díjaknál ugyanezt vegyük figyelembe azzal a különbséggel, hogy a jövedelmi helyzetnél nem a rendeletünkből emelünk át, hanem megvizsgáljuk, hogy akik ezt igénylik, milyen medián jövedelemmel rendelkeznek és ott már mindenkori minimálbérhez, nettó igazítjuk a sávokat. Hogyha most végig nézünk azokon, akik a költségelvű bérlakásainkban élnek, azoknál is ez a pontrendszer abszolút valid és releváns.

Dr. Hadnagy József

A javaslat az, hogy ugyanazok a szempontok jöjjenek be, és a 175-200-250 százalék kerüljön ki, oda ki kell találni mást. A költségelvűnél is a szociális vetítési alap van. Én nagy hirtelen el tudom fogadni azzal a változtatással, hogy ez a 170 százalék kikerül belőle.

Majorosné Juhász Eszter

A költségelvűt betettem volna a minimálbér 150-200 százaléka közé, ami egy ilyen 321.000 és 430.000 forint közötti összeg. A piaci az jelenleg a 100- 150 százalék, tehát a 214.000 Ft az alja és a 321.00 Ft a teteje.
Azért beszélek két sávról és nem a költségelvűről, mert jelenleg ilyen nincsen a jelenlegi szabályok szerint.

Dr. Hadnagy József

Jelenleg létezik, csak ha ezt az alapot vesszük, amit a Pál képviselő úr is mond, meg amit Majorosné Juhász Eszter is mond, azonnal felugrunk a piaci alapúba, nagyon keskeny a mezsgye.

Dr. Nagy-Holló Eszter

Ezt én most megfordítanám. Tehát aki ezt a jövedelemhatárt nem éri el, az szociális. Afölött meg kell nézni a rendeletet, hogy van a főszabály, hogy piaci, kivéve a 3. szakasz. A nyugdíjasház, meg a színészház költségelvű, ezen felül azok a lakások bérbe adhatók költségelven, amelyeket a bérbeadó azzá minősít. Az volt a célunk, hogy a bizottság döntse el, hogy akkor bizonyos lakásokat költségelven ad bérbe. Tehát a jövedelemhatár a szociálisra vonatkozik, afölött lehet akár piaci bérleti díjat, vagy akár a költségelvű bérleti díjat meghatározni egy adott lakásra.

Balázs Éva

Ha a költségelvűre írunk ki pályázatot és ha valakinek 90.000 Ft a jövedelme, akkor megfelel annak, hiába, hogy a jövedelme magasabb, mint a piaci.

Dr. Hadnagy József

A költségelvű szempontrendszernél, amit beszéltünk, hogy társadalmi hasznosság, szociális szempontok, ha átemeljük a szociálist, akkor a szociális szempontok most erőteljesen meg fognak jelenni.
A költségelvűnél a társadalmi hasznosulást elősegítő tényezők szempontjával kezdtem azonnal, megfizethetőség, jelenlegi lakhatás bizonytalansága, egri kötődés, háztartási többletszükséglet, bevételi folytonosság, várakozást ugyanúgy megtartottam.

Pál György

Amit föl fölsoroltál elnök úr, az az én olvasatomban a piaci.

Majorosné Juhász Eszter

Én azt mondanám, hogy nem lehet élesen elválasztani a szociálist és a piacit, mert a társadalmi hasznosság elve egy szociális rászorultnál is ugyanannyira számításba jöhet. A szociális lakások számát limitálni kellene. Nem lehet szigorúan elválasztani az egyiket a másiktól, csak a jövedelmi viszonyokat tudják és a lakás állapotát meghatározni. Aki tehetséges, és súlyosan, halmozottan hátrányos helyzettel kerül be, az is lehet tehetséges, ott is jutalmaznunk kell a tehetséget, de csak a szociális lakásba fog bekerülni, mert abba arra a lakásra csak szociálisan lehet pályázni. Tehát a feltételekkel nem elveszünk, hanem hozzáteszünk. A szociálisnál, hogyha azonos anyagi körülmények között rászoruló van, akkor már el lehet dönteni, hogy hány pontot kapott arra, hogy ő esetleg nevelőintézetből került - e be, vagy pedig más egyéb érdemei vannak.

Dr. Rák Sándorné

Én egy picit most ellenkeznék Pál képviselő úrral. Nekem a piaci és a költségelvű az nem teljesen ugyanaz, mert azért ott nekem más szempontjaim vannak. A piaci alapú bérlakásnál azért lehet olyan kritériumokat felállítani, amit szerintem csak egy viszonylag magasabb jövedelemmel rendelkező ember tud megfizetni vagy két havi kauciót letenni.

Dr. Hadnagy József

Igen, ez a rendeletben benne van. Pál képviselő úr is ezt erősíti, hogy legyenek elkülönülve a piaci a költségelvűtől.

Pál György

Igen, tehát amikor elnök úr fölolvasta az ő szempontrendszerét, azt mondtam, hogy az tökéletesen jó a piacira szerintem, és így teljesen más a piacinak meg a költségelvűnek a szempontrendszere.

Dr. Hadnagy József

Hogyha elfogadjuk a szociálisban lévő szempontrendszert a költségelvűre, a differenciaspecifika az nem más, mint a jövedelmi viszony. Pontozással tudjuk azt erősíteni, vagy gyengíteni, aki afölötti összeghatárral rendelkezik.

Bognár Ignác

Javaslom az egri letelepedést a fiataloknál, pályakezdőknél, illetve ezt a helyi vagy országos elismerésben részesülőknél kis plusz pontokat. A B), meg az F) pontot átverésnek tartom, hogy mint hogyha kicsit meg lenne erőszakolva ez a része pontozási szisztémának.

Dr. Hadnagy József

Én nem gondolom azt, hogy ez a jó. Azt mondom, hogy ez egy beszélgetési alap tud lenni.

Pál György

Egy gyors számítást végeztem, hogy könnyebben megértsük, miről van szó. Egy olyan család, ahol van 2 felnőtt és 2 gyerek, hogyha nettó 250.000 forint az összjövedelme ennek a családnak, már nem szociálisan rászorult.

Dr. Hadnagy József

Lehet, hogy mostanra elfáradtunk. Ezeket az anyagokat eljuttatjuk elektronikusan. Én beírtam a változásokat.
Abban értettünk egyet, hogy ezt a 10 szempontrendszert átemeljük a költségelvűbe, viszont a jövedelem viszonyhoz kapcsolódó 175 százalék, 200-250 százalékot kivesszük belőle és azt a adatokra támaszkodva próbálunk valamilyen jövedelmi viszony korlátokat megállapítani. Ez, ami előttünk van a második, elfogadjuk alapként a piaci alapúra és még ezen dolgozunk.

Legközelebbi bizottsági ülésünket 2026. november 10-re 11 órára összehívom.

kmf

Dr. Hadnagy József
elnök

Majorosné Juhász Eszter
hitelesítő tag

Dr. Szalóczi Ilona
jegyzőkönyvvezető