

AZ ÖNKORMÁNYZATI BÉRLAKÁSOK KINTLÉVŐSÉGÉNEK BESZEDÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ TAGVÁLLALATI GYAKORLATOK, TAPASZTALATOK

SALGÓ VAGYON KFT.



dr. Borsodi Viktória
jogi és ügyfélszolgálati vezető

2025.06.17.

Tulajdonos: Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata

Rövid cégtörténet:

- 1949: ingatlankezelő vállalat
- 1964: megalakult az ingatlankezelő vállalat fűtési üzeme,
- 1965. január: távhőszolgáltatás indulása Salgótarjánban
- 1988.10.01.: Nógrád Megyei Hőszolgáltató Vállalat
- 1993. április: Tarjánhő Kft.
- 1993. augusztus: Salgó Vagyon Kft. - ingatlankezelés
 - 1999: Ipari Park üzemeltetés
 - 2008.06.01-2011.06.30.: városi mozi üzemeltetése
- 2012.06.30.: az ingatlankezelő és a távhőszolgáltató cég egyesülése –
Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és
Távhőszolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Salgó Vagyon Kft. – főbb tevékenységek

- Távhőszolgáltatás – Hőszolgáltatási divízió
 - Önkormányzati és saját tulajdonú ingatlanok kezelése – Vagyonkezelési divízió
 - Piacüzemeltetés – Piacüzemeltetési divízió
- Fenntartási divízió: a divíziókat támogató szervezeti e.

ÖNKORMÁNYZATI BÉRLAKÁSOK

BÉRBEADÓI JOGOK – SALGÓ VAGYON KFT.

Összesen: 729 db

- 6 db lakóépület kizárólagos önk. tulajdonban
- a legnagyobb: a salgótarjáni „ikertornyok”, 15 és 18 emelet, 264 db lakás



Önkormányzati bérlakások komfortfokozat szerint	
Komfortfokozat	Mennyiség (db)
Összkomfortos	437
Komfortos	153
Félkomfortos	7
Komfortnélküli	131
Szükséglakás	1
Összesen:	729

- Bérbeadva: 549 db
- Üres: 91 db
- Falazott: 89 db
- Távhős: 450 db

Távhőszolgáltatás

4468 távhő felhasználó

- 4202 lakossági ➡ 450 önkormányzati bérlakás
- 266 egyéb



KÖVETELÉSKEZELÉS

Jogi és ügyfélszolgálati csoport (6 fő)

- Távhő ügyfélszolgálat
- Távhő kintlévőség kezelése
- Önkormányzati bérleményekhez kapcsolódó jogi feladatok (bérleti jogviszony létesítése, megszüntetése, jogi eljárások – peren kívüli és peres, végrehajtási)
- Önkormányzati bérleményekhez, a társaság saját tulajdonú ingatlanaihoz, az Ipari Park üzemeltetéséhez és a piacüzemeltetéshez kapcsolódó díjtartozások beszedése (fizetési felszólítás, fizetési egyezség)

A követeléskezelési tevékenység

- ▶ A **lakásbérleti szerződések előkészítése** során az új igénylők monitorozása a pénzügyi és jogi nyilvántartás alapján. /"Nem adható bérbe lakás annak, (...) akinek a lakásbérleti jogviszonya neki felróható okból a bérbeadó felmondásával szűnt meg bérleti díjtartozás miatt, a bérleti díj kiegyenlítéséig, de legalább a lakás kiürítésétől számított 5 éves időtartam alatt(...)."/
- ▶ A **szerződéses jogviszony ideje alatt** a teljesítés folyamatos figyelemmel kísérése. /A bérleti szerződések alapján a bérbeadó 2 havi lakbér és/vagy közüzemi díjtartozás miatt a szerződést felmondhatja./ A bérleti szerződés megkötését követően, a távhős bérlemények vonatkozásában távhőszolgáltatási bérlő-díjfizető megállapodást kötünk a bérlővel. (gördülékeny adatszolgáltatás)
- ▶ A **szerződéses jogviszony megszűnését követően** a lakás visszaadásáig terjedő szakaszban fokozott figyelem (törekvés az önkéntes lakáselhagyásra, amennyiben nincs együttműködési hajlandóság: bírósági eljárás, végrehajtási eljárás).
- ▶ **Végrehajtási eljárások** (eredményes behajtásig vagy adós haláláig fenntartva, a jogutódlás lehetőségére figyelemmel)

KÖVETELÉSKEZELÉS

Jogi eljáráson kívüli intézkedések:

- Fizetési felszólítás
- Fizetési egyezség (részletfizetés, fizetési halasztás)
- Bérleti jogviszony megszüntetése felmondással díjtartozás miatt

Jogi eljárások:

- Bírósági eljárás lakáskiürítésre, díjtartozás beszedésére
- Közjegyzői fizetési meghagyás
- Végrehajtási eljárás

HÁTRALÉKOS ÁLLOMÁNY

1. önkormányzati vagyonkezelési követelésállomány (lakásbérlet – lakbér és közüzemi díjtartozás) alakulása

2014.12.31. - 224.292 eFt

2015.12.31. - 218.799 eFt

2020.12.31. - 106.269 eFt

2024.12.31. - 88.093 eFt

2. távhő lakossági követelésállomány

2014.12.31. - 88.858 eFt

2015.12.31. - 88.331 eFt

2020.12.31. - 58.570 eFt

2024.12.31. - 42.947 eFt, amelynek 14%-a (kb. 4 MFt)

önkormányzati bérlakáshoz kapcsolódó /megjegyzés: 4202
távhő lakossági fogyasztó – ebből 450 önkormányzati (11%)/

KÖSZÖNÖM A FIGYELMET!