



386/07.

## T á j é k o z t a t ó a város területén található kolóniák helyzetéről

### Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat közigazgatási területén 2005. évben 19238 lakást regisztráltak. Az önkormányzat tulajdonában jelenleg 1344 db lakás van. Salgótarjánban a lakásállomány közel 7%-a van önkormányzati tulajdonban, ami megfelel az országos átlagnak (8%), de messze elmarad az európai országok 40%-os átlagától.

Az önkormányzati tulajdonú lakások értékesítése 1985-ben kezdődött, akkor a bérlakások száma 7322 db volt. A bérlakás állományt folyamatos csökkenés jellemzi, a folyamat azonban 2000. évtől lelassult, melynek oka, hogy a bérlők jelentős része ebben az időszakban már vételre nem volt jogosult díjhátralék miatt, vagy egyéb okok miatt nem kívántak tulajdont szerezni. (A meglévő lakásállományból 1100 lakás soha sem volt értékesítésre kijelölve műszaki vagy egyéb jogszabályi kötöttségek alapján.)

<b>Lakásállomány változása komfortfokozat szerinti bontásban</b>								
<b>Komfortfokozat</b>	<b>1986. év</b>		<b>1990. év</b>		<b>2000. év</b>		<b>2006. év</b>	
	<b>db</b>	<b>%</b>	<b>db</b>	<b>%</b>	<b>db</b>	<b>%</b>	<b>db</b>	<b>%</b>
<b>Összkomfortos</b>	2215	33,0	1244	28,0	549	33,0	477	35,0
<b>Komfortos</b>	3344	50,0	2368	53,0	409	24,0	215	16,0
<b>Félkomfortos és komfortnélküli, szükséglakás</b>	1132	17,0	872	19,0	719	43,0	652	49,0
<b>Összesen</b>	<b>6691</b>	<b>100,0</b>	<b>4484</b>	<b>100,0</b>	<b>1677</b>	<b>100,0</b>	<b>1344</b>	<b>100,0</b>

1. sz. táblázat: Lakásállomány változása 1986-2006. közötti időszakban

A lakásértékesítés következtében a lakásportfólió kedvezőtlenül változott. Az összkomfortos lakások arányának változatlanul maradása mellett jelentősen megnövekedett a félkomfortos és komfortnélküli lakások aránya a komfortos lakások terhére. Míg 1986-ban a lakásállományon belül a komfortnélküli lakások aránya 17% volt, jelenleg ez az arány 49%. A lakásvagyon átstrukturálódása mellett a fizetőképes bérlők is kikerültek a rendszerből.

### **1. Önkormányzati tulajdonú lakások összetétele**

Az önkormányzati tulajdonú lakásokat alapvetően három csoportba lehet sorolni.

- hosszútávon önkormányzati tulajdonban maradó, 100%-ban önkormányzati tulajdonú lakóépületek,
- társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú ún. szórványlakások,
- komfortnélküli, kolóniatípusú lakások.

<b>Lakásállomány szobaszám és komfortfokozat szerinti megoszlása</b>						
<b>Szobaszám</b>	<b>1</b>	<b>1,5</b>	<b>2</b>	<b>2,5</b>	<b>3</b>	<b>Összesen</b>
<b>Összkomfortos</b>	430	10	33	2	2	<b>477</b>
<b>Komfortos</b>	56	96	54	1	8	<b>215</b>
<b>Félkomfortos</b>	28	1	19	-	1	<b>49</b>
<b>Komfortnélküli</b>	518	24	59	1	1	<b>603</b>
<b>Összesen</b>	<b>1032</b>	<b>131</b>	<b>165</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>1344</b>

2. sz. táblázat: Lakásállomány összetétele

A táblázatban szereplő adatok alapján megállapítható, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások összetétele a szobaszám tekintetében rendkívül kedvezőtlen, mobilizációt nem biztosít.

Az 1344 db lakás mintegy 77%-a egyszobás, és 49%-a komfortnélküli, illetve félkomfortos.

A 477 összkomfortos lakás 90%-a egyszobás, melyből 421 db a hosszútávon önkormányzati tulajdonban maradó lakóépületekben van.

A lakásállomány 35%-a közel 100 évvel ezelőtt, 51%-a 1961-1980 között, 10%-a 1980-1988 között, 4%-a pedig 2003-2005 között épült.

A legidősebb lakások a kolóniatípusú területeken épültek meg, az 1961. és 1980. között épült lakások döntő része a Vásártéren, az 1980. után épült lakások, pedig a lakótelepeken épültek meg (Gorkij ltp., Beszterce ltp., Kemerovó ltp.).

## **2. Kolóniatípusú lakások általános jellemzői:**

A többségében századfordulót követően megépült kolónia jellegű épületek a kornak megfelelő hagyományos építési technológiával, vízszigetelés nélkül lettek megépítve kis telken, vagy önálló telek nélkül. Általános hibák az elöregedett szerkezetek (alapozás, vízszigetelés, tartószerkezeti- és belső válaszfalak, födécek, tetőfedés, bádogos szerkezetek, burkolatok, nyílászárók, épületgépeszeti- és elektromos hálózatok).

A lakásra vonatkozó előírásokat a 253/1997.(XII. 20.)Korm. rendelet (OTÉK) 105. §-a határozza meg:

- 1 db legalább 17 m<sup>2</sup> alapterületű lakószoba (nappali),
- pihenésre, otthoni tevékenységek folytatására alkalmas helyiség,
- élelmiszer tárolására előkészítésére szolgáló helyiség (konyha),
- tisztálkodásra alkalmas helyiség (fürdőszoba).

Tekintettel a kolóniatípusú lakások kis alapterületére és sajátos alaprajzi szervezésére nem lehet minden esetben a fent említett helyiségeket kialakítani. Ezeket az épületeket a ma hatályban lévő szabványoknak és előírásoknak megfelelő módon gazdaságosan nem lehet felújítani (utólagos talajnedvesség elleni szigetelés beépítése, hőtechnikai követelmények kielégítése).

Hosszútávon a 652 db túlnyomórészt komfortnélküli, kolóniatípusú lakás megszüntetésével kell számolni, melynek egyik indoka a fizikai tönkremenetel, a másik pedig az, hogy a hatályos szabályozási terv ezen épületek elbontását javasolja. A kolónialakásokkal beépített területek túlnyomó részét a szabályozási terv rehabilitációs területként jelöli meg.

Az önkormányzati tulajdonban lévő kolóniatípusú lakások mintegy 10%-a magántulajdonban lévő lakásokkal sorházszerűen van egybeépítve. Ezeknek a lakásoknak a megszüntetése csak a magántulajdonú lakások elbontásával együtt valósítható meg.

A kolóniatípusú lakások vonatkozásában az elmúlt időszakban lényegében csak a lakhatást gátló, hibaelhárítási, üzemeltetési munkákat (kémény felújítás, csapadékcatorna javítás, pótlás, tetőjavítás, elkorhadt fa padlóburkolatok felújítása, bejárati ajtó csere, ürgödrök szippantása, stb.) végeztük el. Megüresedés esetén, az ismételt bérbeadást megelőzően felújításra kerültek a balesetveszélyes elektromos hálózatok, és a főző-, ill. fűtőkészülékek. Néhány esetben az épületek homlokzatvakolata is felújításra került (Idegér, Salgó út).

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata a komfortnélküli lakásokban élő szociálisan rászorult, kevés jövedelemmel rendelkező bérlőket teljes összegű lakbértámogatásban részesítheti rendelete alapján.

A komfortnélküli kolónialakásokban élő bérlők közül 2006. évben rászorultságuk miatt 289 család részesült teljes összegű lakbértámogatásban 17.154 eFt összegben.

### **3. Kolóniatípusú lakások elhelyezkedése a városszerkezetben:**

#### **3.1. Bajcsy-Zsilinszky és Zemlinszky úti lakások**

A városközponti elhelyezkedésű területen jelenleg négy kétszintes épület található, melyben 71 db lakás van az alábbi bontásban:

- Zemlinszky út 13-15-17. sz. 13 lakás,
- Zemlinszky út 19-21-23. sz. 18 lakás,
- Bajcsy-Zs. út 1. 20 lakás,
- Bajcsy-Zs. út 3. 20 lakás.

#### Lakások műszaki állapota, összetétele:

Az épületekben lévő lakások részben komfortosak (24 db), részben félkomfortosak (27 db) és komfortnélküliek (20 db). Az épületek műszaki állapotuk miatt gazdaságosan nem újíthatók fel.

Karbantartási keretből a területen lévő lakásokban bekövetkezett dugulás-, csőtörés-, elektromos meghibásodások elhárítása, valamint tetőjavítási- és karbantartási munkák kerültek elvégzésre.

Felújítási keretből 2001. évben 14 db, 2002. évben 7 db és 2003. évben 1 db megüresedett lakás lett helyreállítva az ismételt bérbeadást megelőzően. 2004-2006. közötti időszakban felújítási keretből felhasználás nem történt a területen lévő lakásállomány tekintetében.

A területen lévő lakások ráfordításai 2001-2006. évben:

- felújítás (2001-2003.): 16.810.577,- Ft,
- karbantartás: 2.647.2016,- Ft.

Tekintettel, arra, hogy az épületek rövidtávon elbontásra javasoltak, csak a lakhatást gátló, balesetveszélyes állapot megszüntetését tervezzük (beázások megszüntetése, elektromos meghibásodások megszüntetése) az elkövetkezendő időszakban.

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése 15/2004. (II. 12.)Öh. sz. határozatában döntött a területet érintő városrehabilitáció elindításáról, melynek értelmében a Zemlinszky út 3-5-7-11. sz. alatti épületekből a bérlők 2004-2005. évben elhelyezésre kerültek. A Zemlinszky út 5-7. sz. alatti és a Zemlinszky út 11. sz. alatti lakóépületek elbontása 2005. évben megtörtént. A két épület bontási költsége 7.881.250,- Ft volt.

A közgyűlési döntést követően az érintett épületekben megüresedő bérlakások nem kerülnek újra bérbeadásra, a megüresedett lakások homlokzati nyílászárói lefalazásra kerülnek.

A még bontásra váró épületekben 28 db üres lakás van, 43 db lakás lakott, melyből 29 bérlő tarthat igényt cserelakás biztosítására, 4 lakás kiürítésére peres eljárás folyik, 2 végrehajtási eljárási szakaszban van, 6 lakásra meghatározott időre szóló szerződés van, elhelyezésre nem tarthatnak igényt.

A Bajcsy- és Zemlinszky úti bérlők körében több esetben készítettünk felmérést elhelyezési igényekre vonatkozóan.

Az igényfelmérés alapján megállapítást nyert, hogy az elhelyezésre igényt tartók – határozatlan idejű szerződésekkel rendelkező bérlők - városközponti, komfortos és legalább másfél vagy kettőszobás lakásokat fogadnának el. Az önkormányzati lakásállományban az igények szerinti lakások nem állnak rendelkezésre. A lakók elhelyezését nehezíti és időben kitolja, hogy évente kb. 20-25 db lakás üresedik meg, melyek hagyományos fűtésűek és komfortnélküli lakások, azok 80%-a rossz műszaki állapotú.

A megfelelő üres cserelakások hiányában a bérlők kihelyezése lelassult. A még lakott Bajcsy- és Zemlinszky úti lakások műszaki állapota folyamatosan romlik, illetéktelenek bontják az épületek kamráit, megbontják a lefalazott lakásokat, abból a kibontott építési anyagot elviszik. A területen felszedték és eltulajdonították a szennyvízcsatornák aknafedeleit. A szanálási területen elszaporodtak a rágcsálók, rengeteg szemét halmozódott fel, ami az időjárás felmelegedése következtében járványveszélyt is okozhat.

<b>Lakásállomány szobaszám és komfortfokozat szerinti megoszlása</b>						
<b>Szobaszám</b>	<b>1</b>	<b>1 ½</b>	<b>2</b>	<b>2 1/2</b>	<b>3</b>	<b>Összesen</b>
<b>Összkomfortos</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Komfortos</b>	8	-	3	-	3	<b>14</b>
<b>Félkomfortos</b>	4	-	4	-	-	<b>8</b>
<b>Komfortnélküli</b>	1	-	5	1	-	<b>7</b>
<b>Összesen</b>	<b>13</b>	-	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>29</b>

3. sz. táblázat: Elhelyezéssel érintett lakásállomány összetétele

#### Lakások bérleti díj és üzemeltetési költsége:

A bérleti díj a félkomfortos lakás esetében 228,-Ft/m<sup>2</sup>/hó, komfortnélküli lakásnál 206,-Ft/m<sup>2</sup>/hó, mely alapterületüktől függően havi 7.000,- Ft-tól – 24.000,- Ft-ig terjedő összegű. A bérlők lakbéren kívül víz- és csatornahasználati díjat, komfortfokozat és a család létszámának megfelelő átalány díjat - akik nem rendelkeznek vízálmérő órával - kötelesek fizetni.

Az önkormányzat által meghatározott vízátalány mértéke 3-6,5 m<sup>3</sup>/hó/fő. A bérlőkkel minden évben egyszer történik elszámolás a főmérőn mért fogyasztás alapján.

#### Kintlévőség alakulása:

A 43 bérlőből 26 bérlő tartozik összesen 1.446 eFt összeggel az alábbiak szerint:

- lakásbérleti díj: 295 eFt
- vízdíj: 1.128 eFt,
- ügyviteli díj: 23 eFt.

A terület jövőbeni hasznosítási lehetőségei:

A Zemlinszky út 5-7. sz. alatti területet a szabályozási terv kereskedelmi-gazdasági területbe, a Zemlinszky út 11. sz., 13-15-17. sz., 19-21-23. sz. alatti, valamint a Bajcsy Zs. út 1. sz. és a 3. sz. alatti területeket pedig kisvárosias lakóterületbe sorolja.

A Zemlinszky út 5-7. és 11. sz. ingatlanok értékesítésre előkészítettek, a fennmaradó ingatlanok értékesítésre történő előkészítése az épületek elbontását követően szakaszosan tervezhető.

**3. 2. Zagyvarakodó:**

A terület városközponti elhelyezkedésű, a kolónia épületek beékelődtek az Arany János úti temető és a garázsorok közé.

Lakások műszaki állapota, összetétele:

A területen jelenleg négy épület található, a lakások száma összesen 33 db. Az épületek földszintes, magastetős kialakítású, komfortnélküli, avult műszaki állapotúak. A 33 db bérlakásból 13 üres rendkívül rossz állapotú, a megüresedett lakások már nem kerülnek bérbeadásra. Az üres lakások lefalazásra kerülnek, egy-egy épület kiürítését követően elbontásra kerülnek. Mivel a lakóépületek rövidtávon bontásra jelöltek, a karbantartási keretből csak a balesetveszélyes állapotok megszüntetésére került sor az elmúlt időszakban. Az épületek felújítására nem történt ráfordítás 2001-2006 közötti időszakban.

Az elmúlt években a területen 2 db épület elbontásával 7 lakás került megszüntetésre. A bontási költség 4.280.000,- Ft volt.

A területen lévő lakások ráfordításai 2001-2006. évben:

- karbantartás: 2.684.094,- Ft,
- felújítás: - Ft.

2007. évben a lakott lakások vonatkozásában csak a balesetveszélyt okozó meghibásodások elhárítását tervezzük.

<b>Lakásállomány szobaszám és komfortfokozat szerinti megoszlása</b>						
<b>Szobaszám</b>	<b>1</b>	<b>1 ½</b>	<b>2</b>	<b>2 1/2</b>	<b>3</b>	<b>Összesen</b>
<b>Összkomfortos</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Komfortos</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Félkomfortos</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Komfortnélküli</b>	19	-	-	-	-	<b>19</b>
<b>Szükséglakás</b>	1	-	-	-	-	<b>1</b>
<b>Összesen</b>	<b>20</b>	-	-	-	-	<b>20</b>

4. sz. táblázat: Bérbeadással hasznosított lakásállomány összetétele

Lakások bérleti díj és üzemeltetési költsége:

A bentlakóknak 116,-Ft/m<sup>2</sup>/hó lakbért kell megfizetniük, mely alapterülettől függően 3.500,- és 7.000,- Ft közötti összegnek felel meg. Csatornahasználati díj nélküli vízdíjat csak azon lakóknak számlázunk, akik lakáson belül vízvételi lehetőséggel rendelkeznek.

#### Kintlévőség alakulása:

A 20 bérlőből 15 bérlő tartozik összesen 2.380 eFt összeggel az alábbiak szerint:

- lakásbérleti díj: 1.901 eFt,
- vízdíj: 465 eFt,
- ügyviteli díj: 14 eFt.

Jelenleg 5 önkényes lakásfoglaló ellen folyik peres eljárás lakáskiürítésre.

#### A terület jövőbeni hasznosítási lehetőségei:

A szabályozási terv a területre gépkocsi tárolók építését javasolja.

### **3.3. Salgó út:**

A Salgó úti önkormányzati kolóniatípusú lakások alapvetően két területre oszthatók. Az egyik a Tarjánhó Kft. területéig terjedő szakasz, a másik a Tarjánhó Kft. mögött lévő kolónia terület. A Salgó úton összesen 115 db önkormányzati tulajdonú lakás van. A Salgó út elején 3 db önkormányzati tulajdonú épületben 8 db lakás, 2 db vegyes tulajdonú épületben 2 db lakás van. A Salgó út közepén 22. sz. - 42. sz. alatti 10 db épületben 41 db lakás, a Salgó út végén (Tarjánhó Kft. mögötti területen) pedig 15 db épületben 62 db lakás van.

#### Lakások műszaki állapota, összetétele:

Az épületek földszintes, magastetős kialakításúak, részben alapincézettek döntően komfortnélküliek, avult műszaki állapotúak.

A hibaelhárításon túlmenően a karbantartási keretből tetőjavításokat, csatornapótlásokat, kémény felújításokat, melléképületek helyreállítását, valamint homlokzatvakolatok helyreállítását valósítottuk meg. A felújítási keretből mintegy 22 lakás helyreállítását végeztük el az elmúlt időszakban, valamint a szükségessé váló szakaszokon a külső vízvezeték és szennyvízvezeték felújítását. A Salgó úton a szennyvíz gerincevezeték elkészült, ingatlanonkénti bekötés lehetősége biztosított. A Salgó út 58/D épület elbontásával 3 lakás szűnt meg. A bontás költsége 1.289.048,- Ft volt.

A területen lévő lakások ráfordításai 2001-2006. évben:

- karbantartás: 20.761.133,- Ft,
- felújítás: 10.585.372,- Ft.

Az idei évben a balesetveszélyes tetőhéjazatok, csatornák és kémények felújítását tervezzük, valamint folytatni kívánjuk a lakások bejárati ajtóinak cseréjét.

A Salgó út 8-tól - 42. számig lévő bérlakásokból 5 db lakás üres rendkívül rossz állapotú, vizes, salétromos, hiányoznak a lakhatás feltételeinek megfelelő gázberendezések és villamoshálózat. A területen 1 lakást foglalt el önkényes lakásfoglaló, kilakoltatása folyamatban van.

A Salgó 54-62. számig 7 db lakás üres, ezek a lakások is rossz műszaki állapotban vannak, vizesek, penészesek, lakhatásra alkalmatlanok, helyreállításuk gazdaságtalan. Egy-egy épület megüresedése esetén az épületek elbontásra kerülnek. 3 db önkormányzati bérlakást foglaltak önkényes lakásfoglalók, lakáskiürítésre intézkedést tettünk.

<b>Lakásállomány szobaszám és komfortfokozat szerinti megoszlása</b>						
<b>Szobaszám</b>	<b>1</b>	<b>1 ½</b>	<b>2</b>	<b>2 1/2</b>	<b>3</b>	<b>Összesen</b>
<b>Összkomfortos</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Komfortos</b>	2	1	1	-	1	<b>5</b>
<b>Félkomfortos</b>	4	-	1	-	-	<b>5</b>
<b>Komfortnélküli</b>	69	9	13	-	-	<b>91</b>
<b>Szükséglakás</b>	2	-	-	-	-	<b>2</b>
<b>Összesen</b>	<b>77</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>103</b>

5. sz. táblázat: Bérbeadással hasznosított lakásállomány összetétele

#### Lakások bérleti díj és üzemeltetési költsége:

Ezen a területen lévő lakások lakbére négyzetméterenként 202,-Ft/hó alapterületük figyelembevételével átlagosan 4.000,-Ft és 8.000,-Ft havi bérleti díj között mozognak. A területen csatornahasználati díj nélküli vízdíjat számolunk fel azon bérlőknek, akiknek lakásaiban vízvételi hely van kialakítva, személyenként 1.499,-Ft általános díjat, mely 3 m<sup>3</sup>/hó/fő. A bérlőkkel az elszámolás évenként egy alkalommal történik.

#### Kintlévőség alakulása:

A 103 bérlőből 67 bérlő tartozik összesen 4.256 eFt összeggel az alábbiak szerint:

- lakásbérleti díj: 1.053 eFt,
- vízdíj: 3.143 eFt,
- ügyviteli díj: 60 eFt.

#### A terület jövőbeni hasznosítási lehetőségei:

A szabályozási terv mindhárom területet kertvárosias lakóterületbe sorolja. A területek a kolóniák elbontását-, illetve út- és közmű beruházások megvalósítását követően hasznosíthatók.

### **3. 4. Acélgyári út:**

Az Acélgyári úton valamennyi közmű kiépítésre került. A terület elhelyezkedését tekintve városközpontinak nevezhető.

#### Lakások műszaki állapota, összetétele:

A területen lévő 56 db önkormányzati bérlakásból 29 db lakás társasházban található 29 db pedig kizárólag önkormányzati tulajdonú épületben. Az épületek részben alápincézettek, földszintes és emeletes, magastetős kialakításúak.

A karbantartási keretből az épületek víz-, és szennyvíz vezetékeinek javítását, kémény felújításokat, lakáson belüli elektromos javítási munkákat, valamint a használaton kívüli melléképületek lefalazását valósítottuk meg.

Felújítási keretből 11 lakás helyreállítását, valamint egy lakóépület teljes tető felújítását végeztük el.

A területen lévő lakások ráfordításai 2001-2006. évben:

- karbantartás: 6.848.616,- Ft,
- felújítás: 5.982.545,- Ft.

2007. évben az emeletes lakóépületek belső falépcsőinek felújítása, valamint tetőjavítási munkák elvégzése válik szükségessé.

A társasházakban lévő lakásokban pedig a tulajdonos feladatkörébe tartozó karbantartási munkák kerülnek elvégzésre (homlokzatjavítás, csatornapótlás).

Az Acélglyári úton társasházi szórványlakások (29 db) értékesítésre vannak jelölve a vegyes tulajdon megszüntetése céljából. A bontásra javasolt Acélglyári út 33., 43., 51. és 52. számú épületekben a megüresedett 5 db bérlakás már új bérlő részére nem kerültek bérbeadásra, lefalazásra kerültek.

A bontásra javasolt épületekből az elhelyezésre jogosult bérlőkkel már folytattunk tárgyalásokat cserelakások felajánlásával, ez idáig eredménytelen maradt. Ezen a területen 2 önkényes lakásfoglalót tartunk nyilván, kilakoltatásuk folyamatban van.

<b>Lakásállomány szobaszám és komfortfokozat szerinti megoszlása</b>						
<b>Szobaszám</b>	<b>1</b>	<b>1 ½</b>	<b>2</b>	<b>2 1/2</b>	<b>3</b>	<b>Összesen</b>
<b>Összkomfortos</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Komfortos</b>	-	-	1	-	-	<b>1</b>
<b>Félkomfortos</b>	7	-	-	-	-	<b>7</b>
<b>Komfortnélküli</b>	40	1	-	-	-	<b>41</b>
<b>Szükséglakás</b>	2	-	-	-	-	<b>2</b>
<b>Összesen</b>	<b>49</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	-	-	<b>51</b>

6. sz. táblázat: Bérbeadással hasznosított lakásállomány összetétele

#### Lakások bérleti díj és üzemeltetési költsége:

Az Acélglyári úton lévő önkormányzati bérlakások lakbére komfortnélküli lakás esetén 264,-Ft/m<sup>2</sup>/hó, társasházban lévő szórványlakások esetében, pedig 328,-Ft/m<sup>2</sup>/hó. A bérlők számára havonként alapterülettől függően 4.000,- Ft és 10.000,- Ft közötti lakbért, továbbá víz- és csatornahasználati díjat számlázunk ki. A víz- és csatornahasználati díjátalány 1 fő részére havonta 2.423,-Ft. A bérlőkkel az elszámolás évenként egy alkalommal történik.

#### Kintlévőség alakulása:

Az 51 bérlőből 40 bérlő tartozik összesen 3.496 eFt összeggel az alábbiak szerint:

- lakásbérleti díj: 641 eFt,
- vízdíj: 2.715 eFt,
- szemétszállítási díj: 91 eFt,
- ügyviteli díj: 49 eFt.

#### A terület jövőbeni hasznosítási lehetőségei

Az önkormányzati tulajdonú Acélglyári út 33. sz., 43. sz., 51. sz. és az 52. sz. alatti épületeket a szabályozási terv bontásra javasolja. Az elbontott épületek területei nem hasznosíthatók, azok beolvadnak a szomszédos közterületekbe.

### **3. 5. Forgách-telep:**

A Forgách-telepi kolóniák peremkerületi elhelyezkedésűek. A Kazári- és a Somlyói út találkozásánál lévő területen valamennyi közmű rendelkezésre áll.

#### Lakások műszaki állapota, összetétele:

A területen 23 db kolónia típusú lakóépületben 87 db döntően komfortnélküli lakás, a Forgách út 16. sz. alatti épületben, pedig 4 db lakás van. Az épületek földszintes, magastetős kialakítású, ikerház jellegűek.



A karbantartási keret jelentős részét tette ki az elmúlt időszakban a területen lévő lakóépületek tetőjavítási, kémény felújítási, homlokzatvakolat javítási, a melléképületek karbantartási és a nedvesedés miatt szükségessé váló belső fa padlóburkolatok felújítási munkáinak költsége. A felújítási keretből 7 lakás ismételt bérbeadás előtti helyreállítását végeztük el.

A területen lévő lakások ráfordításai 2001-2006. évben:

- karbantartás: 14.088.068,- Ft,
- felújítás: 2.967.214,- Ft.

Az idei évben a területen lévő lakóépületek tetőjavítási, kémény felújítási munkái, valamint a tető feljárók helyreállítási munkáit valósítjuk meg. Tovább folytatjuk a bejárati ajtók cseréjét, valamint a homlokzat helyreállításokat.

A Forgách A. telepen lévő 91 db bérlakásból jelenleg 2 db üres állapotú, 1 lakás helyreállítására intézkedést tettünk. A jó állapotú lakás bérbé adására a Bajcsy út, Zemlinszky úti szanalásra kerülő terület bérlőivel folynak tárgyalások. Ezen a területen nem tartunk nyilván önkényes lakásfoglalót.

<b>Lakásállomány szobaszám és komfortfokozat szerinti megoszlása</b>						
<b>Szobaszám</b>	<b>1</b>	<b>1 1/2</b>	<b>2</b>	<b>2 1/2</b>	<b>3</b>	<b>Összesen</b>
<b>Összkomfortos</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Komfortos</b>	1	-	-	1	-	<b>2</b>
<b>Félkomfortos</b>	1	-	-	-	-	<b>1</b>
<b>Komfortnélküli</b>	81	-	5	-	-	<b>86</b>
<b>Szükséglakás</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>83</b>	-	<b>5</b>	<b>1</b>	-	<b>89</b>

7. sz. táblázat: Bérbeadással hasznosított lakásállomány összetétele

#### Lakások bérleti díj és üzemeltetési költsége:

A kifejezetten komfortnélküli lakások lakbére 184,- Ft/m<sup>2</sup>/hó, melyek a különböző nagyságú és szoba számú lakások esetén 6.000,- Ft és 11.000,- Ft összegűek. A bérlőknek fő arányában csatorna nélküli vízdíjat kell megfizetni, 1 főre az átalány díj összege: 1.499,- Ft/hó (négytagú család esetén 4.798,- Ft), a vízátalány önkormányzati rendelet alapján 3 m<sup>3</sup>/hó/fő. A bérlőkkel az elszámolás évenként egy alkalommal történik.

#### Kintlévőség alakulása:

A 89 bérlőből 41 bérlő tartozik összesen 1.445 eFt összeggel az alábbiak szerint:

- lakásbérleti díj: 1.088 eFt,
- vízdíj: 345 eFt,
- ügyviteli díj: 12 eFt.

#### A terület jövőbeni hasznosítási lehetőségei

A szabályozási terv a területet kertvárosias lakóterületi övezetbe sorolja. A terület azonban csak a közművek és feltáró út megépítését követően építhető be.

### **3. 6. Idegér (Alsó Idegér, Felső Idegér, Bereczki M. út):**

A városközpont közel fekvő, jó megközelítési lehetőséggel rendelkező terület családiházak környezetben helyezkedik el.

#### Lakások műszaki állapota, összetétele:

A területen 21 db épületben 65 db komfortnélküli lakás található. Az épületek földszintes, magastetős kialakításúak, avult műszaki állapotúak. Különálló melléképületekben lettek kialakítva a mellékhelyiségek és a WC-k. A tervszerű karbantartási munkák elvégzésével az épületek élettartama kis mértékben meghosszabbítható.

A karbantartási keretből tetőjavítási, bádogos szerkezetek pótlási, belső elektromos javítási munkák valósultak meg.

A felújítási keret terhére 6 lakás helyreállítása, két épület homlokzat felújítása, külső melléképületek felújítása valósult meg.

A területen lévő lakások ráfordításai 2001-2006. évben:

- karbantartás: 7.757.067,- Ft,
- felújítás: 3.346.330,- Ft.

2007. évben a korábban már megkezdett homlokzat helyreállítások, tetőhéjazat felújítások, csatornapótlások, kémények felújítása fog folytatódni. Szükséges továbbá a különálló melléképületek (WC, tároló) helyreállítása, illetve pótlása

Alsó- és Felsőidegérben jelenleg 1 db üresen álló lakás van, melynek állapota rendkívül lelakott, helyreállításra szorul. A helyreállítási munkálatok elvégzésére intézkedtünk.

Bereczki M. úton 2 db üres lakást tartunk nyilván, melyek állapota rendkívül leromlott. Mindkét területen 4 önkényes lakásfoglalót tartunk nyilván, valamint 5 bérlakásban jogcímnélküli lakáshasználó lakik, akiknek elhalt bérlő után rendezetlen a jogviszonya.

<b>Lakásállomány szobaszám és komfortfokozat szerinti megoszlása</b>						
<b>Szobaszám</b>	<b>1</b>	<b>1 1/2</b>	<b>2</b>	<b>2 1/2</b>	<b>3</b>	<b>Összesen</b>
<b>Összkomfortos</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Komfortos</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Félkomfortos</b>	-	-	1	-	-	<b>1</b>
<b>Komfortnélküli</b>	55	1	5	-	-	<b>61</b>
<b>Szükséglakás</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>55</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	-	-	<b>62</b>

8. sz. táblázat: Bérbeadással hasznosított lakásállomány összetétele

#### Lakások bérleti és üzemeltetési költsége:

Az idegéri lakások bérleti díja 193,- Ft/m<sup>2</sup>/hó, mely 5.000 és 7.000,- Ft közötti havi lakbér összeget tesz ki, vízdíjat nem számlázunk az ott lakók részére, közkútról kapják a vizet.

#### Kintlévőség alakulása:

A 62 bérlőből 40 bérlő tartozik összesen 3.795 eFt összeggel az alábbiak szerint:

- lakásbérleti díj: 3.795 eFt,
- vízdíj: - eFt,
- ügyviteli díj: - eFt.

A terület jövőbeni hasznosítási lehetőségei:

A területet a szabályozási terv falusias lakóterületbe sorolja. A területen elektromos-, ivóvíz-, szennyvíz- és gázközmű kiépített, a rehabilitáció során azonban kapacitásukat vizsgálni szükséges.

**3. 7. Zagyvapálfalva:**

A terület egy önálló városrész, a Gorkij lakótelep közelségében helyezkedik el.

Lakások műszaki állapota, összetétele:

A Hársfa úton 9 db lakás, a Csokonai úton 9 db lakás, a Hősök úti kolóniákban és 39 db lakás található. A szabályozási terv mind az 57 db lakást elbontásra javasolja.

A Hársfa úti földszintes kolóniák sorházszerűen egybe vannak építve magántulajdonban lévő lakásokkal, így azok megszüntetése csak a magántulajdonban lévő lakásokkal együtt lehetséges. A Csokonai úton földszintes, a Hősök úton földszint + emeletes, magastetős kialakítású épületek rendkívül avult műszaki állapotban vannak. A Hősök úti két épületet rövidtávon javasolt elbontani.

Karbantartási keretből a szokásos hibaelhárításokon túlmenően a melléképületek helyreállítási munkáit, a tetőjavítási, bádogos szerkezetek pótlási munkáit végeztük el.

A felújítási keretből 5 lakás helyreállítási munkáit, valamint a Hősök út 38. sz. alatti épület tetőhéjazat felújítási munkáját végeztük el.

A Hősök út 47. sz. alatti 7 lakást tartalmazó lakóépületet, a megüresedést követően 2.220.000,- költséggel bontattuk el.

A területen lévő lakások ráfordításai 2001-2006. évben:

- karbantartás: 6.465.671,- Ft,
- felújítás: 3.314.710,- Ft.

2007. évben a lakott lakások vonatkozásában csak a balesetveszélyt (tető beázás, kéményjavítás, elektromos meghibásodás) jelentő meghibásodások elhárítását tervezzük.

A Hősök út 32., 34. szám alatti épületekben összesen 20 db lakott és 19 db üres lakás van, melyek rendkívül rossz állapotúak. Az üres lakások helyreállítása gazdaságtalan, a lakásokat bérbe adni jelenlegi állapotában már nem lehet.

<b>Lakásállomány szobaszám és komfortfokozat szerinti megoszlása</b>						
<b>Szobaszám</b>	<b>1</b>	<b>1 1/2</b>	<b>2</b>	<b>2 1/2</b>	<b>3</b>	<b>Összesen</b>
<b>Összkomfortos</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Komfortos</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Félkomfortos</b>	1	1	1	-	-	3
<b>Komfortnélküli</b>	25	2	1	-	-	28
<b>Szükség lakás</b>	5	2	-	-	-	7
<b>Összesen</b>	<b>31</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38</b>

9. sz. táblázat: Bérbeadással hasznosított lakásállomány összetétele

Lakások bérleti díj és üzemeltetési költsége:

A Hősök úti lakások lakbére 162,-Ft/m<sup>2</sup>/hó, azaz 5.346,- Ft/hó, vízvétel közkútról megoldott.

Hársfa úti kolóniákban lévő lakások közül 3 db üres állapotú, helyreállításuk gazdaságtalan. A lakások lakbére 162,- Ft/m<sup>2</sup>/hó, 4.000-6.000,- Ft közötti lakbér összegnek felel meg, vízvétel közkútról történik.

Csokonai úton lévő önkormányzati bérlakások közül nincs üres állapotú. A lakások lakbére 209,- Ft/m<sup>2</sup>/hó, lakbér összeg havi 5.000-16.000,- Ft között mozog, mivel a lakások többsége 60-80 m<sup>2</sup> közötti alapterületű. Az önkormányzati rendelet alapján 3 m<sup>3</sup>/hó/fő vízdíjat számlázunk. A bérlőkkel az elszámolás évenként egy alkalommal történik.

#### Kintlévőség alakulása:

A 38 bérlőből 22 bérlő tartozik összesen 1.127 eFt összeggel az alábbiak szerint:

- lakásbérleti díj: 953 eFt,
- vízdíj: 168 eFt,
- ügyviteli díj: 6 eFt.

#### A terület jövőbeni hasznosítási lehetőségei:

A szabályozási terv a jelenleg kolónia épületekkel elfoglalt területeket kisvárosias lakóterületnek jelöli meg. A szabályozási terv szerint a hosszú és viszonylag keskeny területre többszintes beépítésű lakóépületek telepítése előirányzott. A terület teljes közművel ellátott, 2004. évben egy 40 lakásos lakóépület megépítésével kezdődött meg a terület fejlesztése.

### **3. 8. Somlyóbánya-telep:**

A területen 29 db lakóépületben összesen 121 db önkormányzati lakás található.

#### Lakások műszaki állapota, összetétele:

A földszintes, magastetős kialakítású, sorház típusú, döntően komfortnélküli lakások és a hozzájuk tartozó melléképületek rossz műszaki állapotúak.

A karbantartási keretből a lakóépületekhez tartozó külső kamra, WC helyreállításokat, padlásfeljárók pótlását, bejárati ajtók cseréjét, belső elektromos javításokat végeztünk el.

A felújítási keretből 7 lakás helyreállítását, valamint tető, kémény, és homlokzat felújításokat végeztünk el.

A területen lévő lakások ráfordításai 2001-2006 évben:

- karbantartás: 9.314.933,- Ft,
- felújítás: 4.928.851,- Ft.

A Somlyóbánya-telepi kolónia lakások esetében 2007. évben a tetőhéjazatok, balesetveszélyes kémények, valamint a vizes külső és belső vakolatok helyreállítását végezzük el. A melléképületekben lévő tárolók és illemhelyek helyreállítását is folytatni kívánjuk.

Somlyóbánya-telepen lévő bérlakásokból 10 db üres állapotú. Helyreállításuk gazdaságtalan rossz műszaki állapotuk miatt, lefalazásra kerültek. A területen 1 önkényes lakásfoglalót köteleztünk a lakás elhagyására a közelmúltban.

<b>Lakásállomány szobaszám és komfortfokozat szerinti megoszlása</b>						
<b>Szobaszám</b>	<b>1</b>	<b>1 1/2</b>	<b>2</b>	<b>2 1/2</b>	<b>3</b>	<b>Összesen</b>
<b>Összkomfortos</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Komfortos</b>	1	-	-	1	1	<b>3</b>
<b>Félkomfortos</b>	-	-	1	-	1	<b>2</b>
<b>Komfortnélküli</b>	91	1	13	-	-	<b>105</b>
<b>Szükséglakás</b>	1	-	-	-	-	<b>1</b>
<b>Összesen</b>	<b>93</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>111</b>

10. sz. táblázat: Bérbeadással hasznosított lakásállomány összetétele

#### Lakások bérleti díj és üzemeltetési költsége:

A komfortnélküli kolónialakások lakbére 180,-Ft/m<sup>2</sup>/hó, alapterületüktől függően 4.000 - 6.000,-Ft/hó közötti összegben van megállapítva, illetve egyes nagyobb területű lakások esetén (75 m<sup>2</sup>) 13.500,-Ft/hó.

Vízátalányt az önkormányzati rendeletben megállapított 3 m<sup>3</sup>/hó/fő összeget számlázunk ott, ahol lakáson belül vízvételi lehetőség van. A bérlőkkel az elszámolás évenként egy alkalommal történik.

Lakásgazdálkodási szempontból nézve a Somlyó bányatelepi bérlakások bérbévétele rendkívül nehézkes, csak azok a szociálisan rászorult lakásigénylők fogadnak el bérlakásokat ezen a területen, akiknek már semmilyen más módon nincs lehetőség lakáshelyzetüket megoldani.

#### Kintlévőség alakulása:

A 111 bérlőből 56 bérlő tartozik összesen 1.970 eFt összeggel az alábbiak szerint:

- lakásbérleti díj: 1.952 eFt,
- vízdíj: 17 eFt,
- ügyviteli díj: 1 eFt.

#### A terület jövőbeni hasznosítási lehetőségei

A kolónialakásokkal érintett területet a szabályozási terv kertvárosias lakóterületbe sorolja. A kolónialakások elbontását követően közmű beruházások megvalósítása és telekalakítási dokumentáció készítése válik szükségessé a rehabilitációt megelőzően, mert jelenleg az egész terület egy helyrajzi számon van.

### **3. 9. Salgóhánya, Eresztvény:**

A lakóépületek, illetve a lakások rendkívül szép természeti környezetben helyezkednek el.

#### Lakások műszaki állapota, összetétele:

A 37 lakás hagyományos építési technológiával megépített földszintes, magastetős kialakítású, döntően komfortnélküli lakások. (Salgóhánya 20 db, Eresztvény 13 db) Különálló melléképületekben lettek kialakítva a mellékhelyiségek és a WC-k.

Az Eresztvényben lévő természetvédelmi területen lévő lakások szanálása üresedés függvényében folyamatos. A 13 lakásból jelenleg 8 lakás lakott, melyek egyszobás komfortnélküli lakások.

Salgóbanján jelenleg 20 db önkormányzati tulajdonú lakásból 2 db üres lakás van. A zárt sorúan elhelyezkedő épületekben található önkormányzati tulajdonú lakások beékelődtek a magántulajdonú lakások közé. Salgóbanján lévő bérlakások közül 4 db van értékesítésre kijelölve.

A karbantartási keretből tető- és homlokzatjavítási munkák, valamint a melléképületek karbantartási munkái valósultak meg. A felújítási keret terhére 3 lakás helyreállítását valósítottuk meg.

A területen lévő lakások ráfordításai 2001-2006. évben:

- karbantartás: 2.653.465,- Ft,
- felújítás: 1.246.527,- Ft.

2007. évben a korábban már megkezdett homlokzat helyreállítások, tetőhéjazat felújítások, csatornapótlások, kémények felújítása fog folytatódni

<b>Lakásállomány szobaszám és komfortfokozat szerinti megoszlása</b>						
<b>Szobaszám</b>	<b>1</b>	<b>1 ½</b>	<b>2</b>	<b>2 1/2</b>	<b>3</b>	<b>Összesen</b>
<b>Összkomfortos</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Komfortos</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Félkomfortos</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Komfortnélküli</b>	23	2	1	-	-	<b>26</b>
<b>Szükséglakás</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>23</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	-	-	<b>26</b>

11. sz. táblázat: Bérbeadással hasznosított lakásállomány összetétele

Lakások bérleti díj és üzemeltetési költsége:

Salgóbanya és Eresztvény területén lévő kolónialakások bérleti díja 156,- Ft/m<sup>2</sup>/hó – 166,- Ft/m<sup>2</sup>/hó között mozog, mely átlag 3.200,- -5.200,- Ft/hó lakbérösszegnek fele meg. Vízvételi lehetőség közkútról történik.

Kintlévőség alakulása:

A 26 bérlőből 20 bérlő tartozik összesen 652 eFt összeggel az alábbiak szerint:

- lakásbérleti díj: 652 eFt,
- vízdíj: - eFt,
- ügyviteli díj: - eFt.

A terület jövőbeni hasznosítási lehetőségei:

Az érvényben lévő szabályozási terv Salgóbanján a kolónialakásokkal érintett terület egy részét hétvégi házas, egy másik részét falusias lakóterületként határozza meg.

### **3. 10. Szórvány kolóniák:**

Lakások műszaki állapota, összetétele:

A város különböző területén helyezkedik el a 34 db ún. szórvány kolónialakás. Ezek az épületek, illetve lakások nem alkotnak a város szerkezetében telepszerű képződményeket.

A szórvány kolónialakások közül 14 db üres állapotú, rossz műszaki állapotban, többsége lefalazásra került, további állapotromlás, károkozás megakadályozásának megelőzése érdekében. A lakások helyreállítása gazdaságtalan. Területi elhelyezkedésük és műszaki állapotuk miatt a szociális lakásigénylők körében népszerűtlen, nem adható bérbe.

Egy-egy épület megüresedését követően a bontást azonnal meg kell kezdeni. Karbantartási keretből valósítottuk meg az épületek tetőjavítási és kémény felújítási munkáit, valamint a kisebb homlokzatjavítási munkákat. A felújítási keretből belső elektromos felújítási munkák és 2 lakás helyreállítása lett finanszírozva.

A területen lévő lakások ráfordításai 2001-2006. évben:

- karbantartás: 3.254.126,- Ft,
- felújítás: 962.140,- Ft.

<b>Lakásállomány szobaszám és komfortfokozat szerinti megoszlása</b>						
<b>Szobaszám</b>	<b>1</b>	<b>1 ½</b>	<b>2</b>	<b>2 1/2</b>	<b>3</b>	<b>Összesen</b>
<b>Összkomfortos</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Komfortos</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Félkomfortos</b>	1	-	-	-	-	<b>1</b>
<b>Komfortnélküli</b>	21	5	7	-	-	<b>33</b>
<b>Szükséglakás</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>22</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	-	-	<b>34</b>

12. sz. táblázat: Bérbeadással hasznosított lakásállomány összetétele

Lakások bérleti díj és üzemeltetési költsége:

Szórvány kolónialakásoknál a bérleti díj 155,- Ft/m<sup>2</sup>/hó – 210,- Ft/m<sup>2</sup>/hó között mozog, mely átlag 6.200,- - 8.500,- Ft/hó lakbér összegnek fele meg. Vízvételi lehetőség közkútról történik.

Kintlévőség alakulása:

A 34 bérlőből 12 bérlő tartozik összesen 495 eFt összeggel az alábbiak szerint:

- lakásbérleti díj: 495 eFt,
- vízdíj: - eFt,
- ügyviteli díj: - eFt.

A kolóniatípusú lakások esetében a folyamatosan végzett hibaelhárítási és karbantartási tevékenység ellenére az épületek további avulása prognosztizálható. Az épületek további jelentős amortizálódását eredményezi az utóbbi időben erőteljesebben jelentkező szándékos károkozás.

Tisztelt Közgyűlés!

Jelen előterjesztés a kolóniatípusú lakások jelenlegi helyzetképét – műszaki, lakásgazdálkodási – mutatja be, amely kiindulási alap lehet az érvényes szabályozási tervekkel összhangban a közép- és hosszútávú rehabilitációs program elindításának.

A kolóniatelek kiváltását nehezíti, hogy viszonylag nagy számú lakás megszüntetését kell megvalósítani, a bérlőket elhelyezni, mely költségek a visszamaradó területek értékesítéséből nem realizálhatók. A kolóniatípusú lakások bérlőinek közel 90%-a nem képes a jövedelmi szintjeit figyelembe véve magasabb komfortfokozatú lakás költségeinek megfizetésére, új építés esetén a hatályos rendelkezések szerint már csak komfortos lakások építhetők.

A pályázati forrásból létrehozandó rehabilitációs program megvalósíthatósági és időbeni lebonyolítása jelenleg nem ismert. Saját erőből jelenleg a műszaki állapoton alapuló kolónialakás csökkentést (üresedés-bontás) lehet célként meghatározni.

Az épületek elbontása a természetes megüresedés ütemében végezhető. A lakásszám csökkenés a lakásra várók körében várhatóan feszültségnövekedést fog előidézni.

A kolónia típusú épületek megszüntetésének javasolt sorrendje:

- Zagyvarakodó,
- Bajcsy út, Zemlinszky út,
- Hősök út (Zagyvapálfalva),
- Salgó út eleje, Acélgyári út,
- Somlyóbánya-telep,
- Salgó út vége,
- Idegér.
- Forgách telep.

A fentiekben javasolt prioritási sorrend összhangban van Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat bérlakás koncepciójával és a bérlakásgazdálkodás stratégiájával.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem az előterjesztés megvitatását és elfogadását.

Salgótarján, 2007. 01. 30.

Tóth Edit  
ügyvezető igazgató