

**Salgótarján Megyei Jogú Város  
Alpolgármestere  
3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.**

**Salgó Vagyon Kft.  
Ügyvezető igazgatója  
3104 Salgótarján, Park út 4.**

---

**JAVASLAT**

**Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának  
bérlakás gazdálkodási koncepciójára**

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a 97/2005.(IV. 28.) Öh. számú határozatával fogadta el Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának bérlakás koncepcióját és a bérlakásgazdálkodás stratégiáját.

Az eltelt időszakban bekövetkezett gazdasági környezet változásai miatt időszerűvé vált egy új bérlakás gazdálkodási koncepció megalkotása.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az Önkormányzat 2008-2018 időszakra vonatkozó bérlakás gazdálkodási koncepciójának megvitatására és a határozati javaslat elfogadására.

**Határozati javaslat**

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának bérlakás gazdálkodási koncepcióját elfogadja.

Felelős: Eötvös Mihály alpolgármester  
Tatár Csaba a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: folyamatos

Salgótarján, 2008. november 14.

Eötvös Mihály

Tatár Csaba sk.

alpolgármester

Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgató

**Salgótarján Megyei Jogú Város**  
**Önkormányzatának**  
**bérlakás gazdálkodási koncepciója**  
**(2008 – 2018)**



Készült Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése 2008. novemberi ülésére

**Előterjesztő:**

**Eötvös Mihály alpolgármester**  
**Tatár Csaba a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatója**

# Tartalom

## 1. Bevezetés

## 2. Társadalmi – gazdasági helyzetkép

### 2.1. *Demográfiai jellemzők*

### 2.2. *Gazdasági adottságok*

## 3. A lakókörnyezet általános jellemzői

### 3.1. *Salgótarján lakásállománya*

### 3.2. *Közüzemi szolgáltatások helyzete*

### 3.3. *Közszolgáltatások Salgótarjánban*

## 4. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat bérlakás állományának jellemzői

### 4.1. *A bérlakás állomány összetétele*

### 4.2. *Önkormányzati lakások bérbe vétele*

### 4.3. *Az önkormányzati bérlakások használói*

### 4.4. *A lakásokhoz kapcsolódó támogatási rendszer*

### 4.5. *Az önkormányzati lakások finanszírozása*

## 5. Salgótarján Megyei Jogú Város bérlakás gazdálkodási koncepciója

### 5.1. *Bérlakások fenntartásának és üzemeltetésének alapvető célkitűzései.*

### 5.2. *Bérlakás állomány szektorokra vonatkozó stratégiai célkitűzések*

### 5.3. *Rövid távú cselekvési program.*

## I. Bevezetés

Salgótarján város bérlakásokra vonatkozó középtávú koncepciójának és stratégiai célkitűzéseinek megalkotására, valamint a közgyűlés által történő elfogadására 2005. évben került sor.

Az akkori koncepció három alapelv megfogalmazása mentén határozta meg a legfontosabb feladatokat.

- Hatékonyság
- Méltányosság
- Fenntarthatóság

Könnyen belátható, hogy a három alapelv dialektikus egységét megteremteni majdnem lehetetlen feladat volt, az egymásnak ellentmondó, vagy egymást gyengítő célkitűzések miatt.

Ma már látszik, hogy ezek a célkitűzések nem valósultak meg maradéktalanul.

A fenntarthatóságot biztosította az Önkormányzat, azonban túlzott mértékben gyakorolt méltányosságot – amelynek következtében feladta a hatékonyságra való törekvést - ezért súlyos árat fizetett.

A bérlakás állomány fenntartása, jelen körülmények között az Önkormányzat számára veszteséges tevékenység. Éves szinten 80-90 millió Ft-al meg kell „támogatni” máshonnan átcsoportosított forrásokkal, amely pénzügyi eszközök, más célra történő felhasználása (pályázati saját erő) lényegesen hasznosabb volna.

A probléma kialakulása részben a múlt öröksége, részben pedig a rendszerváltás óta eltelt időszak politikai szempontból halogató taktikájának tudható be.

Salgótarján város szocialista nagyiparának összeomlása, a bányászat korábbi időszakban történő megszüntetése, olyan súlyos terheket hagyott hátra a komfort nélküli lakások tömegével, és az azokban lakó nehéz sorsú – munkalehetőségtől megfosztott – emberek megoldásra váró problémájával, amelyet a rendszerváltás utáni időszak csak konzerválni tudott.

A város bérlakás állományával kapcsolatos problémák döntő többsége a komfort nélküli kolónialakások és a benne lévő emberek helyzetével, további sorsával kapcsolatos, ezért

legfontosabb feladat ezekre a kérdésekre megoldást találni a bérlakás gazdálkodási koncepcióban.

Ezekben a lakásokban – bizonyos térségekben érintetlenül maradt bányakolóniákban – húzódik meg az a nyugdíjas réteg, amely alacsony mértékű nyugdíjból tengeti életét, változtatásra már nincs esélye. Tapasztalat szerint, ebbe a lakásszektorba szorult az a réteg is, amely alacsony képzettségénél fogva képtelen elhelyezkedni a munka világában, így a szociális szférába húzódik, segélyeket vesz igénybe, alkalmi és feketemunkát vállal, egyéb túlélési technikákat alkalmaz.

Nem megkerülhető kérdés a roma lakosság helyzete, hiszen a rendszerváltozás egyértelmű veszteseiről van szó, a munkanélküliség legjobban őket sújtotta alacsony képzettségük miatt. Mivel döntő többségük a komfort nélküli kolónialakásokban lakik, minden ezzel kapcsolatos döntés a roma lakosság jelentős részét érinteni fogja.

Tömegével található a városban alacsony komfortfokozatú, olcsó bérlakás, jelentős részük üresen bontásra vár- kedvező terepet jelent máshonnan kiszorított, alacsony státuszú népesség beáramlásának a városba, lakásfoglalással, rokoni befogadással, egyéb technikákkal.

Exponenciálisan növekedik a jogcím nélküli, lakáshasználati díjat és rezsiköltséget sem fizető „lakók” aránya, amely már vállalhatatlan terheket ró az Önkormányzatra.

A bérlakás állomány kezeléséből keletkező adósságállomány meghaladja a 130 MFt-ot, éves szinten 10-20 MFt-al emelkedik, 80%-a olyan tartozás, amely gyakorlatilag behajthatatlan, mivel egy-egy adós tartozása 100 eFt-ot meghaladó és a bérlő nem rendelkezik jövedelemmel, vagyonnal, vagy fiktív állományba került, mert ismeretlen helyre távozott.

Döntést kell hozni, az un. szórvány bérlakások ügyében, amelyek a városban szerteágazóan található különböző társasházak részeként. Ezek a lakások a korábbi Önkormányzati bérlakások privatizációjakor maradtak meg, mivel vagy üres volt, vagy a bérlőjük, a kedvező feltételek ellenére sem vásárolta meg. Fenntartásuk nem racionális az Önkormányzat számára, a bonyolult társasházi működtetés miatt.

A harmadik szektorba tartoznak azok a bérlakások, amelyek kizárólagosan Önkormányzati tulajdonban vannak. Fenntartásuk, működtetésük jól szervezhető, áttekinthető struktúrát biztosít, gazdasági szempontból elfogadható az Önkormányzat számára.

A bérlakás gazdálkodási koncepció és stratégia kidolgozása során beépítésre kerültek azok a megállapítások, következtetések, anyagok, amelyek az Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS) elkészítése kapcsán kidolgozásra kerültek. Ezek az elemzések alkalmasak arra, hogy bemutassák a város gazdasági, szociológiai sajátosságait, amelyek ismerete nélkül nem lehet döntéseket hozni a jelenben és stratégiát alkotni a jövőre vonatkozóan.

A lakásgazdálkodási koncepció és stratégia kidolgozása során figyelembe kell venni azokat az érvényes jogszabályokat, amelyek a tevékenységet szabályozzák.

Jelenleg három külön törvény tartalmazza a lakásjogi rendelkezéseket:

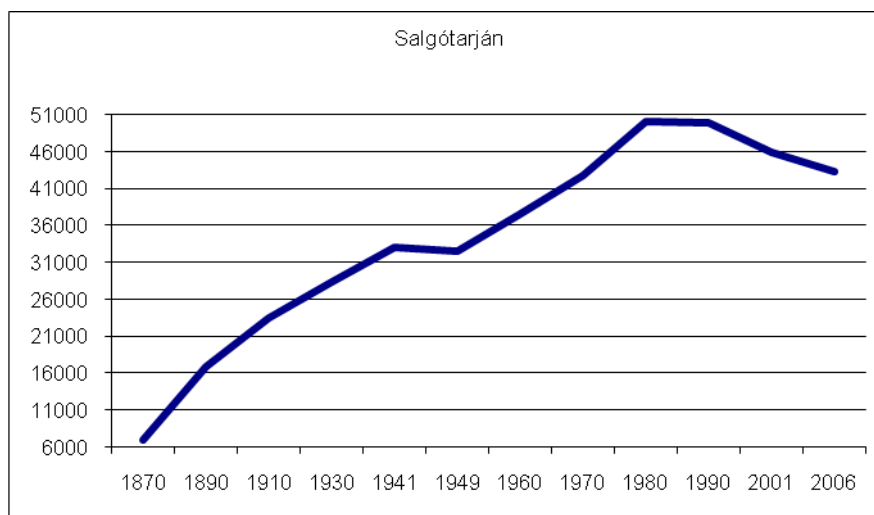
- A 2004.január 1. –én hatályba lépett társasházakról szóló 2003.évi CXXXIII. tv.
- 2005. január 1.-én hatályba lépett lakásszövetkezetekről szóló 2004.évi CXV. tv.
- A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször– legutóbb a 2005.évi CXXXII. törvénnyel, majd a 2007.évi LV. törvénnyel- módosított, 1993. évi LXXVIII. törvény.

## 2. Társadalmi – gazdasági helyzetkép

### 2. 2. Demográfiai jellemzők

Salgótarján népességének száma az 1870-es 7 ezer főről az iparfejlődés népességvonzó hatására meredeken növekedett az 1980-as évek elejéig, amikor is meghaladta az 50 ezer főt. A válság kialakulásával az évtized folyamán eleinte stagnált, majd elmélyülésével gyorsuló fogyatkozásnak indult, amely ma is tart. 2006-ra a népességszám 43 ezer főre süllyedt (1. ábra).

**1. ábra Az állandó népesség számának alakulása, 1870-2006 (fő)**



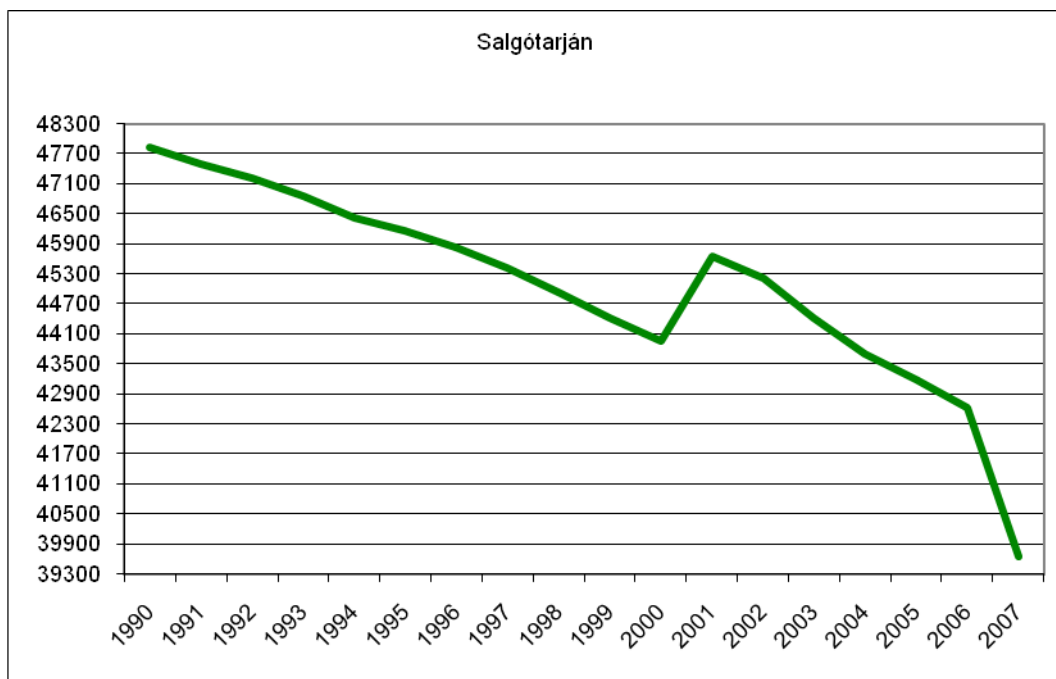
*Forrás: KSH T-STAR*

A lakónépesség száma az ideiglenesen a városban tartózkodók, illetve az ideiglenesen ott nem tartózkodó állandó lakosok különbsége miatt eltér az állandó népesség számától. Salgótarjánban a fenti különbség nagyságrendje 1500 fő körül alakul, azaz elméletileg ennyivel többen tartózkodnak ideiglenesen (rendelkeznek ideiglenes lakcímmel) más

településen, mint amennyien hasonló módon a városban. A lakónépesség számának 2000. évi hirtelen megemelkedését a megelőző népszámlálás óta továbbvezetett népességszám 2001. évi népszámlálással történő pontosítása okozta. Az így 'megtalált lakónépesség' száma ugyanakkor mára már újfent 'elfogyott' a korábbiaknál is meredekebb fogyatkozás révén (amely szintén a népszámlálásból történő továbbszámítás eredménye), mivel a 2000-ig tartó trend továbbvezetése 2007-ben 'összeérne' a 2000 óta tartó csökkenési trenddel (1. ábra).

A lakónépesség számának tényleges fogyása drasztikus mértékű: 1990-2007 között csaknem eléri a 8200 főt. Átlagosan 340-350 fő/év volt az 1990-es években, ugyanakkor a 2000-es évek eleje óta az éves fogyás mértéke megháromszorozódott (1000-1200 fő/év). Somoskőújfalu korábbi településrész leválása és önálló településsé alakulása további hirtelen népességfogyást eredményezett 2007-re (39.640 fő).

**2. ábra A lakónépesség számának alakulása, 1990-2007 (fő)**



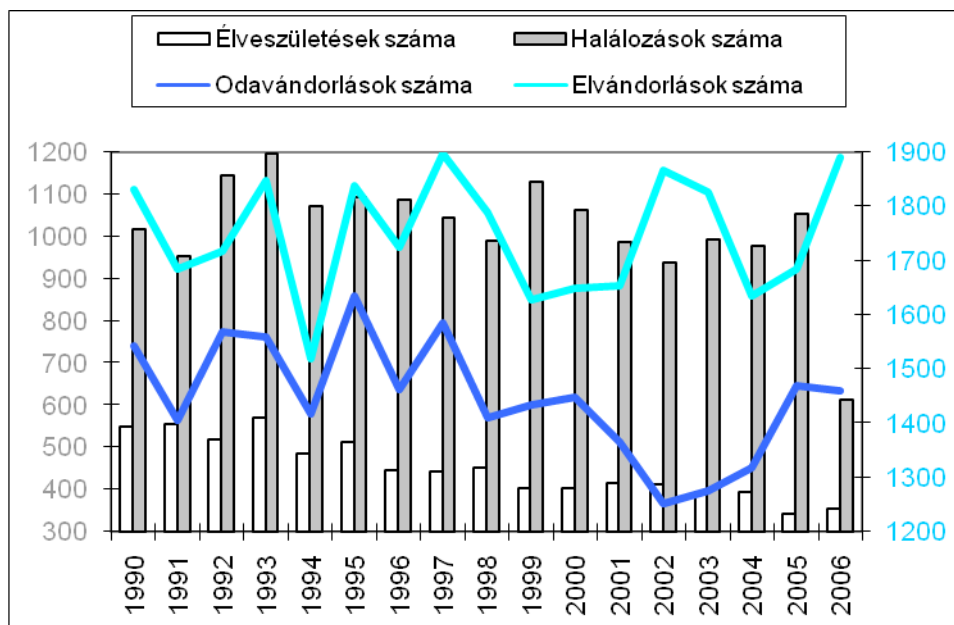
*Forrás: KSH T-STAR*

A lakónépesség számának változása, azaz a tényleges szaporodás (illetve fogyás) a természetes reprodukciós folyamatok, valamint a vándorlási egyenleg függvényében alakul. Utóbbiakat az élveszületések és a halálozások, valamint az (állandó és ideiglenes jellegű) oda- és elvándorlások különbözete határozza meg. Salgótarjánban jelenleg a halálozások száma magasan és tartós szinten meghaladja a születések számát (3-600 fő/év), amely utal a népesség jelentős mértékű előregedésére, valamint a népesség természetes utánpótlásának problémáira. Mindez szintén jelentős mértékű és tartós, hasonló nagyságrendű negatív



vándorlási egyenleggel (3-600 fő/év) is párosul az utóbbi években (3. ábra). Együttes hatásuként csökken évről évre – a fentiekben jelzett – drasztikus módon (évi akár 600-1000 fővel is) a lakónépesség tényleges száma (2. ábra). A folyamat megállítása – többek között – azonnali mélyreható népesedés- és szociálpolitikai beavatkozásokat igényel, ugyanakkor rövid-, közép- és hosszútávon egyaránt stratégiai kérdésként kezelendő. Ellenkező esetben a város elnéptelenedési folyamata oly mértékben felgyorsul, hogy tarthatatlanná és megállíthatatlanná válik: az elmúlt évek trendjének tartóssá válása esetén 2020-ra a népesség száma 30 ezer fő környékére csökken.

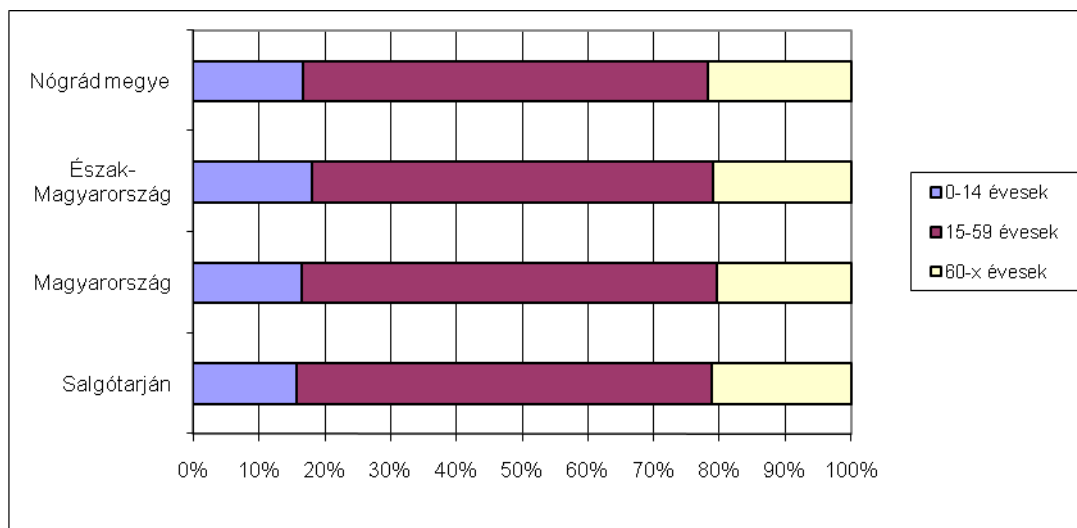
**3. ábra A természetes szaporodás és a vándorlási egyenleg meghatározó tényezőinek változása, 1990-2006**



Forrás: KSH T-STAR

A kedvezőtlen szaporodási és vándorlási folyamatok a népesség kedvezőtlen strukturális és korszerkezeti megoszlásával párosulnak, amelyek közép- és hosszabb távon ráerősítenek a negatív népesedési folyamatokra. Salgótarján lakónépessége előrehaladott mértékben elöregedett, ebből a szempontból valamivel kedvezőtlenebb állapotban van, mint Magyarország, Észak-Magyarország és Nógrád megye népessége. Ugyanakkor a középkorúak nagyobb aránya alapján némileg jobb, míg az arányaiban kevesebb gyermekkorú alapján rosszabb a helyzete, mint Nógrád megyének (4. ábra).

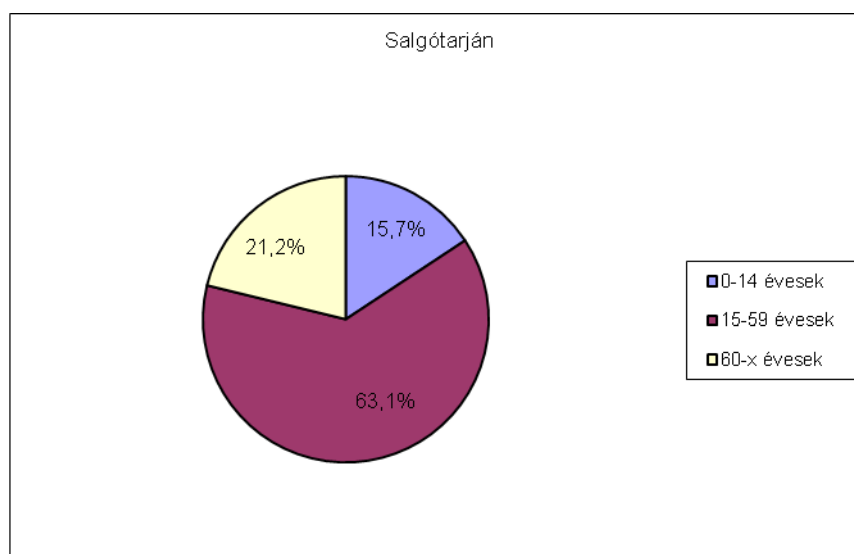
**4. ábra A lakónépesség megoszlása korcsoportonként, 2001**



*Forrás: KSH T-STAR*

A fiatalok aránya (15,7%) meglehetősen alacsony, amely a népességszám fenntartása szempontjából is problémát okoz, és további természetes alapú népességfogyást vetít előre hosszabb távon. Ugyanakkor a középkorúak rétege az átlagosnál szélesebb (63,1%), amely megfelelő számú munkahely megléte esetén munkavállalás szempontjából kedvező. Az időskorúak aránya (21,2%) átlag körüli (5. ábra). Az idősebb középkorú korcsoportok túlsúlya miatt azonban 10-12 éven belül nagymértékben megnő az időskorúak aránya, amely a helyi szociális és egészségügyi ellátórendszer számára is kihívást jelent. A két szélső korcsoport ellátó rendszereinek költségei hosszú távon kiegyenlíthetik egymást: miközben szűkül az iskolai hálózat, ezzel párhuzamosan bővülnie kell az időskorúak ellátó rendszerének.

**5. ábra A lakónépesség megoszlása korcsoportonként Salgótarjánban, 2001**



*Forrás: KSH T-STAR*

A népesség előregedési indexe és életkori eltartottsági rátái szintén jól tükrözik a helyi társadalom – fentiekben is jelzett – korosodási folyamatait és aktivitási viszonyait (1. táblázat). 100 fiatalkorúra viszonylag magas számú, 135 időskorú jut a városban (szemben az országos 123-al, a regionális 116-al és a megyei 129-el), ugyanakkor az életkori eltartottsági ráta a széles középkorú rétegek jelenléte következtében kedvező (100 aktív korúra 58 fiatal- és időskorú jut; ország: 59, régió: 64, megye: 63). A valós eltartottság rátája (eltartottak/középkorúak) ugyanakkor 54,2%. Az időskorúak magas aránya, valamint a gyermekkorúak szűk korcsoportjai (alacsony eltartottsági rátája) miatt – hatékony beavatkozás nélkül –, hosszú távú társadalmi-gazdasági fenntarthatósági problémák vetődnek fel.

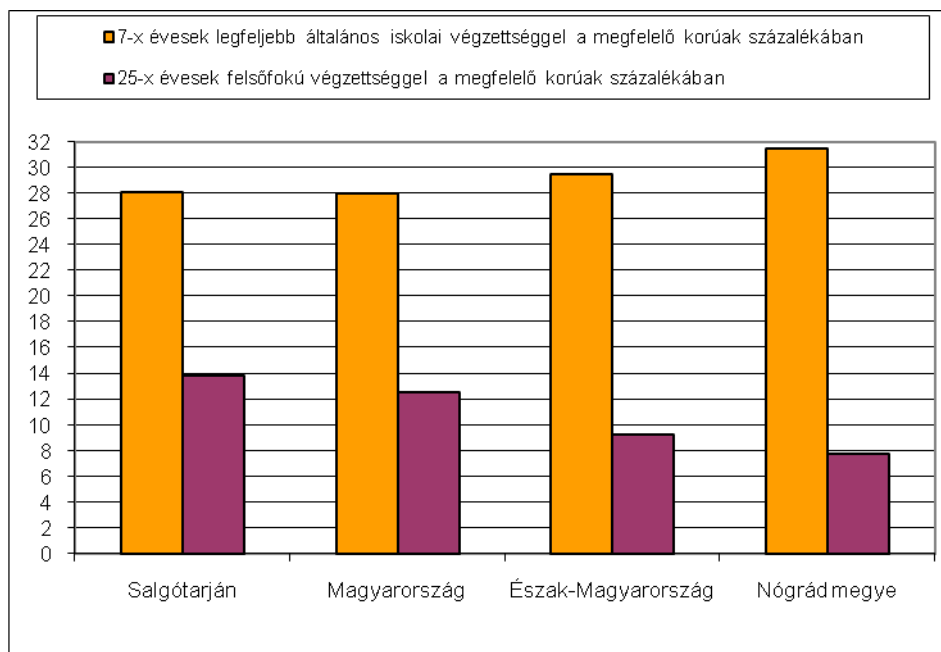
**1. táblázat Előregedési index és életkor alapján számított eltartottsági ráták, 2001**

	<b>Magyarország</b>	<b>Észak-Magyarország</b>	<b>Nógrád megye</b>	<b>Salgótarján</b>
Öregedési index	122,8	115,6	129,2	134,8
Eltartottsági ráta	58,8	63,6	62,7	58,5
– ebből idősek eltartottsági rátája	32,4	34,1	35,3	33,6
– ebből fiatalok eltartottsági rátája	26,4	29,5	27,4	24,9

*Forrás: KSH T-STAR*

Salgótarján lakónépességének végzettségi viszonyai kedvezőek területi összevetésben, bár a városi adatoknak kevésbé felelnek meg. A felsőfokú oktatási centrumokban és azok egyes környékbeli településein jóval magasabbak a vonatkozó értékek. A felsőfokú oklevéllel rendelkezők 25 évnél idősebb népességen belüli aránya 13,9%, amely városi szinten alacsonynak tekinthető, ugyanakkor Nógrád megye értékének mégis csaknem a kétszerese. A legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkező 7 évesnél idősebbek aránya (28,1%) alacsonyabb, mint az országban, Észak-Magyarországon, vagy Nógrád megyében (6. ábra), ugyanakkor ez szintén csak területi összevetésben kedvező. A nem kielégítő iskolázottság szerepet kap az aktív népesség kedvezőtlen foglalkoztatási mutatóiban.

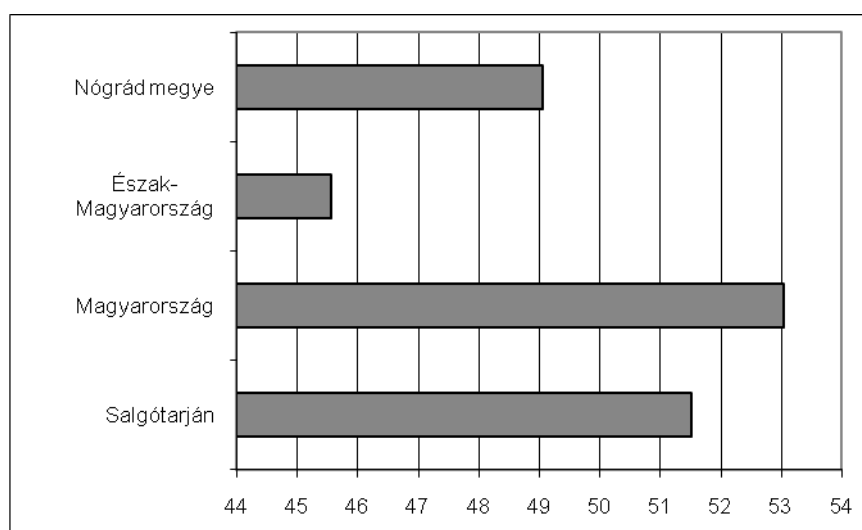
**6. ábra A legfeljebb általános iskolai, valamint a felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya a megfelelő korú népességen belül, 2001 (%)**



*Forrás: KSH T-STAR*

Az aktív korú foglalkoztatottak aránya Salgótarjánban (51,5%) elmarad az országos értéktől (53%), ugyanakkor a regionális és megyei átlagokat jelentősen túllépi (7. ábra). Ez inkább a tágabb térség kedvezőtlen foglalkoztatási és munkaerőpiaci helyzetére hívja fel a figyelmet, mintsem Salgótarján gazdaságának kiemelkedő foglalkoztatási képességére, mivel az ország más térségeiben és településeiben ez az arány akár jelentősen is meghaladja az 55%-ot.

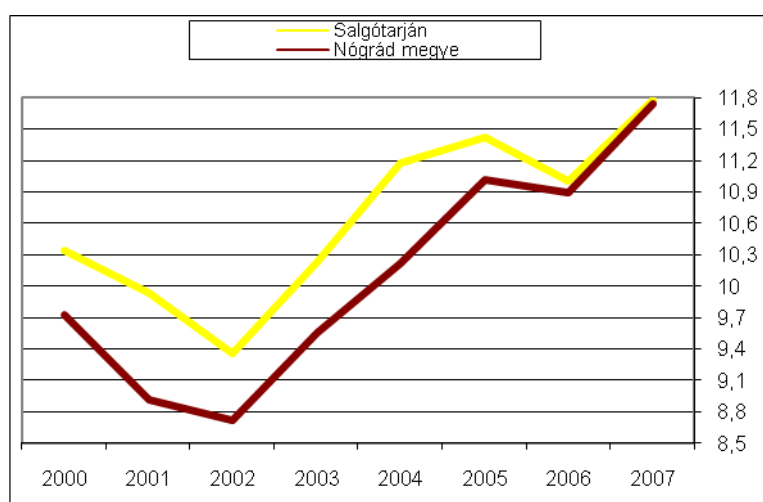
**7. ábra Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességben belül, 2001 (%)**



*Forrás: KSH T-STAR*

Előzőekkel összefüggésben az aktív korúakat sújtó munkanélküliség (regisztrált) aránya sem tekinthető kedvezőnek (11,8% 2007. decemberében), a vidéki átlagot jelentősen meghaladja (6,7%). A helyzet a 2000-es évek eleje óta ráadásul – néhány év kivételével – sokat romlott (8. ábra), amely felhívja a figyelmet a térségi és városi foglalkoztatás nagymérvű konjunktúra-függésére, valamint a nemzetközi és hazai gazdasági folyamatoktól való befolyásoltságra. Ugyanakkor a nagyságrendiségből adódóan a salgótarjáni munkanélküliség mértéke nagymértékben befolyásolja Nógrád megye értékeit is.

**8. Nyilvántartott álláskeresők (regisztrált munkanélküliek) arányának változása a munkavállalási korú népesség százalékában, 2000-2007 (%)**



*Forrás: KSH T-STAR*

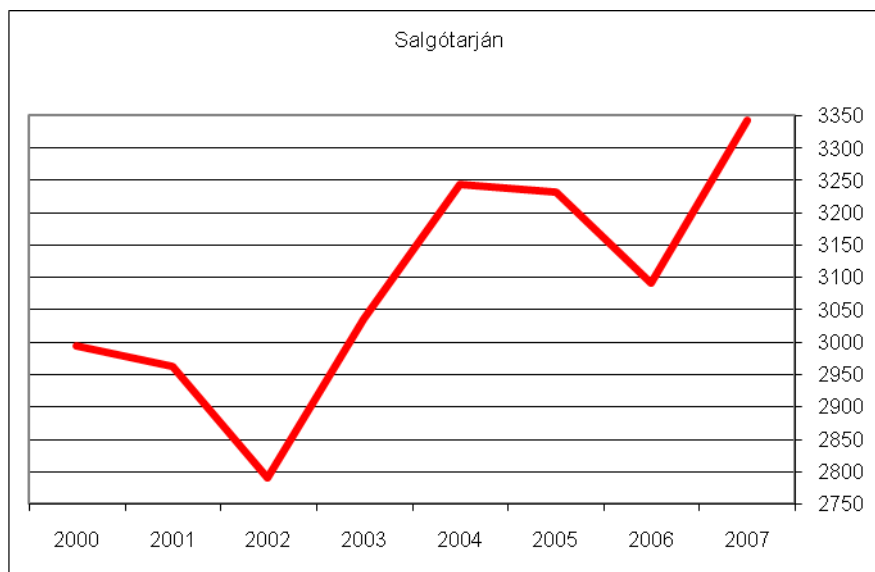
A nyilvántartott álláskeresők száma a 2000-es évek foglalkoztatás szempontjából legkedvezőbb évének számító 2002 óta mintegy 550 fővel nőtt, és 2007 végére meghaladta a 3300 főt (9. ábra). Az 1980-as évek végétől folyamatos volt a létszámleépítés a város nagyvállalatainál. A rendszerváltást követően megszűnt a kötelező foglalkoztatás, ezzel párhuzamosan a hazai és külföldi felvevőpiacok is részben vagy egészen összeomlottak, ami tömeges elbocsátásokat vont maga után. A munkahelyek megszűnése elsősorban a kevésbé képzett, ingázó nehéz- és üvegipari munkásokat érintette. A foglalkoztatási helyzetet tovább

nehezítették a mezőgazdasági szövetkezetek melléküzemeinek bezárásai. 1993-ban, amikor a Nógrádi Szénbányák Rt. is beszüntette a kitermelést, a munkanélküliség elérte a maximumát, amit azóta azonban többször is megközelített (1999, 2005, 2007; ha a munkanélküliek számbavételében és ellátásában bekövetkező időközbeni változásokat figyelmen kívül hagyjuk).

Jellemzővé vált a strukturális és tartós munkanélküliség, amely az 1990-es évek eleje óta nehezen oldódik, mivel az iparszerkezet – a hatékonyság javulása mellett – alig módosult, de a kisebb változások is jelentős munkaerő-felszabadulással járnak, a terciér szektor felszívó képessége és a munkavállalási célú ingázás lehetőségei korlátozottak, ugyanakkor az új munkahelyek teremtésének és megőrzésének állami és térségi támogatásai is beszűkültek. A városi, és ezzel a térségi munkaerőpiaci helyzet, a jelentősebb salgótarjáni foglalkoztatók munkaerő alkalmazásának szezonális ingadozásai függvényében, erőteljesen változik. A legnagyobb foglalkoztatók a városi önkormányzat, az SVT-Wamsler Zrt., az R-Glass Hungary Üvegipar Rt., a Salgótarjáni Acélárugyár Rt., a Silco Minőségi Acéltermékek Rt., a Salgglas Zrt. és az Ursa Salgótarjáni Üveggyapot Zrt. A legtöbb esetben korábban ugyanezen (jogelőd) foglalkoztatóktól kikerült álláskeresők strukturális jellemzői évek óta kedvezőtlenül alakulnak (alacsony végzettség, tartós munkanélküliség, egyirányú képzettség). Sok egyén és család esetében a többévi állás nélkülség, társulva a gazdasági, megélhetési nehézségekkel, súlyos szociális problémává változott (devianciák, szegregáció).

Megoldásként a tömeges munkahelyteremtésre és a befektetés-ösztönzésre irányuló tevékenységek megújítása (kialakítása) kínálkozik, kiegészülve a vállalkozói környezet és az innovációs feltételek javításával, továbbá a tudás alapú és a szociális gazdaság nyújtotta lehetőségek kiaknázásával. A megyei és kistérségi foglalkoztatási paktumok stratégiai céljai is a munkanélküliség érdemi és eredményes mérséklését célozzák.

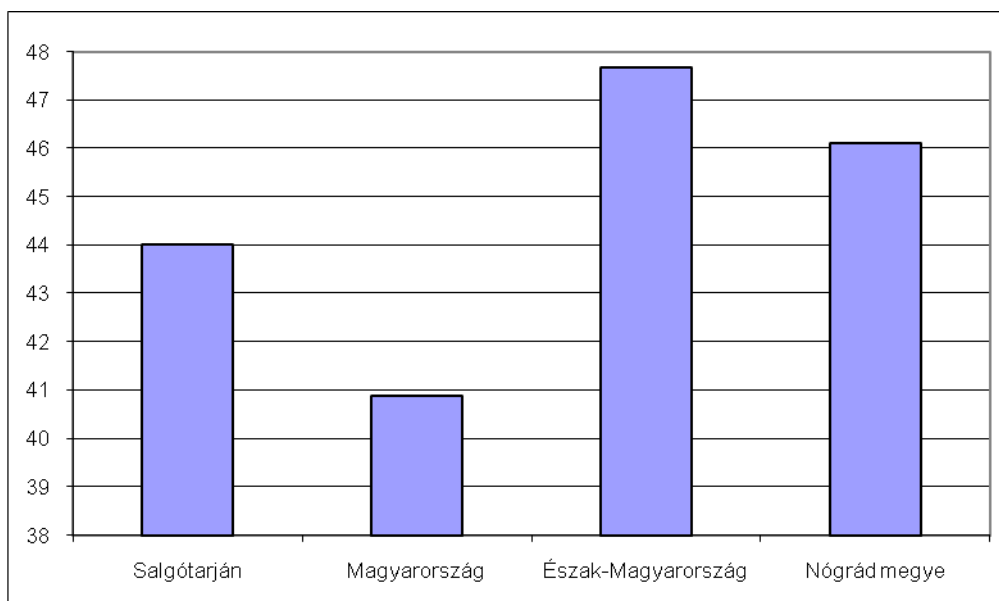
***9. ábra Nyilvántartott álláskeresők (regisztrált munkanélküliek) számának változása,  
2000-2007 (fő)***



Forrás: KSH T-STAR

Salgótarján lakosságának szociális helyzetét – többek között – a foglalkoztatott nélküli háztartások (44%), valamint a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkező aktív korúak arányai jelzik (40%). Ezek az értékek magasak, meghaladják az országos, ugyanakkor elmaradnak a térségi átlagtól. Jelzik a foglalkoztatás hiányához (munkanélküliség, inaktivitás, eltartottság), illetve a rendszeres munkajövedelem hiányához kapcsolódó családok megélhetésének erőteljesebb térségi nehézségein belül az árnyalatnyival kedvezőbb salgótarjáni helyzetet (10. ábra).

10. ábra Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya, 2001 (%)



## **2. 2. Gazdasági adottságok**

Nógrád megye keleti medencéjében az 1870-as évektől a szénbányászatra és energiatermelésre vas- és acélgyártás, vasöntés és üvegyártás épült. A hatalmas tőke- és tudás beáramlása 1880-1948 között korszerű ipart teremtett, amelyre a szocialista iparosítás tovább építkezett. Az 1970-es évektől a bányászaton túli ipari tevékenység Salgótarjától déli irányba húzódott, és elérte az összeolvadó Bányaterenyét, ahol szervezett ipartelepítés révén megjelent az acélfeldolgozás, később a könnyűipar.

A nehézipar válsága azonban az 1980-as évektől karakteressé vált, melyből a kiutat egyrészt a még megmaradt kisléptékű szénbányászat és az üvegyártás korszerűsítésében látták (Nagybátony mellett pl. szénmosó és -osztályozó épült, amely soha nem állt termelésbe, vagy a síküvegyár, amely az 1980-as évek egyik legnagyobb megyei fejlesztése volt, az 1990-es évek elején válságba került). Másrészt a feldolgozottsági fok növelésében, a nehézipari alkatrész- és gépgyártás letelepítésében és fejlesztésében (FŰTŐBER, Bányagépgyártó Vállalat, VEGYÉPSZER).

A zömében budapesti székhelyű vállalatok kitelepített részlegei átmenetileg sikeresek voltak, de az 1980-as évek közepén már jelentkeztek az első jelentősebb problémák. Az 1990-es évek elejére aztán egyértelműen kiderült, hogy ezek a befektetések nem váltak a térség szerves részévé, és az új piaci viszonyok között elsőként váltak fenntarthatatlanná. A salgótarjáni iparmedence súlyos gazdasági válságba zuhant, amely a Kelet-nógrádi térségre kiterjedve jelentős területi depresszióvá terebélyesedett. A gazdasági krízis kialakulása gyorsan ment végbe, és egybeesett a korábbi politikai struktúra összeomlásával, a rendszerváltással.

Ugyanakkor a mezőgazdaság, bár állandóan jelen volt a térségben és jelentős fejlődésen ment keresztül, a nyolcvanas évekre szintén leszálló ágba került. A stabilabban gazdálkodó TSZ-ek mögött mindvégig kiegészítő jellegű ipari tevékenység (melléküzemág) húzódott meg, melynek leépülése hozzájárult a válság kiterjedéséhez.

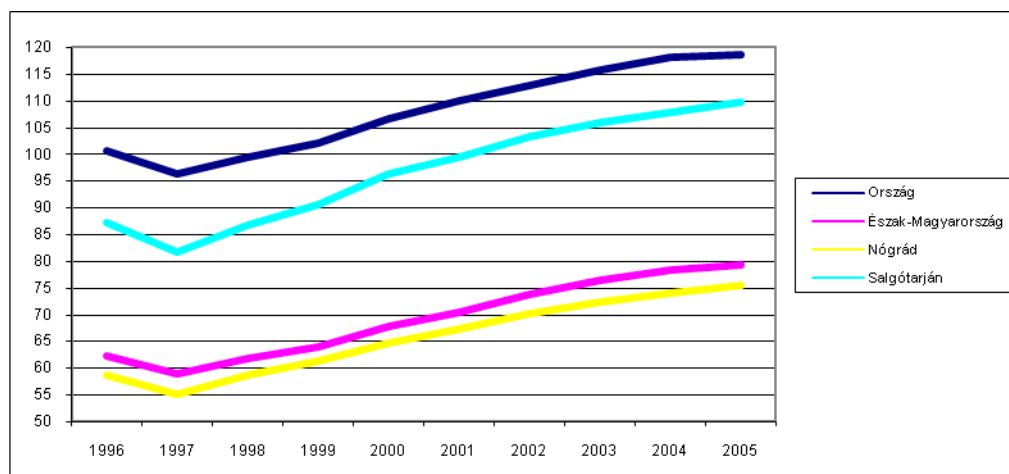
Az 1990-es évek első felében az üvegyapot-gyártás – akkor még japán tőkével történt megtelepedése – biztatónak tűnt, de ezt nem követte további intenzív tőkebeáramlás. A jelentősebb cégeket ugyan átalakították és privatizálták (BRG, Vegyépszer, síküvegyár, SVT, Sütőipari Vállalat, stb.), de ez egyben jelentős létszámleépítésekkel is járt. Ugyanakkor számos kisvállalat növekedésnek indult és megkezdődött a város déli részén egy új ipari parki fejlesztés, de ezek egyelőre nem tűnnek átütő megoldásnak az elhúzódó válság, az azóta is bizonytalanságok mentén alakuló társadalmi-gazdasági helyzet orvoslására. Ugyanakkor a város 2007-2018 közti időszakra vonatkozó gazdasági programja,



az abban szereplő részprogramok (INNO-City, ipari szektor tudás alapú fejlesztése, városrehabilitáció, humán erőforrások újratermelése, partnerségi és szociálpolitikai program, a vonzó és szerethető város programja) és konkrét projekt-javaslatok, valamint az integrált városfejlesztési stratégia céljainak megvalósítása szerencsésen megváltoztathatja ezt a helyzetet.

Az országos folyamatokhoz hasonlóan az 1990-es évektől Salgótarjában is dinamikusan növekedni kezdett a gazdasági szervezetek száma, és alapvetően megváltozott a tulajdonosi, gazdálkodási forma szerinti összetétel. Kimagaslóan magas vállalkozásszám és vállalkozássűrűség területi szempontból a főváros és környékét, valamint a Balaton-partot jellemzi, ugyanakkor települési összefüggésben a központi városok szerepe kiemelkedő. Előzőekből következően Észak-Magyarország és Nógrád megye regisztrált vállalkozásainak lakossági aránya alacsony, az országos átlag mintegy 2/3-a, amely stagnálást mutat az elmúlt tíz év folyamán. Ugyanakkor Salgótarján városban némiképp kedvezőbb a helyzet az országos átlag mintegy 90%-os megközelítésével (11. ábra), ami azonban jelentősen elmarad városi összevetésben. Mindez az 1990-es évek elejére elmélyült gazdasági válság tartós fennmaradásával és nehézkes, lassú oldódásával, valamint a kiugróan magas munkanélküliség indukálta egyszemélyes kényszervállalkozások tömeges megjelenésével magyarázható.

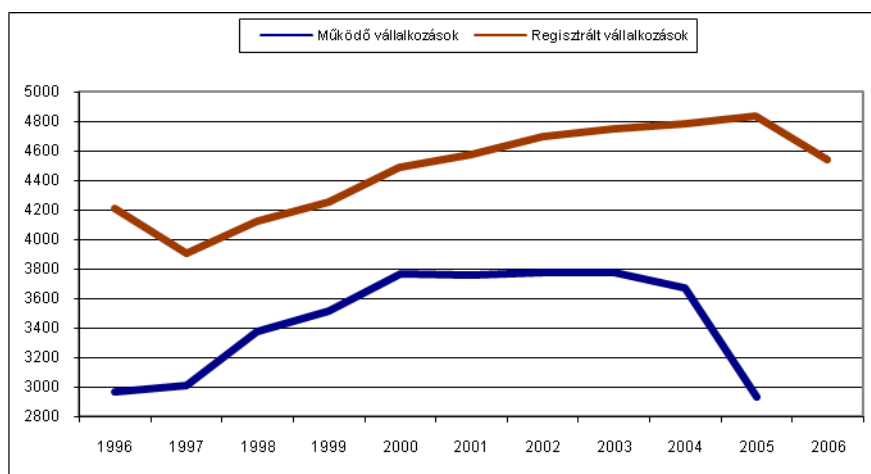
**11. ábra Regisztrált vállalkozások 1000 lakosra jutó számának változása, 1996-2005 (db)**



A regisztrált és működő vállalkozások számának növekedése 1997 és 2004-2005 között töretlen volt a városban, a regisztrált cégek száma mintegy 900-al, a működőké 800-al emelkedett. Azóta azonban a gazdasági környezet és a gazdasági lehetőségek megváltozásának – a gazdálkodó szervezetekről szóló

törvény és az adó- és járulékszabályok módosulása, a megszorítások – hatására jelentős mérséklődés mutatkozik a felszámolások és végrehajtások rekordot döntő megnövekedése miatt. Ez a mérsékelt dinamikájú térségek és városok, így Salgótarján bizonytalanabb helyzetű vállalkozásainak (főként az annak 2/3-át kitevő, többnyire egyéni kényszer-vállalkozók) számában, sokkal nagyobb visszaeséssel járt: a zuhanás hatására újfent az 1990-es évek közepi működő vállalkozásszám jellemző a városban (12. ábra). Ugyanakkor az is gyakori, hogy a helyi vállalkozók más szervezeti formában, esetleg összefogva folytatják tovább tevékenységüket, amely – egyes társasági formák létrehozásának megkönnyítése révén – a szervezeti átalakulás és a koncentráció irányába mutat.

**12. ábra Regisztrált és működő vállalkozások számának változása, 1996-2006 (db)**



A regisztrált vállalkozások közül a mintegy 2900 működő vállalkozás nagyság szerinti megoszlásában Salgótarjánban is érvényesül a hazai mikro- és kis vállalkozások sajátos jellemvonása, az önfoglalkoztatás, az alkalmazottak nélkül működő vállalkozások magas aránya. A működő vállalkozások – országos átlagot meghaladó – nagy többségét 1-9 főt foglalkoztató mikrovállalkozások adják (95%). A kis- és közepes vállalkozások aránya alacsony, 250 főnél több munkaerőt 7 nagyvállalkozás foglalkoztat: előzőek az exportképességben és a foglalkoztatási szerepben is meghatározói lehetnének a város gazdaságának. Hiányukban Salgótarján és térségének munkahelyi ellátottsági helyzete kedvezőtlen és a munkanélküliség szintje is magas.

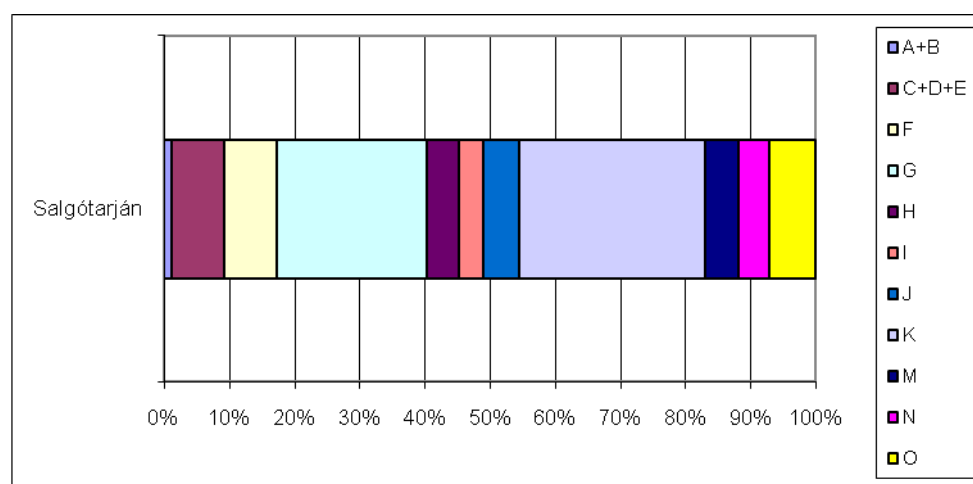
A gazdasági fejlődés fontos eleme a gazdaság ágazati szerkezete, illetve átrendeződésének iránya. Salgótarján gazdaságában e tekintetben két markáns folyamat figyelhető meg az elmúlt másfél évtizedben. Az egyik a jelentős, de mérsékelt volumenű terciarizálódás, amely különösen a kereskedelem, a gazdasági szolgáltatások és az egyéb közösségi, személyi szolgáltatások területén tevékenykedő vállalkozások számának növekedését eredményezte. E gazdasági ágak előretörése egyrészt a fogyasztási igények és szokások megváltozása,

másrészt az átalakult gazdasági elvárások miatt következett be, ugyanakkor elmarad az országos trendektől. A másik fontos folyamat az ipari tevékenységek vontatott belső átrendeződése, a korábban kialakult, öröklött ipari szerkezet – foglalkoztatásának összezsugorodása mellett történő – továbbélése, és új – a városgazdaság szempontjából meghatározó – iparágak vonzásának, megtelepedésének hiánya.

A város kasszájába befizetett összes iparüzési adó összege 2007-ben mintegy 955,5 M Ft volt, amelyet 3526 cég fizetett be. A legnagyobb iparüzési adót befizető cégek sorrendben a következők: URSA Salgótarján Zrt., Salglas Üvegipari Zrt., Palóc Nagyker. Kft., Salgótarjáni Acélárúgyár Zrt., Mitsuba Kft., R-Glass Hungary Kft., Nouvi Prodotti Kft., Silko Zrt. és Salgótarjáni Városgazdálkodási és Üzemeltetési Kft.

Az országos átlagnál lényegesen erőteljesebb a fém- és építőipari koncentráció (tűzhelygyártás, acélgyártás, öblösüveggyártás, járműipari üveggyártás, üvegyapot gyártás), melynek ugyanakkor összességében mérsékelt az értékesítési és exportképessége, beszállítói hálózatai zömében bizonytalanok és ma már a foglalkoztatottság magas szintjét sem tudják biztosítani. Fontos eredmény az alkatrészgyártás megtelepedése (autóipar, nyomdaipar), valamint a közösségi és egyéni szolgáltatások felfutása (szépségipar). A vállalkozások számának jelenlegi ágazati szerkezetéből kitűnik, hogy a terciér szektor mellett a nehéz- és építőiparnak még ma is igen jelentős a dominanciája (bár az építőipari vállalkozások jelentős része a kistérségen kívüli, többnyire budapesti építkezéseken dolgozik) a városgazdaságban (13. ábra), amely az egyes ágazatok foglalkoztatása szerint még jellemzőbb.

**13. ábra Működő vállalkozások számának megoszlása nemzetgazdasági áganként, 2005<sup>1</sup>**

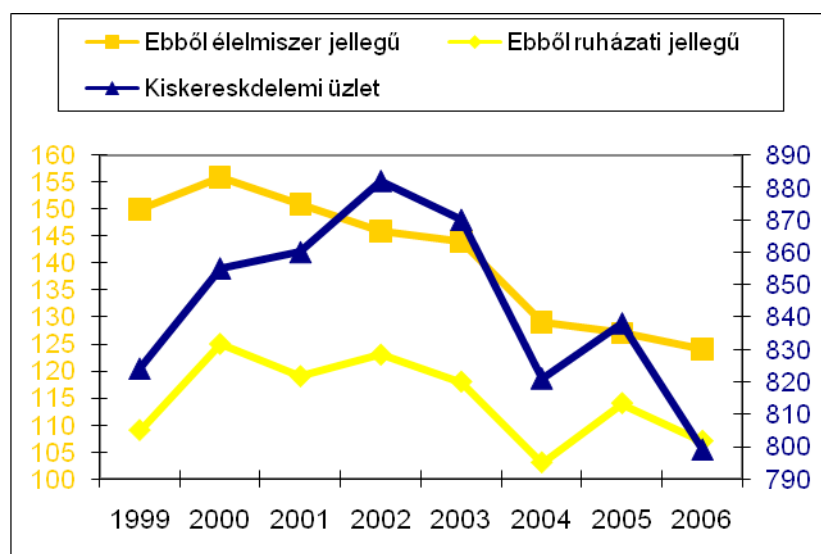


<sup>1</sup> A, B nemzetgazdasági ág: mezőgazdaság, vadgazdálkodás, erdőgazdálkodás, halgazdálkodás. C, D, E: bányászat, feldolgozóipar, villamosenergia-, gáz-, gőz-, vízellátás. F: építőipar. G: kereskedelem, javítás. H: szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás. I: szállítás, raktározás, posta, távközlés. J: pénzügyi közvetítés. K: ingatlanügyletek, gazdasági szolgáltatás. M: oktatás. N: egészségügyi, szociális ellátás. O: egyéb közösségi, személyi szolgáltatás.

A térség társadalmi és gazdasági szolgáltatói központja Salgótarján, ezen belül is hagyományosan a belváros, és annak közvetlen környéke. A belvárosban koncentrálnak a gazdasági-pénzügyi szolgáltatók (pénzintézetek, biztosítók, tanácsadók, marketing, értékesítés, könyvelés, stb.), valamint a kereskedelem és a vendéglátás különböző egységei, melyek területi és lakossági vonzása meghatározó. A szolgáltatások minősége ugyanakkor – a magyar középvárosi átlagszínvonalhoz viszonyítva – sok esetben fejlesztésre szorul.

A szolgáltatások közül a kiskereskedelem, a vendéglátás, valamint az idegenforgalom szerepe meghatározó a városi lakosság és városba látogatók ellátása szempontjából (bár a turizmus gazdasági súlya egyelőre még nem számottevő Salgótarjánban). A kiskereskedelmi üzletek száma átmeneti növekedés, majd fokozatos és tartós csökkenés után ma valamivel alacsonyabb, mint az 1990-es évek végén volt. A mintegy 800 kiskereskedelmi egység mintegy ötödét kitevő élelmiszer, és nyolcadát adó ruházati jellegű szaküzletek száma ugyanakkor folyamatosan csökkenő tendenciát mutatott az elmúlt évek során. A változó vásárlói igények és a piaci folyamatok függvényében összességében mintegy 30, illetve 20 egységgel esett vissza üzleteik száma (14. ábra).

**14. ábra A kiskereskedelmi üzletek, valamint azok közül az élelmiszer és a ruházati jellegűek számának változása, 1999-2006 (db)**

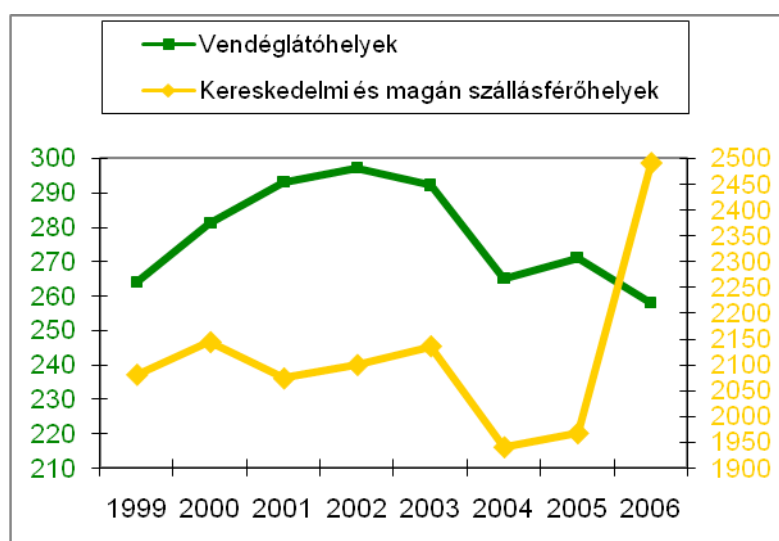


A kereskedelmi üzletek összes típusának lakossági aránya mégis meghaladja a különböző térségi átlagokat, amely más városokkal való összevetésben jelentős fejlődési potenciált rejt

magában, bár jelentős ágazaton belüli eltéréseket takar. A lehetőségeket a vásárlóerő alacsony – 2003-tól pedig ezen belül is csökkenő – szintje némiképp korlátozza. Ráadásul a déli városrészben a TESCO megnyitásával (2004) és más szupermarketek letelepítésének előkészítésével, egy új üzleti-kereskedelmi központ körvonalai is kifermálódtak. A Zagyvapálfalván kialakult kereskedelmi szívszerő egyértelműen a város, azon belül is a belső városrészek kereskedelmi kapacitásának csökkenését eredményezte 2004 óta. A főképp hétvégeken jelentkező szlovák bevásárló-turizmus ugyanakkor jelentős többletpiacot jelent a kereskedelem bizonyos szegmensei számára.

A vendéglátóhelyek száma – hasonlóan a kereskedelmi üzletekéhez –, egy átmeneti növekedési periódus után, az 1990-es évek végi szintre, mintegy 250 egységre csökkent mára. Ez szintén a gazdasági lehetőségek, a helyi igények és a piaci folyamatok hasonló tendenciát mutató változásával függ össze. Ezzel szemben az idegenforgalmi szálláshelyek számának trendje folyamatos stagnálás, majd egy 2004-2005-ös visszaesés után jelentősen megugrott 2006-ban, és mintegy 500 kereskedelmi férőhelyi bővüléssel elérte a 2500-at (15. ábra). A magán szállásadás férőhelyeinek száma – az előzőnek töredékéeként – 70-80 között alakult az utóbbi években.

**15. ábra A vendéglátóhelyek és a szállásférőhelyek (kereskedelmi és magán) számának változása, 1999-2006, (db)**



A vendéglátóhelyi és szálláshelyi adatok lakossági arányainak vizsgálata a két terület újfent reálisabb megítélésére ad lehetőséget, mint az abszolút számok elemzése. A vendéglátás terén kiderül ugyanis, hogy a mintegy 250 egységből álló városi hálózat (éttermek, cukrászdák, kávézók, borozók, sörözők, bárók, munkahelyi vendéglátóhelyek, stb.) jelentősen meghaladja a területi lakosságarányos értékeket, és a 2004-es visszaesés ellenére ma is egy kedvező ellátottsági szintet jelez. A jó átlagos színvonal mellett a különböző minőségi kategóriákkal való ellátásbeli egyenlőtlenségek oldása, valamint a városi hangulat javítását célzó megoldások (teraszkok, kerthelyiségek, virágosítások, kivilágítások, stb.) közösségi ösztönzése további feladatként adódik. A kereskedelmi és magán szálláshelyek számának látványos növekedését a Nemzeti Szakképzési és Felnőttképzési Intézet kollégiumának szálláshellyé minősítése okozta, amely turisztikai célú kihasználtsága igen alacsony.

A gazdasági adottságok között kiemelt szereppel bír az innováció és a kutatásfejlesztés helyzete. Salgótarján Megyei Jogú Város központi szerepei révén hordoz ugyan, de csak igen minimális innovációs potenciált. Ez Nógrád megyében azonban mégis meghatározó, de a megyei jogú városokkal való összevetésben, illetve más kiemelkedő helyzetű városokkal szemben (pl. egyetemi városok, akadémiai kutatóintézettel rendelkező városok, budapesti agglomerációs városok) már igen kedvezőtlen helyzetről árulkodik, amely a gyenge versenyképességi pozícióban is megmutatkozik.

Az innováció intézmény- és fejlesztési dokumentumrendszere 2005-re alakult ki az Észak-Magyarországi Régióban és Nógrád Megyében. Ekkor jött létre a Regionális Innovációs Ügynökség, a Regionális Innovációs Rendszer, elkészült a régió és a megye innovációs stratégiája. Nógrád megye innovációs helyzetét szemléltetik a kutatás-fejlesztés összehasonlító mutatószámai, amelyeket az alábbi táblázat foglal össze (2. táblázat).

**2. táblázat A K+F mutatószámai a megyékben, 1998-2003**

	Év	K+F hely	K+F létszám	Ebből kutató	K+F hely 1000 lakosra	K+F létszám 1000 lakosra	Kutató 1000 lakosra

<b>Nógrád</b>	<b>1998</b>	1	9	6	0,004	0,040	0,027
	<b>1999</b>	1	16	12	0,005	0,072	0,054
	<b>2000</b>	1	15	11	0,005	0,068	0,050
	<b>2001</b>	2	15	7	0,009	0,068	0,032
	<b>2002</b>	3	20	9	0,014	0,091	0,041
	<b>2003</b>	4	16	8	0,018	0,073	0,037
<b>Megyék</b>	<b>1998</b>	922	19 218	10 065	0,109	2,279	1,194
	<b>1999</b>	1 024	19 436	10 701	0,121	2,305	1,269
	<b>2000</b>	1 180	20 460	12 302	0,140	2,424	1,457
	<b>2001</b>	1 304	21 501	12 735	0,155	2,549	1,510
	<b>2002</b>	1 385	23 088	13 418	0,164	2,741	1,593
	<b>2003</b>	1 381	23 154	13 556	0,164	2,753	1,612

A K+F helyek számát tekintve némi növekedés tapasztalható Nógrád megyében, azonban országos viszonylatban nem számottevő a jelenlétük. Az ország K+F helyeinek mindössze 0,3%-a található a megyében, amely 4 K+F helyet jelent (!), ebből 3 van a megyeszékhelyen.

A kutatás-fejlesztés tevékenység másik fontos jellemzője a ráfordítás, amelyet az összehasonlíthatóság kedvéért egy lakosra vetítve szemléltet az alábbi táblázat (3. táblázat).

### **3. táblázat K+F ráfordítások a megyékben**

	<b>Év</b>	<b>Ráfordítás/lakos (millió Ft)</b>	<b>Ráfordítás (millió Ft) a megyék %-ában</b>
<b>Nógrád</b>	<b>1998</b>	1,3E-05	0,011
	<b>1999</b>	0,0001036	0,084
	<b>2000</b>	0,0001354	0,085
	<b>2001</b>	0,0001813	0,085
	<b>2002</b>	0,0003190	0,121
	<b>2003</b>	0,0004080	0,146

<b>Megyék</b>	<b>1998</b>	0,0031302	
	<b>1999</b>	0,0032576	
	<b>2000</b>	0,0041903	
	<b>2001</b>	0,0055868	
	<b>2002</b>	0,0068550	
	<b>2003</b>	0,0072699	

Az adatok egyértelműen mutatják a kutatás-fejlesztési ráfordítások növekvő mennyiségét Nógrád megyében, azonban a többi megyéhez viszonyítva igen jelentős a lemaradás, bár egyre javuló is a tendencia. Az adatokat kiegészíti, hogy a Nemzeti Kutatás-nyilvántartási Rendszerben Nógrád megyét érintően mindössze 15 kutatási projektet tartanak számon 2001 óta, ebből 5 kötődik Salgótarjánhoz.

Mindezek mellett is Salgótarján tömöríti azokat az intézményeket és szereplőket, gazdasági és humán erőforrásokat, amelyek képesek és alkalmasak az innovációra, valamint a folyamatos megújítás képességét hordozzák magukban, még ha kevés ilyen is van Nógrád megyében. Ide tartoznak többek között a felsőoktatás, a kutatás-fejlesztés, az innovációs szolgáltatások intézményei, a vállalkozói kapcsolatok, a hálózatosodás, a tudományos és technológiai infrastruktúra és a fejlesztési politika. A város gazdasági növekedésének mozgatórugói közé tartozhatna a versenyképes ágazatok jelenléte és a szolgáltatások arányának növekedése, de az egyetemi oktatás és a kutatóintézeti bázis megléte is. MTA által támogatott kutatóintézet, egyetemi képzés például nincs Salgótarjánban.

Magyarországon a vállalkozások egyébként is csak kis mértékben végeznek kutatási tevékenységet, folytatnak kísérleti fejlesztést. A K+F jellemzően a nagy létszámú, nagyobb árbevételű, erőteljesen exportorientált szervezeteknél koncentrálódik, a KKV-k nem alkotják a kutatás-fejlesztés bázisát. A legtöbb megyei jogú városban a K+F infrastruktúra gyenge, Salgótarjánban (de máshol is) gyakorlatilag hiányoznak a kutató-fejlesztő helyek. A természettudományi, műszaki, valamint a társadalomtudományi, humán kutatás-fejlesztés területén tevékenykedő cégeket számba véve kitűnik, hogy arányuk csupán a legnépesebb megyei jogú városokban, felsőoktatási centrumokban kiemelkedő, többek között Pécsen, Debrecenben, Miskolcon és Szegeden. Salgótarján e téren is az utolsó helyen áll.

A megyei jogú városok között – az innovációs potenciál és a gazdasági versenyképesség tekintetében – Salgótarján a leggyengébb innovációs centrum, jelentős mértékben az átlag



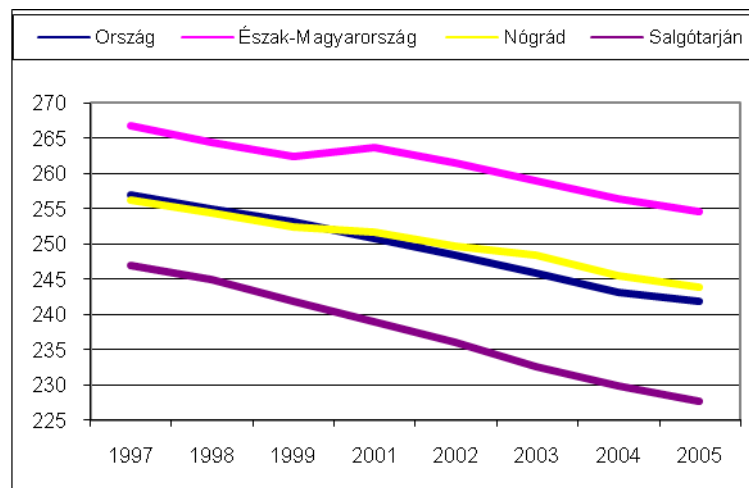
alatti gazdasági jellemzőkkel bír, alulfejlett munkaerő-piaci struktúrával rendelkezik. Igen kedvezőtlenek az innovációs potenciálra, ill. a humán erőforrás-bázisra vonatkozó mutatói. Felsőoktatási és kutatási kapacitása, bázisa – Hódmezővásárhellyel egyetemben – mindegyik megyei jogú városétól elmarad.

### 3. A lakóköznyezet általános jellemzői

#### 3.1. Salgótarján lakásállománya

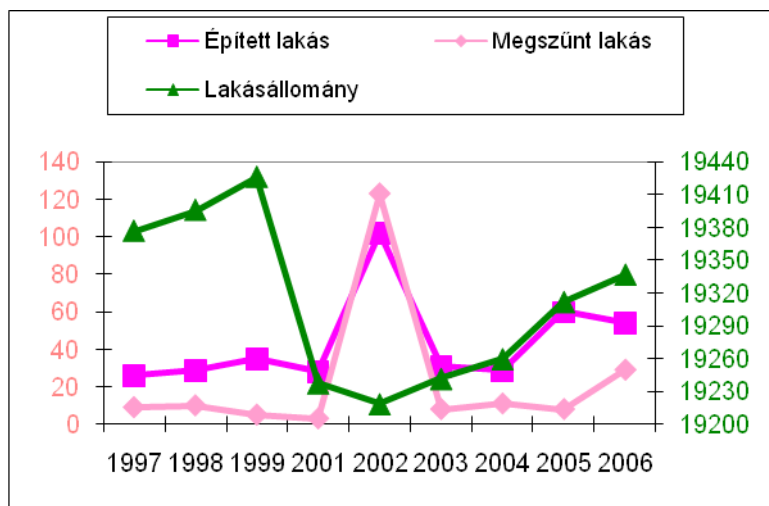
Salgótarjánban kedvező a lakosság lakásokkal való ellátottsági szintje, ugyanakkor a lakásszerkezet és a komfortosság területén nagyon komoly hiányosságok, évtizedes, de akár évszázados problémák húzódnak meg. A laksűrűség 227 fő 100 lakásonként, a térségi értékeknél alacsonyabb (16. ábra).

16. ábra A laksűrűség (100 lakásra jutó lakos) alakulása, 1997-2005 (fő)



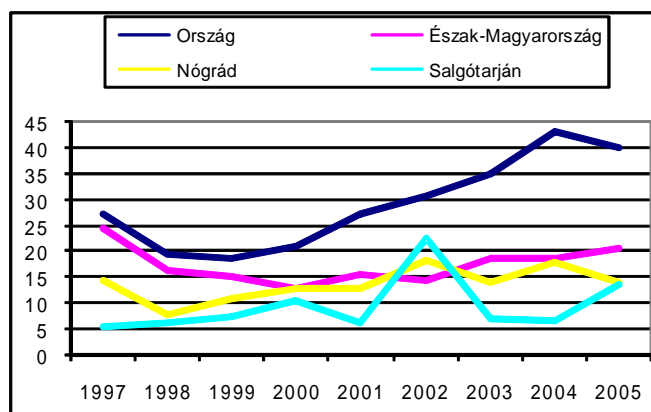
A lakásállomány száma (19337 db) az épített és megszűnt lakások különbözeteként alakul (17. ábra). Salgótarjánban a lakásépítések száma mérsékelte, az utóbbi években azonban meglódult, és a korábbi értékek duplájára emelkedett (50-60 db/év). Hozzájárult ehhez 2002-ben egyes elavult kolónialakások felszámolása. A telepek komplex rehabilitációja (az estleges elkerülhetetlen bontásokkal) – nehézségei ellenére – nagymértékben javíthatja a komfortosságot, a szociális körülményeket és a hozzájuk kapcsolódó egyéb társadalmi-gazdasági problémákat (pl. önkényes lakásfoglalás, területi és etnikai szegregáció) megoldásán. A lakásmegszünések száma, előbbieknél tükrében, a továbbiakban is változóképpen alakulhat (5-120 db).

17. ábra A lakásállomány, az épített és a megszűnt lakások számának változása, 1997-2006 (db)



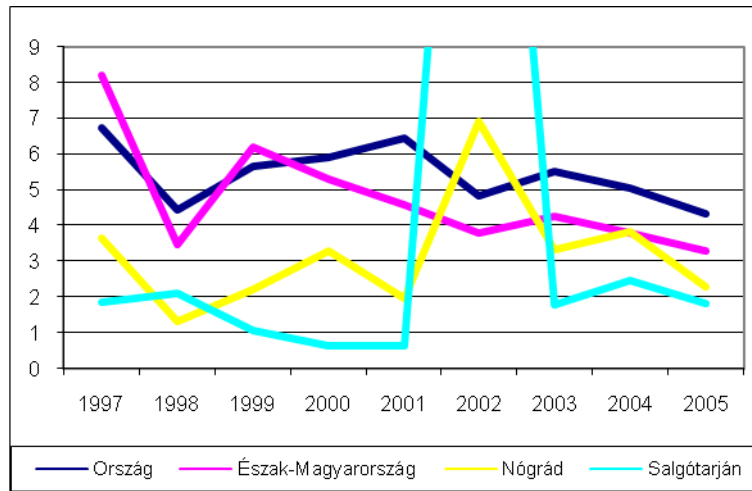
Az épített lakások lakossági arányának 1997-2006 közti változásából kiderül, hogy Salgótarjában az építési kedv alacsonyabb, mint a megyében, a régióban, vagy az országban (kivéve 2002). Ez az építési telkek korlátos számával, a kellő számú rendelkezésre álló – ugyanakkor nem megfelelő szerkezetű és komfortfokozatú – lakással, valamint a mérsékelt lakossági igényekkel és lehetőségekkel magyarázható (18. ábra).

**18. ábra Épített lakások 10000 lakosra jutó számának változása, 1997-2005 (db)**



A megszűnt lakások lakosságra vetített aránya szintén arról tanúskodik, hogy értéke összehasonlításban a területi átlagok alatt marad (kivéve 2002, amikor a megszüntetett telepi lakás helyett sok új szociális bérlakás is átadásra került kiváltásként). Ugyanakkor ez feltételezi a nem lakás céljára használt lakásingatlanok, illetve az üresen maradóknak számának szaporodását is (19. ábra).

**19. ábra Megszűnt lakások 10000 lakosra jutó számának változása, 1997-2005 (db)**

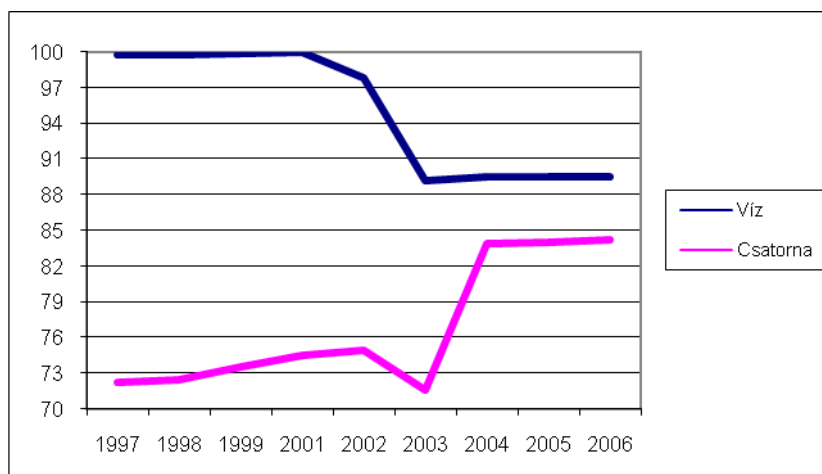


### 3.2. Közüzemi szolgáltatások helyzete

A lakókönyvet jellemzői közé tartozik a lakások infrastrukturális ellátottsági helyzete (20. ábra). Egyes a várostesten belül elszórtan elhelyezkedő munkástelepi lakásokba ma sincs bevezetve az ivóvíz (az ellátás közkúton keresztül valósul meg), emiatt csak a lakások alig 90%-a rendelkezik közüzemi vízellátással, amely igen kedvezőtlen aránynak számít (ráadásul 2002-2003-ban történt lekapcsolódás révén egy nagymérvű visszaesés). A lakhatási feltételek javítása érdekében a megfelelő műszaki és környezetvédelmi feltételek megvalósítása mellett szükséges e lakások közüzemi hálózatra történő rákötésének támogatása, továbbá a csőtörések magas száma miatt a meglévő hálózat rekonstrukciója. A közkifolyós vízvételi lehetőséggel ellátott belterületi lakóingatlanok között található még olyanok is, melyek bekötése az ingatlan menti vízközmű törzshálózat hiánya miatt nem valósult meg, ezért további vízhálózat-bővítés is szükséges (Zagyvarónán: Budavögyi út vége, Corvin út vége; Mikóvölgyi út).

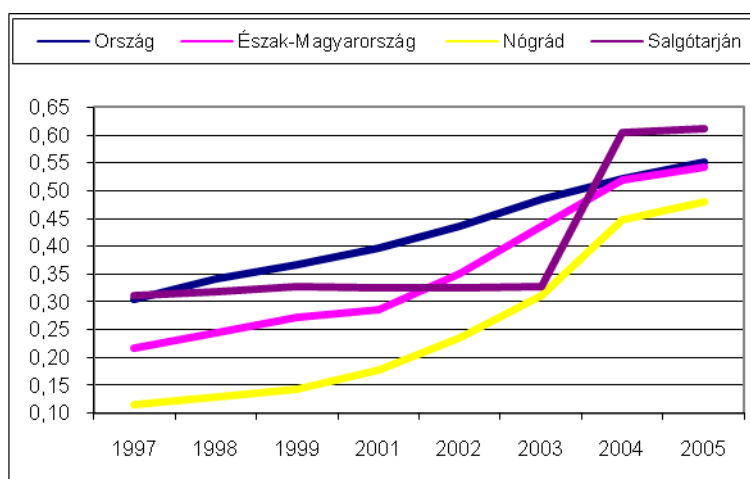
A már korábban is csatornával készült lakótelepi lakások magas aránya, valamint a csatornázás jelentős mértékű előrehaladása miatt (2003-as mikrotérségi szennyvízprogram) a lakások mintegy 84%-a rendelkezik közüzemi szennyvízrákötéssel, amely viszont összehasonlításban is kedvező arány. A területi ellátottság javítása érdekében Salgótarján, Rónabánya, Rónafalu, Kotyháza, Somlyóbánya településrészekén további csatornafejlesztéseket kell megvalósítani. Ezt az előbbi három településrész turisztikai jelentősége különösen is indokolja, továbbá a mintegy 5300 lakás rosszul megépített derítője továbbra is fenntartja a kommunális környezetszennyezést.

**20. ábra Közüemi ivóvízvezeték-, illetve csatorna hálózatba bekapcsolt lakások arányának alakulása, 1997-2006 (%)**



Városi szinten az infrastrukturális ellátás helyzetét – többek mellett – a közüzemi hálózatok hosszának alakulása jelzi, mely szerint Salgótarjában az elmúlt évek fejlesztéseinek hatására 1 km ivóvízvezetékre közel 0,62 km csatornavezeték jut, amely 2003 óta jelentős mértékben meghaladja a területi átlagokat (21. ábra). Ugyanakkor a csatornázás további előrehaladta jelentős mérvű átalakításokat igényel a vízellátásban és a lakásstruktúrában is.

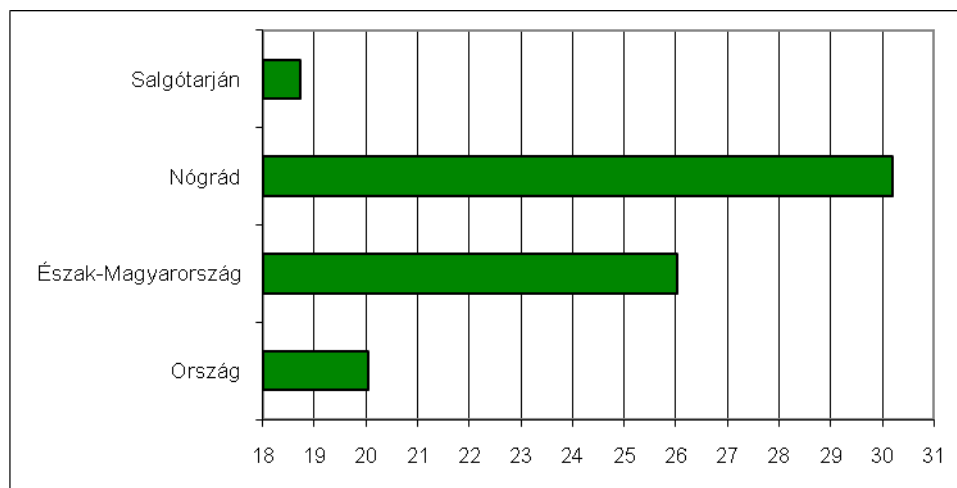
**21. ábra 1 km vízvezeték hálózatra jutó csatornahálózat hosszának változása, 1997-2005 (km)**



Salgótarjában az alacsony komfortfokozatú lakások aránya magas (18,7%), annak ellenére is, hogy területi összehasonlításban ez nem kiemelkedő (22. ábra). Ezek kisebb, de legproblémásabb részét a zömében önkormányzati tulajdonban lévő kolónialakások teszik ki, amelyek telepszerű – részben városközponti elhelyezkedésű – megjelenése komoly szociális, szegregációs problémák forrása is egyben. E lakások a XIX. században épültek, az akkor alkalmazott és elfogadott építési technológiával, vízszigetelés nélkül, kis telken, vagy önálló telek nélkül. Az általánosan tapasztalható hibák és az elöregedett szerkezetek ma már nem biztosítják a lakhatás biztonságos feltételeit.

Ezeket az épületeket a jelenlegi szabványoknak és előírásoknak megfelelően, gazdaságosan nem lehet felújítani. Zömük önkormányzati szociális bérlakás, de a bérleményként befolyt összeg nem elegendő a megfelelő színvonalú fenntartásukra, amelyet az önkormányzat folyamatosan egyéb forrásokkal kell, hogy kiegészítsen. Közép- és hosszútávon, részben komplex rehabilitációval, részben a kolónia típusú lakások megszűnésével kell számolni, a fizikai tönkremenetel és a hatályos szabályozási terv elbontási javaslata következményeként. Az e területeken felhalmozódott szociális problémát mélyreható és megnyugtató módon szükséges kezelni. A kolónialakások elhelyezkedése a városszerkezetben: Bajcsy-Zsilinszky és Zemlinszky út (71 db), Zagyvarakodó (33), Salgó út (117), Acélglyári út (57), Forgách-telep (91), Idegértelep (63), Zagyvapálfalva Hősök út (39), Somlyóbánya-telep (121), Salgóbánya – Eresztvény (37) és a város különböző területein szórványban (39).

**22. ábra Alacsony komfortfokozatú (félkomfortos, komfort nélküli, szükség-) lakások aránya, 2001 (%)**



### **3.3. Közszolgáltatások Salgótarjánban**

Salgótarjánban – a törvényi kötelezettség, a jelentős népességszám és a helyi igények ellenére – nem működik önkormányzati bölcsőde (pénzügyi okok miatt az ellátást társfinanszírozásban, családi napközi keretei közt oldja meg a város az Egészségügyi-Szociális Központ útján, illetve magánvállalkozásban, 4+1 csoportban, 28+7 férőhellyel). Ugyanakkor – igényfelmérést követő – kialakítása több oldalról is indokolt (korábban 8 bölcsőde is működött a városban: az utolsó 1999-ben zárt be). Jelentősen tehermentesíthetné az anyákat, akiknek így lehetősége lenne akár munkát vállalni, vagy tanulni, javítana az egészségügyi-szociális ellátási helyzeten, illetve a munkaerő rugalmasságán, támogatná a

fiatal szülők városba vonzását, stb. További adalék, hogy bölcsődék kialakítására jelentős központi pályázati források fognak rendelkezésre állni az elkövetkező években.

A gyermeklétszám csökkenése, valamint az intézményi racionalizálás hatására 2006-ban már csak 15 óvodai, és 10-10 általános és középiskolai feladat-ellátási hely segítette a fiatalok oktatását, képzését (4. táblázat). A fiatal korosztály nagyságához viszonyítva a feladat-ellátási helyek száma magasnak tűnhet, ez azonban a szétagolt települési struktúra következménye, ami jelentős többletterhet okoz a fenntartók, illetve az önkormányzat számára.

***A bölcsődék, óvodák, általános és középiskolák feladat-ellátási helyei számának alakulása***

Év	Bölcsődei	Óvodai	Általános iskolai	Középiskolai
	feladat-ellátási helyek száma			
2001	0	15	11	14
2002	0	15	11	12
2003	0	15	12	12
2004	0	14	10	11
2005	0	14	10	10
2006	0	14	10	10

**4. táblázat**

Az óvodákban – amelyekből 2 önkormányzati (13 feladat-ellátási hellyel), 1 pedig egyházi fenntartású – a férőhelyek számának csökkenése időközönként követi – a kapacitások igényekhez történő igazodása következtében (2002 és 2004 között) – a folyamatos létszámcsökkenést. A kapacitások ugyanakkor 2006-ban is mintegy 200 fővel meghaladták az igénybevételt (1387 fő). 2004-ben zárt be egy önkormányzati fenntartású tagóvoda, továbbá 2007-ben 7 csoporttal, 2008-ban további kettővel csökkent a csoportok száma.

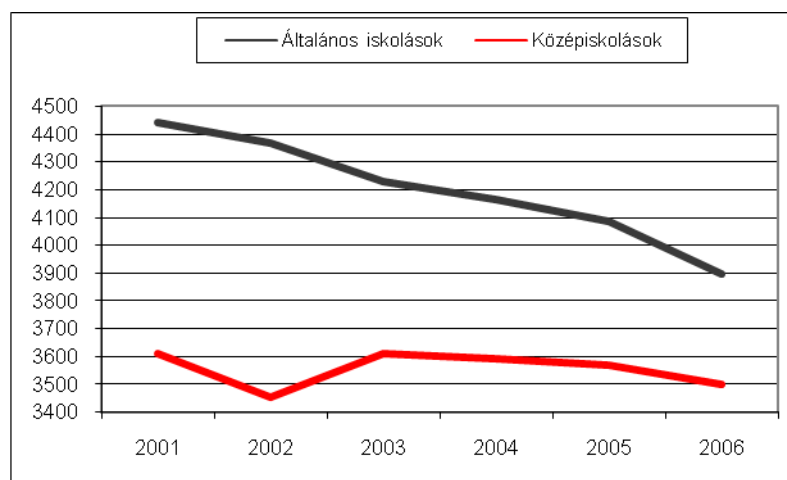
Így az összes óvodai feladat-ellátási hely átlagos kihasználtsága jelenleg 100%-os sőt van olyan feladat-ellátási hely ahol a maximális létszám túllépését engedélyezte a fenntartó, illetve az Oktatási Hivatal. A megfelelő személyi és tárgyi feltételek mellett az időnkénti racionalizálási kényszeren túl további problémát jelent, hogy a város óvodáiban folyamatosan növekszik a szociokulturálisan hátrányos helyzetű gyermekek száma, valamint egyes önkormányzati tagóvodai épületek felújításra szorulnak.

2007. júliusáig 9 önkormányzati és 1 egyházi fenntartású általános iskola látta el az alapfokú oktatási feladatokat Salgótarjánban. A népességszám, közte a fiatalok számának drasztikus csökkenése az óvodai mellett az általános iskolai tanulólétszám (2006-ban 3897 fő)

jelentős mérséklődését eredményezte az elmúlt években, melynek nagyságrendje 2001 óta eléri az 500 főt (23. ábra). Ennek, valamint a finanszírozási és fenntartási nehézségeknek a hatására 2004-ben két általános iskola bezárt (Bátki, ÁMK Somosi), mely racionalizálás révén javult az intézményi kihasználtság. Rövidtávon a csoportszámok további csökkentésével fenntartható az elvárt átlagos osztálylétszám.

2007-ben az önkormányzat intézményfenntartó társulást hozott létre Mátraszele Község Önkormányzatával, egyben integrálta iskoláit és a diákotthont.

**23. ábra Az általános és középiskolai tanulók létszámának változása, 2001-2005 (fő)**



Fenti városi tendenciák megegyeznek az országgal és a területiekkel (régió, megye), ugyanakkor a lakosságárányos általános iskolai tanulólétszámok megmutatják azt is, hogy Salgótarján jelentős szerepet vállal térségének alapfokú oktatási ellátásában. Az általános iskolai programválaszték a tehetséggondozást és a hátránykompenzálást szolgáló specialitások terén viszonylag sokrétű volt, ennek megőrzése az integráció után is fontos feladat. A Salgótarjáni Központi Általános Iskola és Diákotthon (SKÁID) tagiskoláiban ezek a következők: életmód-életvitel oktatás – Arany János Tagiskola; emelt szintű testnevelés – Beszterce-lakótelepi Tagiskola és Petőfi Sándor Tagiskola ; matematika-informatika-kommunikáció specializáció – Beszterce-lakótelepi Tagiskola; magatartás-módosító program – Bóna Kovács Károly Tagiskola; emelt szintű és korai két tannyelvű oktatás a székhely intézményben, valamint emelt szintű ének-zenei és művészeti oktatás a Kodály Zoltán Tagiskolában. A II. Rákóczi Ferenc Tagiskolában a tanulásban elmaradt fiatalok esélyeinek javítását szolgáló ifjúsági tagozat működik.

Az általános iskolák személyi és tárgyi feltételei megfelelőek, ugyanakkor az általános iskolai épületek többségének állaga leromlott, az évente sorra kerülő felújítások ellenére. A színvonalas és szakosodott városi oktatási ellátást egyre többen igénylik a kistérség

településein lakók közül is, ugyanakkor növekszik a speciális nevelési igényű tanulók aránya is.

A 2007/2008-as tanévben az általános iskolák integráltságát jelző halmozottan hátrányos (592 fő) és sajátos nevelési igényű (186 fő) tanulók aránya magas, 15 ill. 4,7%. A 3947 általános iskolai tanulóból 177-en tanulnak emelt szinten és/vagy két tanítási nyelven, továbbá 109-en gyógypedagógiai tagozaton.

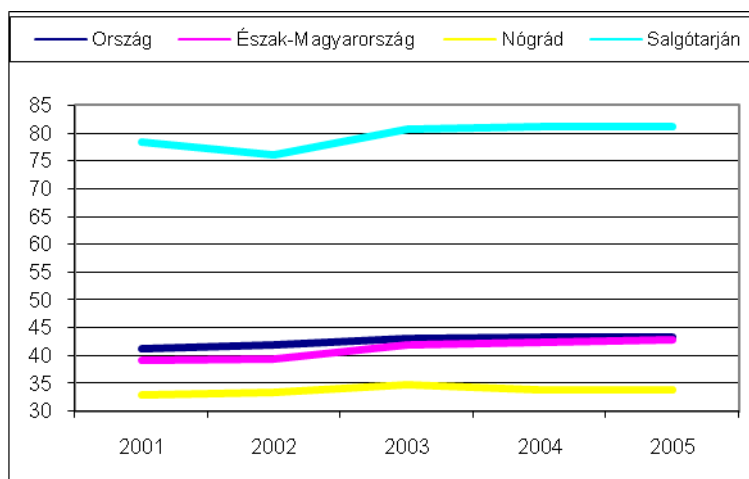
Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 2007. júliusáig 6 középfokú oktatási intézmény működtetett, e mellett a városban egy megyei fenntartású és egy alapítványi középfokú intézményben folyt középfokú képzés. Két alapfokú művészetoktatási intézmény is színesíti a választékot, ebből egy alapítványi fenntartású, amely a tanulói létszámát tekintve a régió egyik legnagyobb alapfokú művészetoktatási intézménye. 2001 óta 4 intézmény került megszüntetésre (illetve összevonásra), bár az összesített tanulólétszám csak mintegy 100 fővel csökkent (2006-ban 3499 fő; 3. ábra). Utóbbi adat jól bizonyítja, hogy a város középfokú oktatási ellátási funkciója jelentősen felértékelődött, ha a lakossági tanulólétszámi arányok változásának és kiemelkedő szintjének fényében tekintünk rá (5. ábra). A születési szám csökkenésének kedvezőtlen hatásait kiegyenlíti, hogy az intézmények képzési kínálata egyre népszerűbb a térségben és az általános iskolát végzettek körében, valamint a képzési idő meghosszabbodott (szakképzési szerkezetváltás, emelt szintű oktatási programok, hatosztályos képzés, illetve két tanítási nyelvű képzések és nyelvi előkészítő évfolyamok beindítása). További elemei: a hagyományos szakmunkásképzés kiegészült azonos profilú szakközépiskolai képzéssel; a szakközépiskolákban a szakképzés szétvált az általános képzéstől, kitolódott a 13-15. évfolyamra; a gimnáziumok bekapcsolódtak az érettségire épülő szakképzésbe; a szakképzési idő általában meghosszabbodott: egy évről két vagy három évre.

A város középfokú képzése változatos szerkezetű: a 2007. évi integrációt követően két gimnázium és szakközépiskola (Bolyai, Madách), egy tiszta profilú szakközépiskola (Stromfeld Aurél Gépipari, Építőipari és Informatikai Szakközépiskola), 2 szakközép- és szakiskola (Táncsics Mihály Közgazdasági, Ügyviteli, Kereskedelmi és Vendéglátóipari Szakközépiskola és Szakiskola, valamint Borbély Lajos Szakközépiskola, Szakiskola és Kollégium), egy alapítványi szakképző intézmény (J. L. Seagull Középiskola) és két alapfokú művészetoktatási intézmény (Váczi, Hibó). Speciális szakiskolai feladatot lát el az Illyés Gyuláné Óvoda, Általános Iskola, Speciális Szakiskola és Egységes Pedagógiai Szakszolgálat intézményegysége. Több középfokú oktatási intézmény is részt vesz felnőttoktatás és -képzés iskolarendszerű és azon kívüli formájában.



A különböző szintű szakképzésben az Országos Képzési Jegyzék 21 szakmacsoportja közül 9 jelenik meg az önkormányzati intézmények képzési palettáján (egészségügy; építéset; gépészet; informatika; kereskedelem-marketing, üzleti adminisztráció; közgazdaság; művészet, közművelődés, kommunikáció; ügyvitel; vendéglátás-idegenforgalom). Ezt az alapítványi szakképző iskola, illetve a felsőfokú szakképzésben résztvevő helyi intézmények (illetve a máshol lévő felsőfokú intézményeknek helyben felsőfokú szakképzést szervező helyi szakképző intézmények) újabakkal egészítene ki (pl. szociális szolgáltatások; oktatás; egyéb szolgáltatások).

**24. ábra Középiskolai tanulók 1000 lakosra jutó számának változása, 2001-2005 (fő)**



Az idősek klubjai, valamint a tartós bentlakásos és átmeneti ellátási férőhelyek száma és azok kihasználtsága megfelelően tükrözi Salgótarján szociális ellátásának helyzetét. Ugyanakkor lényeges, hogy a városban a szociális ellátó hálózat teljes köre kiépült és működik.

**5. táblázat: Az időskorúak nappali ellátását biztosító intézményegységek férőhelyszámai (átlag/év)**

és

**kihasználtsága 2004 – 2007. között**

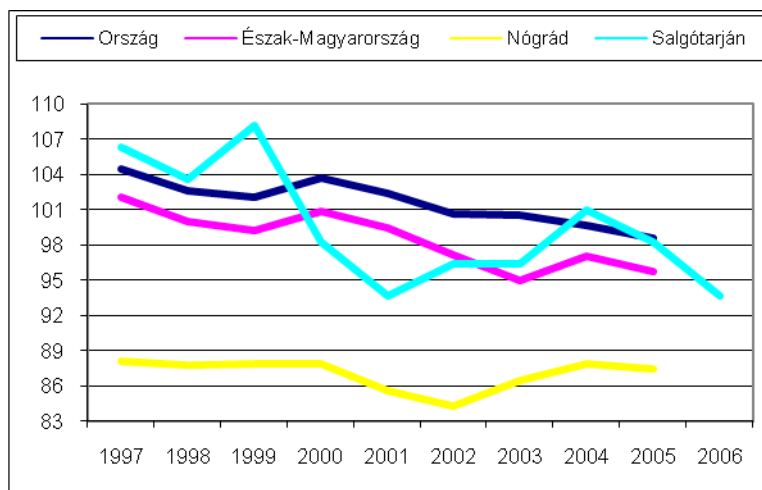
Év	2004.	2005.	2006.	2007.
<b>Férőhely</b>	110	110	105	85

<b>Ellátottak száma (fő)</b>	111	110	105	85
<b>Kihasználtság</b>	100,9 %	100 %	100 %	100 %

Az időskorúak nappali ellátása tekintetében 2006-ban férőhelyszám csökkenés történt, mivel az akkori somoskőújfalui városrész 2006. október 1-jétől önálló községgé vált, így a területén működő 20 férőhelyes idősek klubja Somoskőújfalu Község Önkormányzatához került át. 2007. március 1-jétől férőhelyszám bővítés történt a salgóbányai (20 férőhely helyett 25 férőhely) és a Gorkij ltp-i (50 férőhely helyett 55 férőhely) idősek klubjaiban, mivel a városközpont közel eső egy idősek klubja finansziális okok miatt bezárásra került. A Gorkij ltp-i idősek klubjában 2007. október 1-jétől a férőhelyek száma 55-ről 80-ra emelkedett. Az idősek klubjaiban a férőhelyek száma jelenleg 105.”

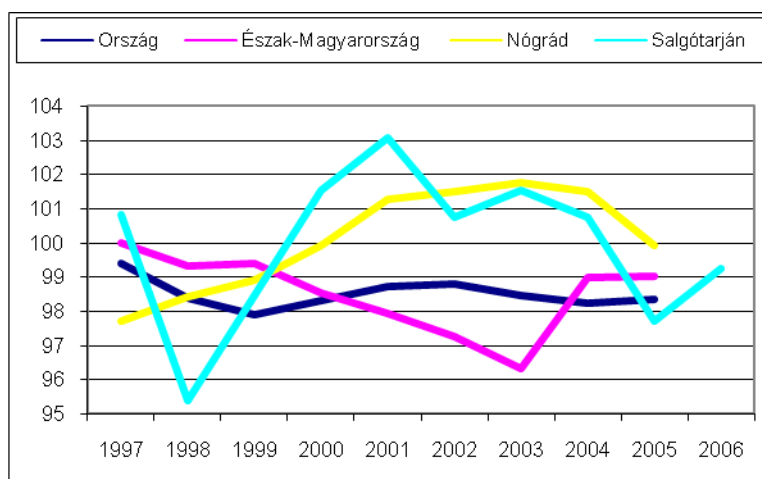
Összesített kihasználtságuk 93 és 108% között alakult 1997-2006 között, csökkenő tendenciával, hasonlóan az országos és regionális szintű kihasználás-csökkenéshez, ugyanakkor jóval a megyei átlag felett. 2007. évben bezárásra került a Május 1. úti idősek klubja. Más városokkal való összevetésben a férőhelyek száma mérsékelte, az összesített kihasználtság csökkenése azonban az igények mérsékelődésére is utalhat egyes tagintézményekben. A közeljövőben a baglyasaljai városrészben megnyíló idősek otthonában kialakított, idősek nappali ellátásának helyt adó 20 férőhelyes „idősek klubja” kompenzálja a Somoskőújfalu leválása miatt kieső férőhelyszámot, sőt férőhelyszám növekedés fog bekövetkezni a Somoskőújfalu leválása előtti 110 férőhelyszámhoz képest. Az összes férőhelyszám 125 lesz.”

***25. ábra Nappali ellátást nyújtó idősek klubjai kapacitás kihasználtságának változása,  
1997-2006 (%)***



A tartós bentlakásos és átmeneti elhelyezést nyújtó két városi otthon összes férőhelyeinek száma 100, amely megfelelő nagyságrend más városokkal való összevetésben. Az intézmények együttes kihasználtsága évről évre jelentős mértékben váltakozik, ugyanakkor a teljes kihasználtság környékén mozgó trenddel (1997 óta 95 és 103% között alakult), a területi összevetésben szereplő otthonok átlagaihoz hasonlóan (26. ábra). A jelenlegi sorban állások terén új helyzetet teremt a – már említett – baglyasaljai városrészben rövidesen megnyíló, 160 férőhelyes idősek bentlakásos otthona.

**26. ábra Önkormányzati kezelésben lévő tartós bentlakásos és átmeneti elhelyezést nyújtó intézmények kapacitás kihasználtságának változása, 1997-2006 (%)**



#### **4. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat bér lakás állományának jellemzői**

#### 4.1. A bérlakás állomány összetétele

A lakásállomány az elmúlt évtized(ek) értékesítési és esetenkénti bontási folyamatai következtében jelentősen csökkent (6. sz. táblázat). A lakásportfólió szerkezete a csökkenéssel igen kedvezőtlen irányba mozdult el, ugyanis a komfortnélküli lakások aránya megközelítőleg 50%-ra emelkedett, jelentősen megnehezítve a lakásgazdálkodás finanszírozását, ugyanis ez az a lakáskategória, amely rendkívül rossz műszaki állapotú, folyamatos javításra szorul, ugyanakkor a legkevesebb bevételt jelenti.

6. táblázat: A lakásállomány változása komfortfokozat szerinti bontásban

Lakásállomány változása										
Komfortfokozat	1986. év		1990. év		2000. év		2006. év		2007. év	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
<b>Összkomfortos</b>	2215	33,0	1244	28,0	549	33,0	477	35,0	477	35,9
<b>Komfortos</b>	3344	50,0	2368	53,0	409	24,0	215	16,0	211	15,9
<b>Félkomfortos, komfortnélküli, és szükséglakás</b>	1132	17,0	872	19,0	719	43,0	652	49,0	639	48,2
<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>	<b>1327</b>	<b>100,0</b>

Salgótarján Város Önkormányzata tulajdonában 2007. december 31. napján 1327 db. bérlakásként hasznosított ingatlan állt, melyeket komfortfokozat és lakásszám szerint az alábbi táblázat (7. sz. táblázat) mutatja be.

7. táblázat: A lakásállomány szobaszám és komfortfokozat szerinti megoszlása

2007. december 31-én\*

Szobaszám	1	1,5	2	2,5	3	Összesen
-----------	---	-----	---	-----	---	----------

<b>Összkomfortos</b>	432	10	33	0	2	<b>477</b>
<b>Komfortos</b>	50	95	53	5	8	<b>211</b>
<b>Félkomfortos</b>	26	2	19	-	1	<b>48</b>
<b>Komfortnélküli és szükséglakás</b>	506	24	59	1	1	<b>591</b>
<b>Összesen</b>	<b>1014</b>	<b>131</b>	<b>164</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>1327</b>

\*2008. szeptember 30. napján a lakások száma: 1297 db, folyamatban van a Hősök úton további 20 kolónialakás bontása.

A fenti táblázatból egyértelműen megállapítható, hogy a lakásállomány összetétele több szempontból is kedvezőtlen. A már említett nagyarányú kolónia jellegű lakáscsoport mellett jelentős hányadot (76,4%) képviselnek az egy szobás lakások, így a családok számára nincs valódi lehetőség a portfólión belüli minőségi cserére (sem komfortfokozatot sem pedig alapterületet/szobaszámot tekintve).

A komfortnélküli lakások teljes mértékben szociális alapon kerülnek bérbeadásra, bérlői alacsony jövedelmű (túlnyomó részt segélyekből élő) családok, akik a lakás műszaki állapotát még megőrizni sem minden esetben képesek; folyamatosak a nyílászárók, kályhák cseréje illetve az elektromos hálózat felülvizsgálata (és javítása) iránti kérelmek azon lakásoknál, amelyek éves bérleti díja 60.000 – 75.000.- Ft körül van.

#### **4.2. Önkormányzati lakások bérbe vétele**

Az önkormányzati lakások bérbe vételének jogi hátterét a lakások és helyiségek bérletére valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá az önkormányzat 36/1993.(XII.20.)Ör. sz. és 9/1995.(III.27.)Ör. sz. rendeletek alkotják.

A lakásokat a hatályos szabályok szerint

- a.) pályázat útján,
- b.) a bérbevételre ajánlatot tevők szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyai,
- c.) bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog,
- d.) törvényben előírt elhelyezési, bérbeadási kötelezettség,
- e.) lakáscsere,
- f.) a rendeletben előírt - másik lakás biztosítására vonatkozó - kötelezettség alapján, valamint

g.) a rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok,

h.) a rendeletben meghatározott más közérdekű célok megvalósítása érdekében lehet bérbeadni.

Speciális szabályok vonatkoznak azokra a lakásokra, amelyek központi költségvetési támogatás felhasználásával épültek vagy lettek felújítva; ezek bérleti díjának meghatározása költségelven történik, pl. az Alagút út 10. szám alatti épületben (kivéve ha kifejezetten szociális bérlakások építésére volt támogatás/pályázati forrás, mint a Hősök út 22. szám alatti 40 lakás).

A képviselő-testület minden év március 15-ig határozatban rögzíti, hogy a lakások bérbeadásánál a fent megjelölt jogcímek közül melyeknek kell elsőbbséget biztosítani.

A lakás bérbe vételéhez egy formanyomtatványt kell kitölteni, mellyel az igénylő ajánlatot tesz lakás bérbevételére szociális/piaci feltételekkel. A szociális igénylő felkerül a névjegyzékre (melyet évente kétszer az önkormányzat Szociális és Egészségügyi Bizottsága fogad el), amely alapján a lakások üresedése függvényében megfelelő helyről bérleti szerződést köthet az általa előzetesen megtekintett és elfogadott lakásra. Az igénylés alapján 2 évre nyilvántartásba kerül.

Piaci ajánlat esetén várakozási idő nélkül, piaci bérleti díjjal (és 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetése mellett) szerződés köthető, természetesen megfelelő üres lakás rendelkezésre állásától függően.

Költségelvű lakások esetében pályázat útján kerül a lakás bérbeadásra, a legjobb ajánlatot tevő lesz jogosult szerződés kötésére. Az ajánlatok rangsorának alapját az képezi, hogy az ajánlattevő milyen időtartamra fizeti be előre a bérleti díjat, melynek mértéke rendeletben rögzített, így annak mértékére licitálni nem lehet.

Az alkalmazandó bérleti díj mértéke (piaci-, szociális és költség alapon) önkormányzati rendeletben minden évre meghatározásra kerül.

A bérleti szerződés egy éves időtartamra szól, azt követően új szerződést kell kötni, amennyiben a lakás továbbra is bérbe adható és azt a bérlő igényli, továbbá a bérlő tartozást nem halmozott fel.

#### ***4.3. Az önkormányzati bérlakások használói***

A lakások használói három csoportba sorolhatók be a használatra való jogosultságot tekintve:

- bérlők (bérleti jogviszonnal rendelkeznek a használt lakásra);
- jogcím nélküli lakáshasználók (korábban bérleti jogviszonnal rendelkeztek, de az valami miatt – felmondás/lejárát – megszűnt; a bérlő fogadta be őket, akinek a bérleti jogviszonya időközben megszűnt);
- önkényesek (a lakást önkényesen vették birtokba, annak használatára jogcímmel soha nem rendelkeztek).

A bérleti jogviszony megszűnik, ha az meghatározott időre került megkötésre és az a határozott időtartam eltelt. A jogviszony megszüntethető mindkét fél megszüntetésre irányuló akaratnyilatkozatával (közös megegyezés), a jogosult felmondásával. Felmondás oka lehet pl. a lakás rendellenes használata, bérleti és/vagy közüzemi díjak nem fizetése, egyéb szerződésszegő magatartás.

A lakáshasználók fentiek szerinti összetételét a 8. sz. táblázat tartalmazza, a lakások komfortfokozata szerinti bontásban.

**8.sz. táblázat: Lakáshasználók 2008. szeptember 30.**

	<b>Határozatlan idejű jogviszony</b>	<b>Határozott idejű jogviszony</b>	<b>Nem rendelkezik jogviszonnal</b>	<b>Összesen</b>
<b>Összkomfortos</b>	118	152	138	<b>408</b>
<b>Komfortos</b>	60	42	78	<b>180</b>
<b>Félkomfortos</b>	6	4	19	<b>29</b>
<b>Komfort nélküli és szükséglakás</b>	174	96	182	<b>452</b>
<b>Összesen</b>	<b>358</b>	<b>294</b>	<b>417</b>	<b>1069*</b>

\*A 2008. szeptember 30. napján önkormányzati tulajdonban álló 1297 lakásból 228 db üres.

A fenti táblázatból egyértelműen megállapítható, hogy a lakáshasználók jelentős része (39%-a) nem rendelkezik jogviszonnal a lakás használatára, közülük 204 ellen peres eljárás van folyamatban a lakás kiürítése és tartozás megfizetése iránt (ebből 81 komfort nélküli lakás).

A bérleti jogviszony tartozás miatti felmondás okozta megszűnésekor a bérlők elenyésző része adja vissza a lakást, ellenük peres eljárást kell kezdeményezni. A több hónapig tartó eljárás eredményeképpen megszülető jogerős bírósági határozatnak sem tesznek eleget, és költséges végrehajtási eljárás keretében, annak végső stádiumában, a meghatározott cselekmény karhatalommal történő végrehajtása során kerül vissza a lakás. A bérlő a gyakran évekre tartó időszak alatt jellemzően további hátralékot halmoz fel, amely még végrehajtási eljárás során sem kerül behajtásra, az adós végrehajtás alá vonható vagyona/jövedelme hiányában.

A bérlők fizetési képességének illetőleg fizetési hajlandóságának hiánya miatt folyamatosan nagy összegű kintlévőség terheli a bérlakás állományt, melynek jelentős része éven túli tartozás, melyek behajtására – a magas összegű tartozásokkal megegyezően – a tapasztalatok szerint nagyon kicsi az esély (9. és 10. sz. táblázat).

**9. sz. táblázat: A hátralékok megoszlása időtartományok szerint  
2007. december 31-én**

<b>Időszak (nap)</b>	<b>Tartozók száma (fő)</b>	<b>Összeg (e Ft)</b>	<b>Átlag (e Ft / Fő)</b>
<b>0 – 90 nap között</b>	518	22.910	44,2
<b>91 – 180 nap között</b>	131	12.145	92,7
<b>181 – 365 nap között</b>	156	22.890	146,7
<b>365 nap felett</b>	457	70.433	154,1
<b>Összesen*</b>	<b>1.262</b>	<b>128.478</b>	-

\*Az átlag összesítése nem ad értelmezhető adatot.

**10.sz. táblázat: Hátralékok megoszlása az összegtartományok szerint az  
összes lakás vonatkozásában 2007. december 31-én**

<b>Tartomány</b>	<b>Tartozók száma</b>	<b>Hátralék összege</b>



(Ft)	(Fő)	(e Ft)
<b>1 – 5.000</b>	187	401
<b>5.001 – 10.000</b>	126	891
<b>10.001 – 20.000</b>	167	2.401
<b>20.001 – 50.000</b>	264	8.927
<b>50.001 – 100.000</b>	172	12.591
<b>100.000 feletti</b>	346	103.267
<b>Összesen</b>	<b>1.262*</b>	<b>128.478</b>

*\*a már kiköltözött/kiköltöztetett tartozókat is tartalmazza*

A fenti **alábbi** táblázat bemutatja, hogy a bérlakások vonatkozásában folyamatosan 100.000 eFt-ot meghaladó kintlévőség van nyilvántartva, mely az évenként leírt tartozások összegétől függetlenül nem csökken.

A tartozások behajtása és a jogcím nélküli lakáshasználóktól a lakás visszavétele érdekében 2008. első három negyedévében 45 bérleti jogviszony került felmondásra tartozás miatt, 36 esetben fizetési meghagyás kibocsátása iránt lett eljárás kezdeményezve (a különbözet összegére olyan bent lakók vonatkozásában, akik ellen már végrehajtás van a kiürítésre és a tartozás egy részére; vagy üzemeltetési díjhátralékra); 58 per, 50 végrehajtási eljárás indult valamint 4 család kilakoltatása történt meg. Jelenleg összesen 965 tartozó ellen van folyamatban valamilyen eljárás: felmondás, per, végrehajtás vagy fizetési meghagyás.

#### ***4.4. A lakásokhoz kapcsolódó támogatási rendszer***

Az Önkormányzat a nehéz anyagi helyzetben lévő, alacsony jövedelmű bérlők részére többféle – a lakhatáshoz kapcsolódó – támogatást nyújt:

- lakbértámogatás (9/1995.(III.27.)Ör. sz. rendelet)
- lakásfenntartási (normatív és helyi) támogatás (12/2000. (III. 27.) Ör. sz. rendelet)
- adósságcsökkentési tanácsadás/támogatás (21/2005. (IV.28.) Ör. sz. rendelet)
- adósságcsökkentési lakásfenntartási (21/2005. (IV.28.) Ör. sz. rendelet)
- évi egyszeri – külön – támogatás (9/1995.(III.27.)Ör. sz. rendelet)

**Lakbértámogatást** az önkormányzati bérlakásban élő, jövedelmi viszonyai alapján rászoruló bérlők igényelhetnek.

Lakbértámogatásban részesülhet az a bérlő, akinek:

- családjában az egy főre jutó nettó havi jövedelem a mindenkori öregségi nyugdíjminimum (a továbbiakban nyugdíjminimum) 1.6 szorosát
- egyedülálló esetén a nyugdíjminimum 2.2 szeresét nem haladja meg.

A lakbértámogatás mértékét az egy főre jutó nettó havi jövedelem nyugdíj minimumhoz viszonyított arányát figyelembe véve kell megállapítani, de a támogatás összege nem haladhatja meg a havi 3.000,- Ft-ot.

Nem részesíthető lakbértámogatásban az a bérlő, aki

- a kérelem benyújtásának időpontjában lakbérhátralékkal rendelkezik és annak kiegyenlítésére nem köt megállapodást az üzemeltetővel,
- pályázat útján bérbe adott lakásban lakik,
- lakását életvitelszerűen 30 napot meghaladóan nem lakja,
- bérleményét nem lakás céljára, vagy albérletbe adással hasznosítja,
- aki az általa jogszerűen befogadottakon kívül a bérbeadó hozzájárulása nélkül mást is befogadott a bérleményébe.

A lakbértámogatás megállapításáról, megszüntetéséről és a visszafizetésre való kötelezésről a polgármester rendelkezik.

A fentiekől eltérően a teljes lakbér összegével egyező mértékű támogatásra jogosult az a komfort nélküli lakásban élő bérlő, akinek családjában az egy főre jutó nettó havi jövedelem a nyugdíjminimumot, egyedülálló esetén a nyugdíjminimum 1,5-szörösét nem haladja meg (2008. októberében 171 fő kapott teljes összegű lakbértámogatást).

A támogatás folyósításáról a Polgármesteri Hivatal Szociális és Egészségügyi Irodája gondoskodik.

Meg kell szüntetni a támogatást, ha a támogatott az esedékes lakbért 2 hónapon át nem fizeti meg, vagy hátralékát a Salgó Vagyon Kft-vel kötött külön megállapodás szerint nem törleszti. A mulasztásról a Salgó Vagyon Kft az esedékesség napjától számított 8 napon belül értesíti az önkormányzatot. A Polgármester az értesítés alapján a tárgyhónap utolsó napjával szünteti meg a támogatást.

Megszűnik a támogatás, ha a jogosult a lakását megvásárolja, vagy nem az önkormányzat tulajdonában lévő lakásba költözik.

A Polgármester minden év végén *külön támogatásban* részesítheti azt a komfort nélküli lakásban élő hátralékos bérlőt, aki 100.000,- Ft-nál kevesebb hátralékkal rendelkezik és a támogatás megállapítását követően meglévő hátralékát a szerződésben megkötött feltételek mellett törleszti.

Az egyszeri támogatás mértéke 1-3 havi lakbér összegének megfelelő lehet.

Az önkormányzat *lakásfenntartási támogatást* nyújt

- a) a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. 38. § (1) bekezdés a) pontja és a 38. § (2)-(3)-(4)-(6)-(7)-(8) bekezdései alapján (normatív lakásfenntartási támogatás);
- b) annak a személynek aki, illetve akinek a háztartásában együtt élő személyek emberi életvitelszerű tartózkodásra alkalmas lakásban vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségben él(nek) és a lakásnagyság nem haladja meg a (2) bekezdésben meghatározott minimális lakásnagyságot, és akinek a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200 %-át, feltéve, hogy a lakásfenntartás elismert havi költsége a háztartás havi összjövedelmének a 30 %-át meghaladja, és az Sztv. alapján támogatásra nem jogosult (helyi lakásfenntartási támogatás).

A helyi lakásfenntartási támogatás megítélése szempontjából a lakásfenntartás elfogadható költségei:

- a) lakbér (a lakbértámogatást megállapító rendelet szerinti támogatással csökkentett része)/hó,
- b) albérleti díj (bérleti szerződés alapján)/hó,
- c) távhőszolgáltatás díja/hó,
- d) vízfogyasztás és csatornahasználati díj 3 m<sup>3</sup>/hó/fő,
- e) közös költség, kábeltévé díja nélkül/hó,

- f) szemétszállítás költsége/hó,
- g) gázfogyasztás költsége maximum 400 m<sup>3</sup>/hó,
- h) hagyományos fűtés költsége (fa, szén, olaj), amelyből fa-, széntüzelés esetén maximum 10q/hó, olajfűtés esetén maximum 250 l/hó,
- i) villanyszámla, maximum 150 KW/hó, kivéve, ha hőtárolós kályhával fűt, ekkor maximum 550 KW/ hó,
- j) lakáscélú pénzüintézeti kölcsön havi törlesztő részlete.

A helyi lakásfenntartási támogatás összege 2500 Ft/hó.

A hagyományos, illetve olajfűtés esetén a megállapított támogatást utalvány formájában kell a jogosult részére kiadni, aki az utalványt köteles tüzelőbeszerzésre fordítani, és a vásárlást igazoló nevére szóló számlát legkésőbb tárgyév december 31-ig Salgótarján Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Szociális és Egészségügyi Irodájára leadni.

A lakásfenntartási támogatás folyósítását meg kell szüntetni

- a) a jogosult kérelmére,
- b) ha a jogosult más lakóhelyre, tartózkodási helyre költözött,
- c) ha a jogosult elhunyt,
- d) ha a jogosult adósságkezelési szolgáltatásban részesül.

Az **adósságkezelési szolgáltatás** célja, hogy Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata a szociálisan rászorult, lakhatással kapcsolatos költségeinek hátraléka miatt eladósodott és ennek következtében a lakhatás biztonságának elvesztésével fenyegetett személyeket fizetőképességük javítása, helyreállítása, megőrzése érdekében – a saját közreműködésükre is igényt tartva – támogatásban részesítse.

Az adósságcsökkentési támogatásban részesülő személy a jogerős határozat birtokában az adósságkövetelés jogosultjával és a Tanácsadóval írásos megállapodást (a továbbiakban: adósságkezelési megállapodás) köt a tartozása megfizetéséről.

Az adósságcsökkentési támogatásra jogosultság azonos feltételei esetén előnyben részesíthető:

- a) az a személy, aki három vagy több gyermek neveléséről gondoskodik,
- b) a gyermekét/gyermekait egyedül nevelő szülő.

A lakhatást segítő adósságkezelési szolgáltatást igényelheti az a személy, akinek

- a) az adóssága meghaladja az ötvezer forintot, és akinek fennálló tartozása legalább hat havi, vagy
- b) közüzemi díjtartozása miatt a szolgáltatást kikapcsolták, továbbá

akinek a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150 %-át, egyedül élő esetén annak 200 %-át, valamint

aki a meghatározott minimális lakásnagyságot és minőséget meg nem haladó lakásban lakik,

feltéve, hogy vállalja az adósság és az önkormányzat által megállapított adósságcsökkentési támogatás különbözetének megfizetését, továbbá az adósságkezelési tanácsadáson való részvételt.

Az adósságkezelési szolgáltatásba bevonható adósság típusai:

- a) vezetékes gázdíjtartozás,
- b) áramdíjtartozás,
- c) távhő-szolgáltatási díjtartozás,
- d) víz- és csatornahasználati díjtartozás,
- e) szemétszállítási díjtartozás,
- f) lakbérhátralék.

Az adósságkezelési szolgáltatásba bevont adósság összege maximum 267.000 Ft.

Az adósságkezelési szolgáltatás esetén a jogosult adósságkezelési tanácsadásban, és adósságcsökkentési támogatásban részesül.

Az önkormányzat az adósságkezelési szolgáltatásban részesülő személy részére a szolgáltatás időtartama alatt **adósságcsökkentéshez kapcsolódó lakásfenntartási támogatást** nyújt. Az e jogcímen lakásfenntartási támogatásban részesülő személy egyidejűleg normatív lakásfenntartási támogatásra nem jogosult.

Az adósságcsökkentési támogatás mértéke nem haladhatja meg az adósság 75 %-át, és összege legfeljebb 200.000 Ft lehet.

Az adós által fizetendő önrész, az adósságkezelési szolgáltatásba bevont adósság összegének a 25 %-a, amely – az adós vállalásától függően – teljesíthető egy összegben vagy legfeljebb 18 havi részletben, mely indokolt esetben egy alkalommal további 6 hónappal meghosszabbítható.

Nem részesülhet adósságcsökkentési támogatásban, aki:

- a) önkényes lakásfoglaló,
- b) aki az adóssággal érintett lakóingatlan részben, vagy egészben bérletbe, albérletbe adja ki, nem lakás célra használja vagy egyébként nem saját lakhatásának biztosítására hasznosítja,
- c) akinek a háztartásában élők valamelyike az adóssággal terhelt ingatlanon kívül más lakóingatlan tulajdonnal rendelkezik.

Az adósságcsökkentési támogatás tovább nem folyósítható, és az adós köteles a kifizetett összeget visszafizetni, ha:

- a) az adósságkezelési tanácsadást nem veszi igénybe, vagy
- b) az általa vállalt adósságtörlesztés háromhavi részletét nem teljesíti, vagy
- c) az adósságkezelési szolgáltatás igénybevételének időtartama alatt a lakásfenntartási kiadásokkal kapcsolatos fizetési kötelezettségének három hónapig nem tesz eleget.

Az adósságcsökkentési támogatás a megszüntetésétől számított 24 hónapon belül ismételen nem állapítható meg.

Azon személy, aki adósságkezelési szolgáltatásban részesült és aki vonatkozásában az adott adósságtípus teljes összege kiegyenlítésre került az adósságkövetelés jogosultja felé, ugyanazon adósságtípusra vonatkozóan adósságkezelési szolgáltatásban a kiegyenlítést követő 12 hónapon belül ismételen nem részesülhet.

A fenti támogatásokat 2007. évben igénylők összefoglalását az alábbi táblázatok tartalmazzák.

**11.sz. táblázat: Lakhatással kapcsolatos támogatási formák 2007-ben**

Támogatás típusa	Támogatottak száma (fő)*				Támogatások (eFt)
	I. n. év	II. n. év	III. n. év	IV. n. év	Összesen
Lakbértámogatás	<b>470</b>	<b>462</b>	<b>445</b>	<b>424</b>	23.904
Normatív	<b>69</b>	<b>59</b>	<b>50</b>	<b>57</b>	2.008
Helyi	<b>136</b>	<b>43</b>	<b>39</b>	<b>36</b>	1.139
Adósságcsökkentő	<b>207</b>	<b>104</b>	<b>76</b>	<b>61</b>	7.088
Adósságcsökkentő lakásfenntartási	<b>55</b>	<b>84</b>	<b>72</b>	<b>58</b>	2.565
Összesen:	-	-	-	-	36.704

\*A támogatottak számának összesítése nem ad értelmezhető adatot

**12. sz. táblázat: Adósságcsökkentési támogatások 2007-ben**

Megnevezés	Adósok száma (Fő)	Fennálló összes tartozás (eFt)
Támogatást igénylők	<b>170</b>	<b>22.689</b>
Támogató határozatok	<b>121</b>	<b>13.780</b>
Teljes mértékben rendezte	<b>30</b>	<b>2.887</b>
Folyamatban, megállapodás megkötve	<b>38</b>	<b>4.298</b>
Megszüntetve nem teljesítés miatt	<b>21</b>	<b>2.916</b>
Nem tett lépéseket	<b>32</b>	<b>3.679</b>

A fentiekből megállapítható, hogy a bérlői állomány túlnyomó része szociálisan rászorult, kevés jövedelemmel rendelkezik; lakhatásuk támogatása az önkormányzati költségvetést 36,7 M Ft-tal terhelte 2007. évben. Az önkormányzati lakásokban élők elszegényedését erősíti meg az is, hogy mindamellet, hogy részükre jelentős összegű támogatás kerül folyósításra, mégis igen nagy összegű tartozásokat halmoznak fel (9. és 10. sz. táblázatok).

#### **4.5. Az önkormányzati bérlakások finanszírozása**

Az önkormányzati lakások fenntartása a lakosság által befizetett díjakból, önkormányzati költségvetési forrásból (támogatás a bérlők részére illetőleg forrás felújításra) valamint a nem lakás célú helyiségek bevételeiből átcsoportosított összegből történik (13. sz. táblázat).

*13. sz. táblázat: Az önkormányzati bérlakások finanszírozása 2007. évben*

Megnevezés	2007.év Terv (e Ft)	2007. év Befolyt (e Ft)	I (%)
<b>Bevételek</b>			
Lakossági díjbevétel	215 000	193 243	89,88
Szociális támogatás	45 000	36 705	81,57
Felújítás Önkormányzati forrásból	35 400	22 017	62,19
Nem lakás díjbevételből kiegészítés	68 005	78 577	115,55
<b>Összesen</b>	<b>363 405</b>	<b>330 542</b>	<b>90,96</b>
<b>Kiadások</b>			
Üzemeltetés	261 000	261 184	100,07
Erzsébet tér 1-2, adósság szolgálat	27 005	35 206	130,37
Karbantartás	40 000	25 517	63,79
Felújítás önkormányzati forrásból	35 400	22 017	62,19
<b>Összesen</b>	<b>363 405</b>	<b>343 924</b>	<b>94,64</b>

A fenti adatok bizonyítják, hogy a jelenlegi bérlakás gazdálkodás igen veszteséges. A bérlakások fenntartásának költségeire nem nyújtanak fedezetet a bevételek, éves szinten mintegy 13.382 e Ft hiány akkor is fennáll, ha 78.577 e Ft átcsoportosításra kerül a nem lakás célú helyiségek díjbevételeiből.

A tisztán önkormányzati tulajdonú épületek (és költségelvű lakások) esetében más a helyzet, az alábbi táblázat jól mutatja, hogy esetükben az épületek bevételei fedezik a kiadásokat, sőt többlet bevételt (35.644 e Ft-ot) jelentenek.



*14.sz. táblázat: Épületek költsége, bevétele 2007. évben*

Épület	Előírás (e Ft)	Bevétel (e Ft)	Költség(e Ft)	Egyenleg (K-B) (e Ft)
Alagút út 10.	4 141	3 506	5 112	-1 606
Budapesti út 39.	1 685	1 386	1 218	168
Erzsébet tér 1-2.*	79 402	77 287	43 768	33 519
Gorkij Krt. 83-85.	26 164	24 643	30 632	-5 989
Hősök út 22.	7 642	6 688	5 726	962
Rákóczi út 184.	26 974	31 147	22 557	8 590
<b>Összesen</b>	<b>146 008</b>	<b>144 657</b>	<b>109 013</b>	<b>35 644</b>

\*A költségek között nem szerepel az épületet – mint társasházat – terhelő adósságszolgálat, melynek összege éves szinten megközelítőleg 35 M Ft.

A 8. sz. táblázatban szereplő épületek hozzák a bérlakás állomány bevételeinek (az átcsoportosítás összege nélkül) 57,41%-át, ugyanakkor csak a kiadások 31,69%-a kapcsolódik hozzájuk.

## **5. Salgótarján Megyei Jogú Város bérlakás gazdálkodási koncepciója**

### **5. 1. Bérlakások fenntartásának és üzemeltetésének alapvető célkitűzései**

SMJV. bérlakás állományának fenntartása nem kötelezően előírt feladat. Azonban a város működésének elengedhetetlen feltétele, hogy az Önkormányzat aktív szerepvállalással járuljon hozzá, hogy a város polgárai megfelelő életfeltételekhez jussanak. Közvetett módon, ezáltal elősegítve a város fejlődését, versenyképességének javítását, térségi szerepének erősítését.

A bérlakások fenntartásának közvetlen céljai:

- Lakáskínálattal csökkenteni az elvándorlást.
- Elősegíteni a városon belüli lakásmobilitást.
- Fiatal, képzett szakemberek letelepedésének elősegítése.
- Városi népesség életminőségének javítása.

A jelenlegi bérlakás állomány összetétele, szerkezete, nem minden tekintetben tükrözi azt az elképzelést, amelyet a város célkitűzései között fontosnak tart.

A bérlakás állomány jelentős része a múltbeli örökség, a bérlakás állomány rendszerváltást megelőző privatizációjának hordaléka, amely a kolónialakásokban és a szórványban elhelyezkedő, alapvetően bérházi lakásokban ölt testet. Tudatos fejlesztés által létrehozott ingatlanok (Garzon épületek, Rákóczi út 184., Hősök út.22. stb.) ma is megfelelnek a célkitűzéseknek, biztosítják a minőségi életfeltételeket, elősegítik a város életfeltételeinek a javítását, gazdasági szempontból tekintve is fenntarthatók, vállalhatók.

A következő időszakra vonatkozóan a bérlakás gazdálkodási koncepcióban paradigma váltásra van szükség. Szükséges kimondani, hogy megfelelő időtávot tekintve (10 év) meg kell szüntetni, a múlt örökségéből ránk maradt, éves szinten több mint 100 M Ft veszteséget okozó, elavult lakásállományt.

A program végrehajtását haladéktalanul meg kell kezdeni, összhangban az IVS. előírásaival, megteremtve ezzel a fejlődés lehetőségeit, szabad terek megnyitásával, a minőségi életfeltételek megteremtésével, a város szegényfoltjait jelentő „szlömösödött”területek felszámolásával.

A több évre szóló, nyilvánosságra hozott program lehetőséget nyújt az érintett lakosságnak a változásra való felkészülésre, új megoldások keresésére, a szociális ellátó rendszer feladathoz méretezett tervezésére.

A tervezett lépéseket mindenkor az érvényes jogszabályok betartása mellett kell végrehajtani, gondoskodni kell a jogcím szerinti bérlők elhelyezéséről.

Külön feladatot képez a jogcím nélküli lakáshasználók, lakásfeltörőkkel szembeni eljárás, amelyben lényegesen következetesebben kell fellépni, szükség szerint élni kell a végrehajtás és más hatósági eszközök alkalmazásával.

Ezek az eljárások a közösség érdekében történnek, ahogyan az embertelen életkörülmények felszámolása, együttműködve az érintett városlakókkal.

**Alapvető célkitűzésként szükséges kimondani:**

- Salgótarján város Önkormányzatának optimális bérlakás állománya nem több mint 600 lakás, amely a korábban meghatározott 2000 bérlakáshoz képest jelentős csökkenést mutat.
- Az Önkormányzat a rendelkezésre álló eszközeit a meglévő komfortos, összkomfortos lakásállomány kihasználására, felújítására, gazdaságos működtetésére kívánja fordítani. A jelenlegi lakásállomány bővítésére a következő 10 évben csak jogszabályi kötelezettség teljesítése vagy önkormányzati érdek (pl. szakemberek letelepedésének elősegítése) céljából kerül sor. Az önkormányzat szociális lakások építését nem tervezi.
- Az optimális bérlakás állomány elérése érdekében haladéktalanul meg kell kezdeni a szórvány bérlakások privatizációját (elsősorban a bérlők részére), valamint az elavult kolóniák terv szerinti bontását, rendszerből történő kivonását.
- A jelenlegi lakbérékkel az üzemeltetés költségei nem fedezhetők, a lakáskezelés és a lakás szociális támogatása összekeveredett, ezért a veszteséges bérlakás gazdálkodás megszüntetése érdekében az üzemeltetési költségeket fedező lakbér rendszer kidolgozása szükséges.

## ***5. 2. Bérlakás állomány szektorokra vonatkozó stratégiai célkitűzések***

### **Tartósan önkormányzati tulajdonban maradó ingatlanok**

Az önkormányzat tulajdonában maradó lakások alapvetően két csoportba oszthatók:

- önkormányzati kötelezettségvállalás (pl. támogatási szerződésben) alapján tulajdonban maradó vagy bérlőkijelölési joggal érintett és bérlakásként hasznosított lakások (15. sz. táblázat);
- 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületben lévő lakások (16. sz. táblázat).

*15. sz. táblázat: Bérlőkijelölési joggal érintett lakások*

<b>Kijelölési jog jogosultja</b>	<b>Lakás címe</b>
----------------------------------	-------------------

<b>Nógrád -megyei Rendőr-főkapitányság</b>	Alkotmány út 1.I.11 Alkotmány út 1.III.11. Bem út 10.fsz.2. Erzsébet tér 1. XIV.4. Erzsébet tér 2.II.7. Játszó út 6. fsz.2. Liget út 1-3.II.11. Medves krt 39. fsz.4. Medves krt 39.I.4. Medves krt 39.III.3. Medves krt 39.IV.3. Pécskő út 5.III.2. Rákóczi út 184.fsz.4. Rákóczi út 184.III.305. Szerpentin út 1/B.II.11. Szerpentin út 15.I.2. Úttörők út 31/A.I.4. Ybl M. út 51.II.5. Zöldfa út 5.I.17.
<b>Honvédelmi Minisztérium</b>	Medves krt 37. fsz.2. Medves krt 37.fsz.4. Medves krt 37.I.1. Medves krt 37.II.1. Medves krt 37.II.2 Medves krt 37.II.4. Medves krt 37.IV.1. Medves krt 37.IV.2. Medves krt 37.IV.4. Acélgyári út 35.I.6. Erzsébet tér 1.XI.5.
<b>Magyar Alkotóművészeti Közalapítvány</b>	Losonczi út 58.fsz.12. Losonczi út 46. fsz.6. Szerpentin út 28.III.3. Szerpentin út 33.III.3. Szerpentin út 35.III.3. Szerpentin út 37.III.3.
<b>Nógrád -megyei Önkormányzat</b>	Kistarján út 8.III.28. Kistarján út 6.II.18. Petőfi út 44. Fáy A. krt 35/C.IV.6. Fáy A. krt 86.III.4. Báthory út 4.IV.1. Medves krt 33.II.8.
<b>Összesen:</b>	<b>43</b>

16. sz. táblázat: Önkormányzati tulajdonú épületek

Épület	Szobaszám				Komfortfokozat
	1	1/2	2	3	
Alagút út 10.			12		összkomfortos
<b>Összesen</b>					<b>12</b>
Budapesti út 39.	6		2		komfortos
<b>Összesen</b>					<b>8</b>
Erzsébet tér 1-2.	264				összkomfortos
<b>Összesen</b>					<b>264</b>
Gorkij krt. 83-85.	80				összkomfortos
<b>Összesen</b>					<b>80</b>
Hősök út 22.	16	16	8		komfortos
<b>Összesen</b>					<b>40</b>
Rákóczi út 184.	60		1	1	összkomfortos
<b>Összesen</b>					<b>62</b>
<b>Mindösszesen</b>	<b>426</b>	<b>16</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>467</b>

### Értékesítendő szórványlakások

Az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanállomány jelentős részét képviselik azon ingatlanok, melyek esetében az avult műszaki állapot, vagy a településen belüli kedvezőtlen elhelyezkedés eredményeképpen bérbeadás útján igen nehezen, vagy egyáltalán nem lehet bevételt elérni. Ebből kifolyólag az ingatlanok felújítási költségének mértéke – az ahhoz szükséges forrás hiányában – indokolttá teszi az értékesítést, mert a lakás bérbevételére hosszabb ideje nincs jelentkező, és az ilyen nagymértékű felújítási munkálatokat várhatóan nem is kívánja senki elvégezni egy bérleti jogviszony keretei között, ezen lakások pedig jelen állapotukban többnyire lakhatásra alkalmatlanok.

A szórványlakások elidegenítése mellett szól továbbá az is, hogy egy-egy ilyen lakással olyan többletköltségek merülhetnek fel, mint a társasház közös képviselői feladatainak ellátása, vagy akár a korábban önkormányzati tulajdonú épület főmérőjének tulajdonjogából fakadó kötelezettségek. Az ilyen épületekben az önkormányzati tulajdon magántulajdonná válása számos járulékos költség és feladat megszüntetésére teremt lehetőséget.

Az értékesítést több bérlő kezdeményezte, akik igényt tartanának az általunk bérelt lakás tulajdonjogára és vételi szándéknyilatkozatot tettek.

Az értékesítés jelenlegi szabályait a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv valamint a 12/1994. (VI. 6.) Ör. sz. rendelet tartalmazza az alábbiak szerint.

Az önkormányzati lakások esetén eltérő szabályozás vonatkozik arra az esetre, ha a lakás üres (ekkor pályázat útján értékesíthető) és eltérő, ha valakinek a bérleti jogviszonya áll fenn.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakást az eladásra való kijelölése esetén, a kijelölést követő 120 napon belül a bérlőnek (bérlőtársnak) kell vételre felajánlani.

A bérlőtársak részére a tulajdonjog egyenlő arányban történő megvételét kell felajánlani.

A lakást a vásárlásra jogosult helyett az őt megillető hányadban - írásbeli hozzájárulásával - az egyeneságbeli rokona (örökbefogadott gyermeke) is megveheti.

A lakás vételárának alapja a beköltözhető forgalmi érték. A beköltözhető forgalmi értéket csökkenteni kell a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásai értékével, abban az esetben, ha az értéknövelő beruházáshoz a tulajdonos írásban hozzájárult és a lakás a vételi jog jogosultjának vagy a vásárlásra jogosultnak kerül eladásra.

A bérbeadó által meg nem térített értéknövelő beruházásnak minősül:

- a bérlő által a lakás átalakítására (a lakás műszaki megosztása, alapterületének és a lakószobák számának bővítése, illetve csökkentése, a lakás alaprajzi beosztásának és helyiségeinek számának, illetőleg rendeltetésének megváltoztatása)
- korszerűsítésre fordított (egyedi gáz vagy elektromos fűtő, illetőleg melegvíz szolgáltató berendezés felszerelése, továbbá a lakás használhatóságát növelő egyéb építési-szerelési munka)

és építési engedéllyel vagy az üzemeltető hozzájárulásával igazolt és bérbeszámítással vagy egyéb módon meg nem térült munkák értéke.

Azon bérlakásnál, amelyet a bérlő a tulajdonos írásos hozzájárulásával saját költségén újított fel vagy korszerűsített, e költségeket - a bérlő által igazoltan beépített és a tulajdonos által elfogadott, de a beszámítás során figyelembe nem vett, illetve a figyelembe vett, de még le nem lakott költség - a beköltözhető forgalmi érték megállapításánál csökkentő tényezőként kell szerepeltetni.

Meg kell állapítani a lakásnak a bérlő által végzett értéknövelő építés befejezésekor keletkezett tényleges forgalmi értékét, majd a két költségelemnek (figyelembe nem vett, le

nem lakott költség) a teljes értékhez viszonyított %-os arányát. Ezt az arányt a jelenlegi forgalmi értékben csökkentő tényezőként kell szerepeltetni, azzal a megszorítással, hogy a csökkentés aránya a forgalmi érték 40 %-át nem haladhatja meg.

A vételár mértéke egyenlő a forgalmi értékkel.

A vételi jog jogosultja, illetve a vásárlásra jogosult a lakás megvásárlásakor

- a vételár 10 %-át a szerződés aláírásakor köteles befizetni (a törvény 20%-ot rögzít);
- a vételárhátralék megfizetésére a jogosult kérelmére 25 év részletfizetési kedvezményt kell adni (a törvény 15 évben határozza meg).

A vevő és az eladó a szerződés megkötésekor megállapodhat abban, hogy:

- a vevő a vételár teljes kifizetését, illetve a 10 %-ánál magasabb összeg befizetését vállalja;
- 25 évnél rövidebb idő alatt egyenlíti ki a vételár hátralékot.

A vételár egy összegben való megfizetése, illetőleg az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árendemény, illetőleg a vételhátralékból engedmény az alábbiak szerint illeti meg:

- a) ha a vevő a vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor egyösszegben megfizeti a vételár 10 %-át meghaladó összegből 10%,
- b) ha a vevő a vételár hátralékot egyösszegben kiegyenlíti a vételárhátralékból 5%.

A tulajdonjog átírásával egyidejűleg a vételárhátralék és járulécai biztosítására a jelzálogjogot és elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni az ingatlannyilvántartásba.

Ha vételár hátralékkal terhelt lakást tulajdonosa meg kívánja terhelni, a polgármester hozzájárulását kell kérnie. A hozzájárulás az újabb terhelésnek csak az önkormányzat jelzálog jogát követő sorrendben történő bejegyzésére irányulhat. A hozzájárulást meg kell tagadni, ha a tulajdonos a vételárhátralék részleteivel késedelemben van.

A szerződés megkötését követő naptól számított 90 nap elteltével kezdheti meg a vételárrészletek törlesztését:

- a./ a nyugdíjas,
- b./ a saját háztartásában 3 vagy több kiskorú gyermeket nevelő személy,
- c./ a gyermekét(eit) egyedül nevelő szülő



akinek és a vele legalább egy év óta együttélő közeli hozzátartozójának az egy főre jutó nettó jövedelme a szerződés megkötésekor nem éri el a legkisebb öregségi nyugdíj kétszeresének mértékét.

A vételárhátralék törlesztését az eladó felfüggesztheti a vevő (kötelezett) kérelmére amennyiben:

- a./ a kötelezett vagy házastársa sorkatonai szolgálatot teljesít, a szolgálat idejére;
- b./ a vevő (kötelezett) személyi, családi vagy anyagi körülményeiben az adásvételt követően bekövetkezett változás ezt indokoltá teszi, legfeljebb 6 hónapra, a törlesztési idő alatt egy alkalommal.

A felfüggesztés időtartamával a törlesztési időszak meghosszabbodik.

Az a tulajdonos, aki árengedményt, illetőleg a vételárhátralékból engedményt kapott és az adásvételtől számított 5 éven belül a lakást részben vagy egészben bármilyen jogcímen másra átruházza (adásvétel, csere, ajándékozás, apportálás, tartási szerződés, stb.), a kapott árengedményt köteles az önkormányzat javára visszatéríteni. Ha a tulajdonos az általa megvásárolt és vételárhátralékkal terhelt lakását el kívánja idegeníteni, köteles a fennálló vételárhátralékot egy összegben kiegyenlíteni.

Ha a vásárlásra jogosult a lakást nem vásárolja meg és a lakás eladására lehetőség van, továbbá üres lakás esetén az elidegenítés - a rendeletben meghatározott kivételekkel - pályázat útján történik.

Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy a külön jogszabályokban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

**17. sz. táblázat: Az önkormányzati tulajdonú szórványlakások 2008. szeptember 30.**

Lakás címe	Bérlő/üres	alapterület (m <sup>2</sup> )
Acélgyári út 26. 01/05.	Bérlő	35
Acélgyári út 26. Fsz. 2.	Jogcím nélküli	28
Acélgyári út 26. Fsz. 3.	Bérlő	28
Acélgyári út 26. Fsz. 7.	Bérlő	28
Acélgyári út 26. Fsz. 1.	Jogcím nélküli	29

Acélgvári út 28. 01/01.	Jogcím nélküli	50
Acélgvári út 28. 01/01.	ÜRES	15
Acélgvári út 28. 01/10.	ÜRES	15
Acélgvári út 28. Fsz. 2.	Jogcím nélküli	30
Acélgvári út 28. Fsz. 5.	Bérlő	29
Acélgvári út 30. Fsz. 1.	Jogcím nélküli	28
Acélgvári út 30. 01./01.	ÜRES	13
Acélgvári út 30. 01/10.	ÜRES	14
Acélgvári út 31. 01/02.	Jogcím nélküli	32
Acélgvári út 31. 01/04.	Jogcím nélküli	32
Acélgvári út 31. Fsz. 3.	Jogcím nélküli	27
Acélgvári út. 31. Fsz. 2.	ÜRES	31
Acélgvári út 35. 01/06.	Jogcím nélküli	51
Acélgvári út 36. 01/03.	ÜRES	42
Acélgvári út 38. fszt. 4.	ÜRES	32
Acélgvári út 38. Fsz. 1.	Bérlő	32
Acélgvári út 40. Fsz. 3.	Jogcím nélküli	32
Acélgvári út 42. Fsz. 4.	ÜRES	32
Acélgvári út 43. 01/01.	ÜRES	52
Acélgvári út 43. 01/02.	ÜRES	14
Acélgvári út 43. 01/06.	ÜRES	14
Acélgvári út 43. 01/03.	Jogcím nélküli	35
Acélgvári út 43. Fsz. 1.	Jogcím nélküli	28
Acélgvári út 43. Fsz. 7.	Jogcím nélküli	28
Acélgvári út 43. Fsz. 2.	Jogcím nélküli	26
Acélgvári út 51. Fsz. 2.	ÜRES	18
Acélgvári út 51. 01/02.	ÜRES	43
Acélgvári út 51. 01/03.	ÜRES	43
Acélgvári út 51. 01/08.	ÜRES	20
Acélgvári út 51. 01/09.	ÜRES	20

Acélgyári út 51. 01/10.	ÜRES	44
Acélgyári út 36. 01 /08.	Jogcím nélküli	20
Déryné út 17. 1/6.	ÜRES	28
Déryné út 17. 1/7.	ÜRES	28
Déryné út 17. 3/13.	Jogcím nélküli	56
Déryné út 17. fszt.3.	Bérlő	28
Déryné út 19. 2/9.	Bérlő	56
Déryné út 19. 4/17.	ÜRES	56
Déryné út 19.2/12.	Bérlő	56
Déryné út 2. 2/1.	Jogcím nélküli	52
Déryné út 2. 3/3.	ÜRES	50
Déryné út 2. 4/4.	Bérlő	50
Déryné út 21. 1/5.	Bérlő	56
Déryné út 21. 1/8.	Bérlő	56
Déryné út 21. 2/10.	Bérlő	28
Déryné út 21. 2/12.	Bérlő	56
Déryné út 21. 3/16.	Jogcím nélküli	56
Déryné út 21. 4/17.	Jogcím nélküli	56
Déryné út 21. 4/18.	Jogcím nélküli	28
Déryné út 21. fszt.1.	Jogcím nélküli	56
Déryné út 21. fszt.2.	ÜRES	28
Déryné út 23. 3/5.	Bérlő	51
Déryné út 23. 4/8.	Bérlő	50
Déryné út 23. fszt.1.	Jogcím nélküli	53
Déryné út 23. fszt.4.	Bérlő	50
Déryné út 25. 1/7.	Bérlő	49
Déryné út 25. 1/8.	Jogcím nélküli	52

Déryné út 25. fszt.1.	Jogcím nélküli	52
Déryné út 25. fszt.6.	Bérlő	49
Déryné út 4. 2/9.	ÜRES	56
Déryné út 4. 3/15.	ÜRES	28
Déryné út 4. 4/18.	Bérlő	28
Déryné út 4. 4/20.	Jogcím nélküli	56
Déryné út 4. fszt.2.	Jogcím nélküli	28
Déryné út 6. 1/6.	ÜRES	28
Déryné út 6. 1/7.	Jogcím nélküli	28
Déryné út 6. fszt.3.	Bérlő	28
Déryné út 8. 1/5.	Bérlő	56
Déryné út 8. 3/14.	Bérlő	28
Déryné út 8. 4/19.	Bérlő	28
Déryné út 8. 4/20.	Bérlő	56
Forgách út 83. 1/4.	Jogcím nélküli	39
Gorkij krt. 62. 4/3.	Bérlő	55
Gorkij krt. 66. 2/3.	Jogcím nélküli	55
Hársfa út 15. 2/3.	Bérlő	51
Hársfa út 31. 3/15.	Jogcím nélküli	57
Kistarján út 2. 2/3.	Bérlő	46
Liget út 1. fszt.1.	Jogcím nélküli	25
Meredek út 16. fszt.2.	Bérlő	55
Meredek út 19. al.1.	ÜRES	20
Munkácsy út 10. te.2.	Bérlő	42
Munkácsy út 8. 2/4.	Bérlő	36
Nyírfácska út 10.fsz.2.	Jogcím nélküli	64
Tanács út 11. 3/11.	Jogcím nélküli	38

Tanács út 2. fszt.1.	Bérlő	47
Úttörők út 23. 3/4.	Bérlő	41
Úttörők út 9/A 4/2.	Jogcím nélküli	80
Ybl M. út 102. 6/5.	Bérlő	48
Ybl M. út 102. fszt.4.	Jogcím nélküli	47
Ybl M. út 102. fszt.5.	Jogcím nélküli	57
Ybl M. út 59. 1/2.	Bérlő	53
Zöldfa út 2. 3/32.	Bérlő	39
Zöldfa út 2. 3/36.	Jogcím nélküli	39
Zöldfa út 2. fszt.8.	Bérlő	39
Zöldfa út 3. 1/18.	Jogcím nélküli	47
Zöldfa út 3. 1/20.	ÜRES	47
Zöldfa út 3. 1/26.	Bérlő	47
Zöldfa út 3. 2/30.	Jogcím nélküli	47
Zöldfa út 3. 2/31.	Bérlő	47
Zöldfa út 3. 2/33.	Bérlő	47
Zöldfa út 3. 2/36.	Jogcím nélküli	47
Zöldfa út 3. 3/42.	ÜRES	47
Zöldfa út 3. al.7.	Bérlő	47
Zöldfa út 3. fszt.11.	Bérlő	47
Zöldfa út 3. fszt.12.	Jogcím nélküli	47
Zöldfa út 3. fszt.15.	Jogcím nélküli	47
Zöldfa út 4. 1/12.	Jogcím nélküli	38
Zöldfa út 4. 1/15.	ÜRES	38
Zöldfa út 4. 1/16.	Jogcím nélküli	38
Zöldfa út 4. 1/17.	Jogcím nélküli	38
Zöldfa út 4. 2/22.	Bérlő	38

Zöldfa út 4. 2/24.	Jogcím nélküli	38
Zöldfa út 4. 2/27.	Jogcím nélküli	38
Zöldfa út 4. 3/31.	ÜRES	38
Zöldfa út 4. 3/33.	Jogcím nélküli	39
Zöldfa út 4. 3/39.	Bérlő	38
Zöldfa út 4. 3/40.	Bérlő	38
Zöldfa út 4. fszt.4.	ÜRES	38
Zöldfa út 5. 1/14.	Jogcím nélküli	48
Zöldfa út 5. 1/16.	ÜRES	48
Zöldfa út 5. 2/24.	Jogcím nélküli	48
Zöldfa út 5. 2/25.	ÜRES	48
Zöldfa út 5. 2/27.	Bérlő	48
Zöldfa út 5. 2/30.	Jogcím nélküli	48
Zöldfa út 5. 3/33.	Jogcím nélküli	48
Zöldfa út 5. 3/40.	Jogcím nélküli	48
Zöldfa út 5. al.2.	Jogcím nélküli	48
Zöldfa út 5. fszt.2.	Jogcím nélküli	48
Zöldfa út 5. fszt.3.	ÜRES	48
Zöldfa út 5. fszt.4.	ÜRES	48
Zöldfa út 5. fszt.6.	Jogcím nélküli	48
Zöldfa út 5. fszt.8.	Jogcím nélküli	48
Zöldfa út 5. fszt.9.	ÜRES	48
Zöldfa út 6. 1/1.	Bérlő	39
Zöldfa út 6. 1/16.	Bérlő	39
Zöldfa út 6. 2/26.	Jogcím nélküli	39
Zöldfa út 6. 3/37.	Bérlő	39
Zöldfa út 6. al.5.	ÜRES	36

Zöldfa út 6. fszt.4.	Jogcím nélküli	39
Zöldfa út 7. 1/22.	Bérlő	48
Zöldfa út 7. al.6.	Jogcím nélküli	44
Zöldfa út 7. fszt.1.	Jogcím nélküli	48
Zöldfa út 7. fszt.4.	ÜRES	48
Zöldfa út 8. 1/17.	ÜRES	48
Zöldfa út 8. 1/19.	Jogcím nélküli	39
Zöldfa út 8. 1/8.	Jogcím nélküli	39
Zöldfa út 8. 2/25.	Jogcím nélküli	39
Zöldfa út 8. 2/27.	Jogcím nélküli	39
Zöldfa út 8. 2/29.	Jogcím nélküli	39
Zöldfa út 8. 3/36.	Bérlő	39
Zöldfa út 8. 3/37.	Bérlő	39
Zöldfa út 8. al.1.	ÜRES	36
Zöldfa út 8. al.3.	ÜRES	36
Zöldfa út 8. fszt.1.	Jogcím nélküli	39
Zöldfa út 8. fszt.10.	ÜRES	39
Zöldfa út 8. fszt.2.	Bérlő	39
Zöldfa út 8. fszt.4.	Jogcím nélküli	39
Zöldfa út 8. fszt.7.	Jogcím nélküli	39
Zöldfa út 8. fszt.9.	Bérlő	39

összesen: 165 db lakás

határozatlan időtartamú jogviszony: 49 db

határozott időtartamú jogviszony: 13 db

nem rendelkezik bérleti jogviszonnyal: 60 db

**ÜRES: 43 db**

## Bontásra kerülő kolóniák

A kolóniák általánosan elavult műszaki állapottal, szabványoknak nem megfelelő kialakítással és igen nagy költségigénnyel jellemezhetők.

A többségében a századfordulón épült épület az akkori kornak megfelelő hagyományos építési technológiával, vízszigetelés nélkül, kis telken (vagy önálló telek nélkül) lettek megépítve. Folyamatos problémákat okoznak az elöregedett szerkezetek: alapozás, vízszigetelés, tartószerkezeti és belső válaszfalak, födémek, tetőfedés, bádogos szerkezetek, burkolatok, nyílászárók, elektromos hálózatok.

A lakásra vonatkozó előírásokat az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1993.(XII.20.)Korm. rendelet (OTÉK) 105. §-a határozza meg, mely előírásoknak megfelelő átalakítást a kolóniák kis alapterülete és sajátos alaprajza nem teszi lehetővé. Az épületek gazdaságos felújítása (talajnedvesség elleni utólagos szigetelés, hőtechnikai követelmények) nem valósítható meg; ugyanakkor egyre nagyobb és gyakrabban felmerülő karbantartási költségekkel kell számolni.

## A kolóniák elhelyezkedése a városszerkezetben:

### Bajcsy-Zsilinszky és Zemlinszky úti lakások:

*18. sz. táblázat: A Bajcsy-Zsilinszky és a Zemlinszky úti lakások megoszlása*

Lakásállomány szobaszám és komfortfokozat szerinti megoszlása						
Szobaszám	1	1 ½	2	2 1/2	3	Összesen
Összkomfortos	-	-	-	-	-	-
Komfortos	14	-	6	-	4	24
Félkomfortos	12	-	15	-	-	27
Komfortnélküli	9	-	10	1	-	20
Összesen	35	-	31	1	4	71

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.

Az épületekben lévő lakások részben komfortosak (24 db), részben félkomfortosak (27 db) és komfortnélküliek (20 db).

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése 15/2004. (II. 12.)Öh. sz. határozatában döntött a területet érintő városrehabilitáció elindításáról, melynek értelmében a fenti épületeket 2010-ig le kell bontani.

A lakások közül 37 lakásban laknak, 36 család jogcím nélkül (lejárt vagy felmondott bérleti jogviszony miatt), egy határozatlan idejű jogviszonnyal rendelkező bérlő van, aki a jogszabályok alapján cserelakásra jogosult. A jogcím nélküli lakáshasználók ellen peres eljárás van folyamatban a lakás kiürítése iránt.

#### Zagyvarakodó:

A területen jelenleg két épület található, a lakások száma összesen 7 db. Az épületek földszintes, magastetős kialakítású, komfortnélküli, avult műszaki állapotúak. A lakások jelenleg üresek, azok műszaki állapota miatt bérbeadásuk nem lehetséges. Az épületek 2010-ig lebontásra kerülnek, a felszabaduló építési telkek üzleti célra értékesíthetőek.

A jelenlegi rendezési terv garázs és parkolóhelyek kialakításával számol.

#### Salgó út:

##### *19. sz. táblázat: A Salgó úti lakások megoszlása*

<b>Lakásállomány szobaszám és komfortfokozat szerinti megoszlása</b>
--

Szobaszám	1	1 ½	2	2 1/2	3	Összesen
Összkomfortos	-	-	-	-	-	-
Komfortos	1	1	1	-	1	4
Félkomfortos	3	1	1	-	-	5
Komfortnélküli	82	11	13	-	-	106
Szükséglakás	2	-	-	-	-	2
Összesen	88	13	15	-	1	117

Az épületek földszintes, magastetős kialakításúak, részben alapincézettek döntően komfortnélküliek, avult műszaki állapotúak, ezért lebontásra kerülnek. A Salgó úton összesen 117 db önkormányzati tulajdonú lakást tartunk nyilván, 15 db üres lakás van, melyből 12 komfortnélküli lakás. A hibaelhárításon túlmenően a karbantartási keretből tetőjavításokat, csatornapótlásokat, kémény felújításokat, melléképületek helyreállítását, valamint homlokzatvakolatok helyreállítását valósítottuk meg. A Salgó úton a szennyvíz gerincezeték elkészült, ingatlanonkénti bekötés lehetősége biztosított.

A szabályozási terv mindhárom területet kertvárosias lakóterületbe sorolja. A területek a kolóniák elbontását-, illetve út- és közmű beruházások megvalósítását követően hasznosíthatók. A lakók közül 34 bérlő jogviszonya határozatlan, 35 jogcím nélkül használja (lejárt vagy felmondásra került) 33 bérlő határozott idejű jogviszonnyal rendelkezik. Jelenleg 12 per van folyamatban a Salgó úti lakások kiürítése tárgyában.

Acélgári út:

*20. sz. táblázat: Az Acélgári úti lakások megoszlása*

Lakásállomány szobaszám és komfortfokozat szerinti megoszlása						
Szobaszám	1	1 ½	2	2 1/2	3	Összesen
Összkomfortos	-	-	-	-	-	-
Komfortos	1	-	1	-	-	2
Félkomfortos	7	-	-	-	-	7
Komfortnélküli	43	1	-	-	-	44
Szükséglakás	4	-	-	-	-	4
Összesen	55	1	1	-	-	57

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

A területen lévő 57 db önkormányzati bérlakásból, 37 db lakás vegyes tulajdonú társasházban található, 20 db pedig kizárólag önkormányzati tulajdonú épületben. Az épületek részben alapincézettek, földszintes és emeletes, magastetős kialakításúak.

Az Acélglyári úton társasházi szórványlakások egy része értékesítésre voltak jelölve a vegyes tulajdon megszüntetése céljából. A bontásra javasolt Acélglyári úti épületekben a megüresedő lakások új bérlő részére nem kerülnek bérbeadásra, azok lefalazásra kerülnek.

Az Acélglyári úton jelenleg 20 lakás üres. A 37 lakáshasználóból 9 bérlő jogviszonya határozatlan időtartamú, 27 lakáshasználó nem rendelkezik jogcímmel a lakás használatára (jogviszonya lejárat vagy felmondás miatt megszűnt) 1 önkényes lakásfoglaló. Jelenleg 12 lakáshasználó ellen van folyamatban per vagy végrehajtási eljárás.

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.

Forgách-telep:

*21. sz. táblázat: A Forgách A. úti lakások megoszlása*

<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	-	2
<b>Félkomfortos</b>	1	-	-	-	-	1
<b>Komfortnélküli</b>	82	-	6	-	-	88
<b>Szükséglakás</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>84</b>	-	<b>6</b>	<b>1</b>	-	<b>91</b>

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

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 Forgách A. telepen jelenleg 1 db üres lakás található, amely műszaki állapota miatt nem adható bérbe.

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.

45 bérlőnek határozatlan idejű jogviszonya van, 24 jogcím nélküli lakáshasználó és 21 bérlő határozott idejű jogviszony alapján lakik a lakásban.

A szabályozási terv a területet kertvárosias lakóterületi övezetbe sorolja. A terület azonban csak a közművek és feltáró út megépítését követően építhető be. Rövid távon a telepnek befogadónak kell maradnia, az elbontásra kerülő lakásokból kiköltöztetett lakók igények kielégítése érdekében.

Idegér (Alsó Idegér, Felső Idegér, Bereczki M. út)

*22. sz. táblázat: Az Idegérben található lakások megoszlása*

<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>	56	1	5	-	-	<b>62</b>
<b>Szükséglakás</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>56</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	-	-	<b>63</b>

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

A területen 21 db épületben 63 db komfortnélküli és 1 félkomfortos 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.

Idegérben 1 db üres lakás található. 23 bérlő jogviszonya határozatlan időtartamú, 9 bérlőé határozott, 30 bérlakásban jogcímnélküli lakáshasználó lakik, valamint egy lakást önkényes lakásfoglaló tart birtokban. Jelenleg 21 per vagy végrehajtási eljárás van folyamatban a lakás kiürítése iránt.

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

A város egyik legértékesebb – természetvédelmi területén – fekszik, a jövőben magasabb rendű célokra is alkalmassá tehető.

#### Zagyvapálfalva: (Hársfa út és Csokonai út)

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

A Hársfa úton 11 db lakás, a Csokonai úton 9 db lakás található. A szabályozási terv mind a 20 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 a földszintes épületek rendkívül avult műszaki állapotban vannak.

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

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.

A Hársfa úton 3, a Csokonai úton 1 üres lakás van. A 16 lakáshasználóból 4 határozatlan időtartamú, 6 határozott idejű jogviszonnyal rendelkezik, 6 pedig jogcím nélküli lakáshasználó, közülük 3 ellen per van folyamatban a lakás kiürítése iránt.

#### Somlyóbánya-telep:

### ***23. sz. táblázat: Somlyóbánya-telepi lakásállomány összetétel***

<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>	101	1	13	-	-	<b>115</b>
<b>Szükséglakás</b>	1	-	-	-	-	<b>1</b>
<b>Összesen</b>	<b>103</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>121</b>

A területen 29 db lakóépületben összesen 121 db önkormányzati lakás található (ebből 116 komfortnélküli- és szükséglakás), melyből jelenleg 15 kolónialakás üres.

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

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

Felújítási keretből 7 lakás helyreállítását, valamint tető-, kémény- és homlokzat felújításokat végeztünk el.

A kolónialakásokkal érintett területet a szabályozási terv kertvárosias lakóterületbe sorolja.

A kolónialakások elbontását követően közműberuházások megvalósítása és telekalakítási dokumentáció készítése válik szükségessé a rehabilitációt megelőzően, mert jelenleg az egész terület egy helyrajzi számon szerepel.

A Forgách telepi kolóniához hasonlóan, rövid távon itt is meg kell tartani az épületeket a lebontásra kerülő lakások lakóinak elhelyezése érdekében.

Salgóháza (Derencsényi út, Eresztvény, Jókai sor, Madách út, Medvesi út, Vár út)

*24. sz. táblázat: Salgóháza, Eresztvény lakásainak megoszlása*

<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>	33	2	1	-	-	<b>36</b>
<b>Szükséglakás</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>34</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	-	-	<b>37</b>

A lakóépületek, illetve a lakások rendkívül szép természeti környezetben helyezkednek el. A területen 11 db üres komfortnélküli lakás található. A 37 lakás hagyományos építési technológiával megépített földszintes, magastetős kialakítású, döntően komfortnélküli lakások (Salgóháza 25 db, Eresztvény 12 db). Különálló melléképületekben lettek kialakítva a mellékhelyiségek és a WC-k. A 26 lakáshasználó közül 15 határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezik, 4 határozott idejűvel, 7 jogcím nélküli lakáshasználó, ellenük 3 per van folyamatban lakás kiürítése iránt. Az épületek elbontása után a felszabaduló területek értékesítésre kerülhetnek az üdülőövezetben.

Szórvány kolóniák:

*25. sz. táblázat: A Szórvány kolóniák megoszlása*

<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>	1	-	-	-	-	<b>1</b>
<b>Komfortnélküli</b>	25	3	9	-	-	<b>37</b>
<b>Szükséglakás</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>26</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	-	-	<b>39</b>

A város különböző területén helyezkedik el a 39 db ún. szórvány kolónialakás. Ezek az épületek, illetve lakások nem alkotnak a város szerkezetében telepszerű képződményeket.

A szórvány kolónialakások közül 3 db üres, 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.

Felújítási keretből belső elektromos felújítási munkák és 2 lakás helyreállítása lett finanszírozva.

**26.sz. táblázat: A kolóniák használói**

Használat jogcíme	Lakás (db)
Határozatlan idejű bérleti jogviszony	171
Határozott idejű bérleti jogviszony	93
Nincs jogcím a használatra	182
Összesen	446

A lakások megszüntetése (bontása) esetén az Önkormányzat elhelyezési kötelezettsége azok vonatkozásában áll fenn, akik bérleti jogviszonnyal rendelkeznek. A határozott idejű bérleti jogviszony a határozott idő elteltével megszűnik minden további nyilatkozat nélkül, így valójában csak a határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezők elhelyezési kötelezettségével kell számolni.

A jogszabályi követelmények alapján a cserelakás megfelelőségénél szem előtt kell tartani a lakás komfortfokozatát, alapterületét, városon belüli elhelyezkedését.

A bontás melletti döntés esetén megfelelő időt szükséges biztosítani arra, hogy a cserelakásra nem jogosultak önkéntes teljesítésének elmaradása esetén a lakás kiürítése iránti eljárások lefolytatásra kerülhessenek.

### **5. 3. Rövid távú cselekvési program**

A koncepció megvalósítása érdekében többféle operatív feladatot kell elvégezni, amelyek biztosítják a rendszer fenntartását, fejlesztését. Ezen túlmenően tartalmazzák, azokat az előkészítő műveleteket, amelyek biztosítják a strukturális és mennyiségi változásokat a célkitűzéseknek megfelelően.

- Portfólió szemléletű vagyoneleltár, bérlői nyilvántartás.
- Költséghelyenkénti gazdasági elemzések feltételeinek megteremtése.



- A veszteséges bérlakás gazdálkodás megszüntetése érdekében differenciált lakbér rendszer kialakítása (a jelenlegi szabályozás felülvizsgálata).
- Bérlőtámogatási rendszer felülvizsgálata, korszerűsítése.
- Adósságkezelési rendszer felülvizsgálata, korszerűsítése.
- Bérlakás állomány értékesítési szabályozás áttekintése, aktualizálása.
- Szociális ellátó rendszerek áttekintése, feladathoz igazítása.

### **Rövid távra (2 év) megfogalmazott konkrét feladatok:**

#### **Kolónia épületek bontása:**

- Bajcsy- Zemlinszky út. 71 lakás
- Zagyvarakodó 7 lakás
- Bontás életveszély esetén.
- Célkitűzés 80 lakás

#### **Szórványban elhelyezkedő bérlakások értékesítése:**

- bérlők igénylése alapján;
- ha a határozatlan időtartamú jogviszonnyal rendelkező bérlő nem kíván, vagy nem tud tulajdont szerezni, másik lakásban való elhelyezéssel és a lakás üresen történő értékesítése;
- lakottan történő értékesítés harmadik személy részére;
- üres lakások értékesítése, pályáztatás útján.

#### **Tartósan Önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások felújítása.**

- Garzonház szellőzés, elektromos rendszerek, lépcsőházak.
- Fiatalok – Idősek háza, tető, homlokzat, nyílászárók javítása.
- Pályázati források igénybevétele, saját erő biztosítása.

#### **Átmenetileg Önkormányzati tulajdonban lévő lakások fenntartása.**

- Állagmegőrzés.
- Rendkívüli esetek kezelése.
- Társasházi döntések alapján.