



**Salgótarján Megyei Jogú Város**  
**Polgármesteri Hivatal**  
**Városfejlesztési és Városüzemeltetési Iroda**

---

Szám: 10877-1 /2013.

**Javaslat**

**Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat hosszú távú  
vagyongazdálkodási tervének elfogadására  
(2013-2022.)**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Az Alaptörvény 38. cikke rögzíti, hogy az állam és a helyi önkormányzat tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyonról szóló 2011.évi CXCVI. törvény (továbbiakban Nvtv.) 9.§ (1) bekezdése előírja, hogy a helyi önkormányzat vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint az Nvtv. 7.§ (2) bekezdésben meghatározott rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet kell készítenie.

Az önkormányzat kiemelt felelősségi körébe tartozik a vagyonnal való felelősségteljes, átgondolt, tervszerű, hatékony, az önkormányzat céljait legjobban szolgáló gazdálkodás.

A vagyongazdálkodásnak hozzá kell járulnia az önkormányzati közfeladatok minél eredményesebb, színvonalasabb, költségtakarékosabb ellátásához. A vagyongazdálkodás legfontosabb kérdéseit, feladatait az önkormányzat érdekeinek megfelelően szabályozni kell. A szabályozásnak egyrészt magába kell foglalnia a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet, amelynek meg kell alapoznia a tervszerű, az önkormányzat fő célkitűzéseivel összhangban lévő vagyongazdálkodást, másrészt a vagyonrendeletet, amelyben rögzíteni kell a vagyongazdálkodási tervben megfogalmazottak végrehajtására vonatkozó szabályokat, a magasabb szintű jogi szabályozás előírásai teljes körű betartásának biztosításával.

Az önkormányzat vagyongazdálkodási közép- és hosszú távú terve és a vagyonrendelet a felelős önkormányzati vagyongazdálkodás alapjai.



## Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának hosszú távú vagyongazdálkodási tervét terjesztem a Tisztelt Közgyűlés elé azzal, hogy a középtávú vagyongazdálkodási tervet a hosszú távú tervben megfogalmazottakra építve a Közgyűlés következő ülésén tárgyalja.

A hosszú távú vagyongazdálkodási terv része Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának bérletgazdálkodási koncepciója, ezért a jelenleg hatályos koncepciót hatályon kívül kell helyezni.

Kérem az előterjesztés megtárgyalását, és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat hosszú távú vagyongazdálkodási tervét a Melléklet szerint elfogadja, és felkéri a polgármestert, hogy a közép távú vagyongazdálkodási tervet a Közgyűlés 2013. májusi ülésén terjessze elő.

Határidő: azonnal, az előterjesztésre a Közgyűlés 2013. májusi ülése

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda polgármester

2. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a 205/2008.(XI.25.) Öh. sz. határozatát, és ezzel Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának bérletgazdálkodási koncepcióját hatályon kívül helyezi.

Határidő: azonnal

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda polgármester

Salgótarján, 2013. április 11.



Lőrincz Gyula  
irodavezető

*Melléklet*



SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS  
ÖNKORMÁNYZAT  
HOSSZÚ TÁVÚ VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE  
2013 – 2022.

Salgótarján, 2013. április 11.

## Tartalomjegyzék

- I. Bevezető
- II. A vagyongazdálkodási terv alapjául szolgáló alapvető központi jogszabályok
- III. A vagyongazdálkodási terv hatálya
- IV. A vagyongazdálkodási terv stratégiai szerepe, kapcsolatrendszere
  - IV.1. A vagyongazdálkodási terv kapcsolódása más területek koncepcióihoz, programjaihoz
  - IV.2. A vagyongazdálkodás szervezete, irányítása, szervezése, döntések előkészítése
  - IV.3. Az önkormányzati vagyongazdálkodás sajátosságai
  - IV.4. Az önkormányzati vagyongazdálkodás értelmezése
- V. Az önkormányzati vagyongazdálkodás erőforrásai
  - V.1. Tulajdonos
  - V.2. Az önkormányzati vagyon működését ellátó szervezetek
  - V.3. Az önkormányzati feladatellátáshoz az erőforrások hozzárendelésének alapkövetelményei
- VI. A hosszú távú vagyongazdálkodás alapelvei és célkitűzései
- VII. Az önkormányzat vagyonának jogszabály szerinti és gazdasági szempontú osztályozása, a vagyoncsoportok szerinti hosszútávú vagyongazdálkodási teendők
- VIII. Összegzés
- IX. Melléletek:
  - 1.sz. Melléklet Integrált Városfejlesztési Stratégia – *kivonat* –
  - 2.sz. Melléklet Salgótarján MJV Önkormányzatának bérlakás gazdálkodási koncepciója (2013 - 2022)
    - 1.sz. Függelék Kolóniaprogram (2013-2022)

## I.

### Bevezető

Az Alaptörvény 38. cikke kimondja, hogy az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közös szükségletek kielégítése, a természeti erőforrások megóvása és a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele.

Az Önkormányzat kiemelt felelősségi körébe tartozik a vagyonnal való felelősségteljes, tervszerű, hatékony és eredményes, az önkormányzat céljainak, a közfeladatok ellátásának leginkább megfelelő gazdálkodás. Ennek érdekében az önkormányzati vagyon számbavételét követően azt megfelelően nyilván kell tartani, aktualizálni, és a vagyongazdálkodás legfontosabb kérdéseit, feladatait az önkormányzat érdekeinek megfelelő módon szabályozni kell.

A szabályozásnak egyrészt magában kell foglalnia felsőbb szintű jogi szabályozásnak megfelelő helyi normákat, ennek a követelménynek a **vagyონrendelet** felel meg, másrészt meg kell alapozni azt, hogy a vagyongazdálkodás tervszerűen, átláthatóan az önkormányzat fő célkitűzéseivel összhangban, de a változó körülményekhez alkalmazkodva történjen. E követelményt az önkormányzat **közép - és hosszú távú vagyongazdálkodási terve** elégíti ki. Ez a két dokumentum az alapja az önkormányzat fő célkitűzéseivel összhangban lévő felelős vagyongazdálkodásnak.

A vagyongazdálkodás az önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatainak tükrében lehet sikeres, ezért a vagyongazdálkodási tervnek összhangban kell lennie az Önkormányzat Közgyűlése által elfogadott **gazdasági programmal, Településfejlesztési Konceptióval, Integrált Városfejlesztési Stratégiával** (1.sz.melléklet), és a további szakmai programokkal: Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának bérletgazdálkodási koncepciója (2013-2022.) (2.sz.melléklet), Kolóniaprogram (2013-2022.) (2.sz.melléklet 1.sz.függeléke), stb.

A hosszú távú vagyongazdálkodási tervvel szemben támasztott követelmény, hogy meghatározza azokat a sarokpontokat, amelyek mentén az Önkormányzat a vagyonával gazdálkodik, ugyanakkor alkalmasnak kell lennie arra, hogy folyamatosan alkalmazkodni tudjon a változó jogi környezet által generált követelményekhez.

Az önkormányzat hosszú távú vagyongazdálkodási célkitűzései 10 éves időtartamot, középtávú célkitűzései 3 éves időtartamot foglalnak magukban. Ezeket további jól körülhatárolható, konkrét projektekre, éves akciótervekre lehet lebontani.

A hosszú távú vagyongazdálkodási terv fogalmazza meg azokat a célokat, amelyeknek a kisebb időintervallumokban, a részterületeken meghatározott konkrét feladatok során is érvényesülnie kell.

## II.

### A vagyongazdálkodási terv alapjául szolgáló alapvető központi jogszabályok

**Magyarország Alaptörvénye**, amely 2012. január 1-jén lépett hatályba. Ez alapján történt jogszabályváltozások jelentős része érinti és befolyásolja az önkormányzat gazdálkodását, ezért szükséges a helyi szabályozási rendszer harmonizációját a felsőbb szintű jogszabályokkal megteremteni. Az Alaptörvény 38. cikke rögzíti, hogy az állam és a helyi önkormányzat tulajdona nemzeti vagyon.

**A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény** (a továbbiakban: Nvtv.), amelynek 7.§ (1)-(2) bekezdése szerint a nemzeti vagyon , - ezen belül az önkormányzati vagyon – alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. A 9.§(1) bekezdése előírja, hogy a helyi önkormányzat vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint az Nvtv. 7.§(2) bekezdésben meghatározott rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet kell készítenie. Ennek elkészítéséhez az önkormányzatnak ki kell jelölnie a vagyongazdálkodás irányvonalát, stratégiát kell felállítania, hogy a célkitűzések következetesen végrehajthatóak legyenek.

**Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény** ( a továbbiakban: Áht.) határozza meg az átláthatóság követelményét.

Az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról rendelkező 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet szabályozása szerint elkülönülten kell tervezni és kezelni az önkormányzat és az általa irányított költségvetési szervek (ideértve a Polgármesteri Hivatalt is) gazdálkodását.

A vagyont főszabályként az önkormányzat könyveiben kell nyilvántartani.

## III.

### A vagyongazdálkodási terv hatálya

III.1. A terv az alábbi vagyonelemekre terjed ki:

- ingó és ingatlanvagyon
- vagyonértékű jogok
- immateriális javak
- ingatlanhasznosítás során keletkező szabad pénzeszközök
- értékpapírok

III.2. A terv hatálya alá tartozik a meghatározott vagyonelemekkel kapcsolatos minden befektetés, hasznosítás, valamint a nem önkormányzati tulajdonú vagyonokkal kapcsolatos politikai és üzleti döntések meghozatala, beleértve új önkormányzati feladatok átvállalását és az önkormányzatok közötti vagyon-átcsoportosításokat.

III.3. A terv hatálya alá tartozik a befektetések finanszírozási oldala, külső források igénybevétele, amelyek kiemelten a

- hitelfelvétel
- kötvénykibocsátás
- részvénykibocsátás

A vagyongazdálkodási terv szabályait a kezelésre, hasznosításra átadott vagyonelemek esetében is alkalmazni kell, függetlenül attól, hogy a kezelő vagy hasznosító szervezet önkormányzati költségvetési szerv, gazdasági társaság vagy független természetes, illetve jogi személy.

## IV.

### A vagyongazdálkodási terv stratégiai szerepe, kapcsolatrendszere

#### IV.1. A vagyongazdálkodási terv kapcsolódása más területek koncepcióihoz, programjaihoz

A vagyongazdálkodás alapelvei, célkitűzései nem különülhetnek el más szakterületeinek elképzeléseitől, ágazati stratégiáitól, valamennyi koncepció, terv, stratégia érinti a vagyongazdálkodást, azzal összefügg, ezért fontos háttere a konkrét vagyongazdálkodási tevékenység meghatározásának.

A kapcsolódó stratégiák közül kiemelendő a gazdasági program, az Integrált Városfejlesztési Stratégia, illetve Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat bérlakás gazdálkodási koncepciója.

#### IV.2. A vagyongazdálkodás szervezete, irányítása, szervezése, döntések előkészítése

Az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogokat a vagyonrendeletben meghatározott hatáskörök alapján a Közgyűlés, annak bizottsága, illetve a polgármester gyakorolják. A vagyongazdálkodás feladatai végrehajtásának előkészítését a Polgármesteri Hivatal szervezeti egységei a polgármester irányításával, és a jegyző vezetésével látják el.

A vagyongazdálkodásra vonatkozó végrehajtási feladatokat a Polgármesteri Hivatal Szervezeti és Működési Szabályzata tartalmazza.

#### IV.3. Az önkormányzati vagyongazdálkodás sajátosságai

- 3.1. **Célhoz kötöttség:** Az önkormányzati vagyon mindenekelőtt az önkormányzat feladatainak ellátását kell, hogy szolgálja. A vagyon hatékony felhasználásának mutatója meghatározóan nem a pénzügyi hozam, hanem a közfeladatok ellátásában elért társadalmi hozam, ez ellátási mutatók, az intézményi kihasználtság, stb.
- 3.2. **Az önkormányzat csak részben, a forgalomképes üzleti vagyonával gazdálkodhat szabadon. Az önkormányzatnak kerülnie kell a kiemelt kockázatot, és ennek következtében sok esetben nem célozhatja meg a maximális nyereség elérését:** az önkormányzat számára a közfeladatok ellátásának biztonsága a cél, a szabad források, vagyonelemek befektetése, hasznosítása fontos feladata a vagyongazdálkodásnak, de csak korlátozott, ésszerű kockázatvállalás mellett. Az üzleti vagyon hasznosításának eredményét az elért pénzügyi hozam mutatja.
- 3.3. **A testületi döntéshozatal:** Az önkormányzatnál a legtöbb vagyongazdálkodási döntés a Közgyűlés hatásköre, ezt a jogosítványát a közgyűlés a vagyonrendeletben rögzített esetekben átruházza a polgármesterre, vagy a bizottságra.
- 3.4. **Nyilvánosság intézménye:** Abban az esetben, amikor testületi döntésekkel meg lehet felelni

a hatékony döntés elvárásainak, a döntéshozatalt a Közgyűlés hatáskörében célszerű hagyni. A nyilvánosság fontos követelménye az önkormányzati gazdálkodásnak, ennek részeként a vagyongazdálkodásnak is.

#### **IV.4. Az önkormányzati vagyongazdálkodás értelmezése**

Az önkormányzat vagyongazdálkodását négy fő cselekvési, tevékenységi terület köré lehet csoportosítani:

- a vagyon növekedésének, gyarapításának elősegítése (beruházás, fejlesztés, kisajátítás, térítésmentes juttatás elfogadása),
- a meglévő vagyon fenntartása (üzemeltetés, karbantartás, felújítás),
- vagyonhasznosítás (bérbeadás, haszonbérlet, használatba adás, vagyonkezelésbe, üzemeltetésbe adás),
- értékesítés, térítésmentes átadás, csere.

A vagyongazdálkodás tágabb értelemben magába foglalja:

- az önkormányzat összes, a tárgyi, a pénzügyi és szervezeti, humán erőforrásokkal való gazdálkodását, valamint
- a közösségek, a lakosság önkéntes felajánlásának hasznosítását.

A tárgyi vagyon egyrészt eszközt biztosít a feladat ellátáshoz, másrészt eredménye a megvalósított beruházásoknak, felújításoknak.

A vagyongazdálkodás hatékonyságát a közfeladat-ellátás teljesítésének eredménye, az üzleti vagyon esetében az elért pénzügyi hozam (foglalkoztatás növekedése, a város fejlődése stb.) mutatja meg.

## **V.**

### **Az önkormányzati vagyongazdálkodás erőforrásai**

#### **V.1. Tulajdonos**

Az önkormányzati vagyon tulajdonosa maga a város lakossága (a város közigazgatási területéhez tartozó választópolgárok közössége), közösségi tulajdon, amely a város lakosságának érdekeit szolgálja.

A tulajdonosi jogokat gyakorló Közgyűlés elsődleges feladata a feladat ellátási stratégia meghatározása, ennek keretében a megkívánt számszerűsíthető és mérhető társadalmi és pénzügyi hozamok, megtérülési ráták, a beruházási politika kidolgozása, és a hozzátartozó, még elfogadható gazdasági kockázati szintek definiálása, valamint a jogszabályoknak való megfelelés megfogalmazása.

A vagyongazdálkodás alapvető helyi jogi szabályozását az Önkormányzat mindenkor hatályos vagyonrendelete, a lakások elidegenítésére és a helyiségek bérletére vonatkozó rendelet és az éves költségvetési rendelet tartalmazza.

A vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlása a hatályos vagyonrendelet szerint történik, amely



vagyonsoportonként rögzíti a döntési szinteket, az értékhatárok függvényében (Közgyűlés, Bizottságok, Polgármester).

## **V.2. Az önkormányzati vagyon működtetését ellátó szervezetek**

Az önkormányzati vagyont működtetők feladata a vagyongazdálkodással kapcsolatos stratégia megvalósítása, a már megfogalmazott feladat-ellátási prioritások mentén. A vagyont működtetőnek biztosítani kell, hogy a beruházási, üzemeltetési és karbantartási politika segítségével az önkormányzat vagyona a lehető legnagyobb hozamértéket (társadalmi hozam, pénzbeli hozam stb.) biztosítsa a tulajdonos számára, az eszközállomány műszaki állapotának és működőképességének megtartása, növelése mellett.

Az önkormányzati vagyont kezelő, használó, üzemeltető, vagyonkezelő szervezetek az alábbiak:

- Polgármesteri Hivatal,
- önállóan, illetve részben önállóan gazdálkodó, jogi személyiséggel rendelkező önkormányzati költségvetési szerv (intézmény),
- kizárólagos, illetve többségi önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok,
- más szervezet a vagyonrendeletben meghatározott feltétellel

## **V.3 Az önkormányzati feladatellátáshoz az erőforrások hozzárendelésének alapkövetelményei**

A vagyongazdálkodásnak olyan módon kell az önkormányzati feladatellátáshoz rendelnie a szükséges erőforrásokat, vagyonelemeket, hogy az:

- igazodjon az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez,
- elsődlegesen a közfeladatok ellátását, a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítését szolgálja,
- biztosítsa a vagyonnal való felelős, rendeltetésszerű gazdálkodást,
- feleljen meg az önkormányzati vagyon rendeltetésének,
- a működtetés egységes elveken alapuljon, átlátható, hatékony és költségtakarékos legyen,
- biztosítsa a vagyon értékének megőrzését, állagának védelmét, értéknövelő használatát, gyarapítását, hasznosítását, valamint,
- elősegítse az önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítését.

## **VI.**

### **A hosszú távú vagyongazdálkodás alapelvei és célkitűzései**

VI.1. A vagyongazdálkodás hosszú távú célja a legnagyobb teljesítmény, társadalmi és pénzügyi hozam elérése. Ennek érdekében a feladatellátás során meg kell valósítani, hogy a tárgyi, pénzügyi, szervezeti erőforrások szerves egységet képezzenek, gazdasági összhangban legyenek, amely megalapozhatja az önkormányzati vagyongazdálkodás hatékonyságát, a közfeladat ellátásának eredményesebbé tételét.

Kitűzött cél az önkormányzat vagyonából származó jövedelmének növelése, a városfejlesztés pénzügyi eszközeinek megszerzése, a fejlesztési források megteremtése és gyarapítása.

VI.2. A gazdaságfejlesztés elősegítése

Kiemelt feladat a vagyon olyan új típusú hasznosítása, amely a kötelező feladatellátás mellett, hozzájárul a foglalkoztatás, az önfoglalkoztatás biztosításához, a gazdaságfejlesztéshez.

VI.3. A vagyonhasznosítás hozamának egyre kisebb része fordítható a működési költségek fedezésére, a nagyobb részt értéknövelő beruházásokra kell visszaforgatni. Értéknövekedésnek számít minden aktivált, tárgyiasult fejlesztés.

A beruházási döntések előtt minden esetben az önkormányzat vagyonrendeletében foglaltaknak megfelelően a beruházás költségvetési és egyéb hatásairól szóló elemzést kell készíteni.

VI.4. Az értékcsökkenést meghaladó vagyonbővülés feltételeinek elősegítése.

VI.5. Az önkormányzati vagyonnal – mint nemzeti vagyonnal – felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni. Az önkormányzati vagyon csak kivételes esetekben, az Nvtv.-ben, valamint az önkormányzat vagyonrendeletében meghatározott keretek között idegeníthető el. A Közgyűlés kivételes esetekben, az alapellátás fedezetének biztosítása érdekében egyes vagyonelemek értékesítési bevételét részben vagy egészben folyókölségek fedezetére fordíthatja, de ezt a vagyonkiesést meghatározott időn belül más vagyonelemek többletbevételeiből pótolni kell.

VI.6. A vagyonösszetétel folyamatos javításával az önkormányzat céljainak legjobban megfelelő vagyontömeg alakuljon ki, amelyek során az alábbiakat kell érvényesíteni:

- szolgáltatásokat biztosító vagyon esetében a közszolgálati feladatokat hatékonyabban szolgálja,
- üzleti hasznosítású vagyon esetében több nyereséget termeljen,
- minden vagyonelemnél törekedni kell a rossz hatékonyságú, nagy költségráfordítással üzemeltethető vagyonelemek hatékonyságának növelésére. Amennyiben ez nem lehetséges, értékesítésre, vagy hatékonyabban üzemeltethető vagyonelemre való cserét kell javasolni.

VI.7. A tulajdonosi érdekek következetes érvényesítése

Feladat hatékony beszámoló rendszer kidolgozása, alkalmazása, folyamatos ellenőrzés, kontrolling elemzés megvalósítása. Az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok működésének jogi és szervezeti kereteinek, tevékenységi körének, az általuk végzett feladatellátásnak a felülvizsgálata, vagyongazdálkodásuk kiemelt figyelemmel kísérése, a társaságoknál lévő önkormányzati vagyon értékének megőrzése, növelése, eredményesebb működtetése. Hatékony tulajdonosi kontrolling, beszámoltatási rendszer kialakítása, működtetése. Társaságonként differenciált tulajdonosi elvárások megfogalmazása az ellátott feladat és a működtetett vagyon figyelembe vételével.

VI.10. A hatékony feladatellátást, vagyonhasznosítást elősegítő komplex vagyon-nyilvántartási rendszer megvalósítása. Szükség van a vagyonelemek, eszközök részletes, műszaki, minőségi, jogi és pénzügyi jellemzőit, állapot- és teljesítményadatait egyaránt leíró nyilvántartásra.

A nyilvántartásnak megbízható, valós adatokat kell biztosítania az önkormányzati vagyontárgyakkal kapcsolatos döntés előkészítési folyamatokban.

## VII.

### **Az önkormányzat vagyonának jogszabály szerinti és gazdasági szempontú osztályozása, a vagyoncsoportok szerinti hosszútávú vagyongazdálkodási teendők**

Az önkormányzat vagyona törzsvagyonból és az üzleti vagyonból áll.

A törzsvagyon körébe tartozó önkormányzati vagyon:

a.) törvény alapján kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon, valamint törvény vagy az önkormányzat vagyonrendelete alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon (a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),

b.) törvény vagy az önkormányzat vagyonrendelete alapján korlátozottan forgalomképes vagyon lehet.

A törzsvagyon közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja.

Üzleti vagyonnak minősül mindazon vagyonelem, amely nem minősül törzsvagyonnak. E vagyon fölött az önkormányzat a tulajdonosi jogait a nemzeti vagyonról szóló törvény és az önkormányzat vagyonrendelete keretei között gyakorolja.

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonának értéke a *2012.december 31.* napjával felvett vagyonkimutatás alapján nettó értéken **17.870.345.086 Ft.** A vagyon az alábbi vagyoncsoportokból áll:

Sorsz.	Vagyonelem		nettó összeg Ft
<b>I.</b>	<b>Törzsvagyon összesen (1.+2.)</b>		<b>16.346.356.480</b>
	<b>1.</b>	Forgalomképtelen törzsvagyon	8.193.686.913
	1.1	Kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon	7.880.857.352
	1.2	nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon	312.829.561
	<b>2.</b>	Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon	8.152.669.567
<b>II.</b>	<b>Üzleti vagyon összesen</b>		<b>1.523.988.606</b>
	ebből	Lakás és helyiségállomány értéke	1.265.972.986
<b>I.+II.</b>	<b>Önkormányzat vagyona összesen:</b>		<b>17.870.345.086</b>

## VII.1. Forgalomképtelen törzsvagyon

A forgalomképtelen törzsvagyon a törvény alapján kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon, valamint törvény vagy az önkormányzat vagyonrendelete alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon.

A törvény alapján kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon:

- a.) helyi közutak és műtárgyaik,
- b.) a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek és parkok,
- c.) a helyi önkormányzat tulajdonában álló-törvény rendelkezése alapján részére átadott-vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket.

Az önkormányzat tulajdonában álló, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon:

- a.) az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzati tulajdonba adásáról szóló törvényben meghatározott levéltári anyag,
- b.) a köztemetők.

A forgalomképtelen törzsvagyontárgyak esetén az Önkormányzat hosszú távú célkitűzése a vagyon megóvása, az ingatlanvagyon területi kiterjedésének megtartása mellett a fejlesztések, beruházások eredményeként értékének növelése.

**Helyi közutak és műtárgyaikkal kapcsolatos célkitűzések:** az önkormányzati utak műszaki állapotának, a biztonságos közlekedés feltételeinek javítása. A fogyatékkal élők számára az akadálymentes közlekedés feltételeinek bővítése. A közúthálózat mentén lévő fasorok, zöldfelületek ápolása, felújítása.

**Közterek, közparkokkal kapcsolatos célkitűzések:** A közterek, közparkok, és városrészi zöldfelületek vonzó, magas színvonalon fenntartott, biztonságos közösségi terekké történő fejlesztése. A közparkok funkcióinak, berendezéseinek korszerű, az igényekhez igazodó kialakítása. A felújítások, közpark létesítések során az egyes zöldterületek egyedi identitást biztosító arculatának kialakítása.

A fakataszter – nyilvántartás vezetése, folyamatos aktualizálása.

**Önkormányzati tulajdonú vizek, vízi létesítményekkel kapcsolatos célkitűzések:** az önkormányzati tulajdonú Tóstrand mesterséges tavának folyamatos karbantartása, fejlesztése. A patakok, vízfolyások folyamatos karbantartása, tisztítása, kezelése.

A forgalomképtelen vagyon bérbeadása, elsődlegesen a közterületek esetében van lehetőség, ahol ideiglenes építmény helyezhető el, amely lehet önkormányzati és magántulajdonú is.

Ezen túlmenően:

- Rendszeresen át kell tekinteni az üzleti hasznosításra kijelölt közterületeket figyelemmel arra, hogy a közterület funkció zavartalan fenntartása mellett bővíthető-e az üzleti hasznosításra igénybe vehető terület.
- Az inflációs veszteségek kiküszöbölése érdekében évente az önkormányzat éves költségvetésének tervezési időszakában át kell tekinteni a közterület-használati díjakat.

A törvényben, vagy az önkormányzat vagyonrendeletében forgalomképtelennek minősített vagyon – törvényben meghatározott kivételekkel – nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog, vagy ugyanezen okokból alapított szolgálat kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető.

## VII.2. **Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon**

Az önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonába tartozik:

- a.) az önkormányzat tulajdonában álló közmű,
- b.) az önkormányzat tulajdonában álló, a Közgyűlés és szervei, továbbá az önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,
- c.) az önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés,
- d.) műemlékek, műemlék jellegű ingatlanok,
- e.) muzeális gyűjtemény, muzeális emlék,
- f.) védett természeti terület és természeti érték,
- g.) kulturális javak.
- h.) a piac és vásárcsarnok céljára szolgáló ingatlan

A korlátozottan forgalomképes ingatlanvagyon közül kiemelkedik az Önkormányzat intézményei működésére szolgáló épületek: oktatási, szociális intézmények, az óvodák, a sport és kulturális intézmények épületei. Az Önkormányzat hosszú távú célkitűzése az önkormányzati tulajdonban lévő korlátozottan forgalomképes körbe sorolt közművek, intézmények és középületek esetében is a korábbi évek gyakorlatának megfelelő karbantartás, tervszerű felújítás (elsősorban pályázati lehetőségek igénybevétele), ezáltal a vagyonmegóvás, a vagyon értékmegőrző fenntartása, értékének növelése.

A korlátozottan forgalomképes törzsvagyontárgyak elidegenítésére és megterhelésére irányuló szerződés csak a Közgyűlés előzetes, minősített többségű hozzájárulásával köthető meg.

## VII.3. **Üzleti vagyon**

Az önkormányzat vagyonának azon része, amely nem tartozik a törzsvagyonba (pl. bérbeadás vagy más üzleti hasznosítás céljára különítették el), az üzleti hasznosítású vagyon.

Az üzleti hasznosítású vagyoncsoportok:

- a) Forgalomképes ingatlanok:
  - lakóházingatlanok,
  - nem lakás céljára szolgáló helyiségek
  - üres építési telkek, vagy telekalakítással létrejött önálló helyrajzi számú földrésztelkek,
  - belterületi, külterületi és zártkerti mezőgazdasági művelésre, ill. egyéb hasznosításra alkalmas földterületek,
  - továbbá a Közgyűlés által annak minősített vagyontárgyak.

- b) Forgalomképes egyéb vagyon:
- pénzeszközök, követelések
  - értékpapírok, részvények, kötvények, váltók,
  - vállalkozásban lévő üzletrészek.
- c) Forgalomképes vagyoni jogok:
- használati jog, földhasználati jog,
  - haszonélvezeti jog,
  - bérleti jog.

Az üzleti vagyon körébe tartozó vagyon elidegenítése, megterhelése, hasznosítása a törvényben és az önkormányzat vagyonrendeletében meghatározott keretek között történhet.

#### VII.3.1. Lakás- és helyiségvagyon :

Az Önkormányzat tulajdonában 2012.december 31-i adatok alapján 1090 db lakás és 251db nem lakás céljára szolgáló helyiség van.

VII.3.1.1. Az Önkormányzat **bérlakás** gazdálkodási koncepciója *2 sz. melléklet* -ként csatolva.

#### VII.3.2. A nem lakáscélú helyiségek:

A város tulajdonában álló belvárosi ingatlanok bérbeadása biztosít a város számára hosszú távú bevételt. Szükséges az esetleg hosszabb ideje üres, peremkerületben és a nem kifejezetten városközpontban lévő egyes üzlethelyiségek, valamint a társasházakban lévő szórvány pincék, helyiségek (pl. raktárak) felülvizsgálata, a gazdaságosan bérbe nem adható helyiségek értékesítése.

#### VII.3.2. Üres, építési telkek:

Számuk elenyésző. A Képviselő-testület dönt az ingatlanok értékesítéséről, meghatározva a kikiáltási árat.

#### VII.3.3. Belterületi, külterületi és zártkerti mezőgazdasági művelésre, ill. egyéb hasznosításra alkalmas földterületek:

A város – földrajzi adottságaiból adódóan – meghatározó mennyiségű erdő földterülettel rendelkezik, mely egyre jelentősebb értéket képvisel: **27 ha 0076 m<sup>2</sup>** Emellett jellemző a nem erdő művelési ágba bevont, de beerdősült területek nagysága, melynek átminősítéséről, vagy a jelenlegi besorolás szerinti műveléséről a jogi szabályozás szerint gondoskodni kell.

A terület számbavételéről, jó gazda módjára történő kezeléséről, valamint a tulajdon védelméről, hasznosításáról, valamint a beerdősült területek átminősítéséről a jövőben fokozottan intézkedni szükséges.

#### VII.3.4. Pénzeszköz

Az Önkormányzat likviditási terv alapján működik, amely elősegíti, hogy a szabad rendelkezésű pénzeszközöket lekötéssel hasznosítsuk. A gyakorlat fenntartása a gazdasági helyzettől függetlenül

indokolt, mert ennek eredményeként az Önkormányzat kamatnyereséget tud elérni.

A pénzeszköz vagyonhoz kapcsolódik a bevételek növelésének és a kiadások csökkentésének felülvizsgálata, valamint a kintlévőségek kezelése.

#### **VII.4. Szabályozási eszközök:**

A hosszútávú vagyongazdálkodás során kiemelt figyelmet kell fordítani az önkormányzati ingatlanok értékét befolyásoló városrendezési tervre, helyi építési szabályzatra. Az ingatlanok értékét befolyásolja a területen megvalósítható fejlesztés mértéke, ezért az értékesítésre kijelölt önkormányzati ingatlanok esetén folyamatosan vizsgálni kell a beépíthetőségi paramétereket annak érdekében, hogy a városfejlesztési szempontok és az elérhető legmagasabb ár arányát megvalósító szabályozás alakuljon ki. Az önkormányzati bevételek növelése mellett a szabályozási tervek alkalmasak egy terület fejlődésének beindítására, amely hosszabb távon önkormányzati érdekeket szolgál és bevételt eredményezhet.

### **VIII.**

#### **Összegzés**

A vagyongazdálkodási koncepció és terv elkészítését Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata kiemelten fontosnak tartja és határozott szándéka, hogy a koncepcióval és tervvel, a vagyongazdálkodás eszközeivel elősegítse a város fejlődése feltételeinek megteremtését.

Az önkormányzati vagyon funkciója kettős: egyrészt infrastruktúrát biztosít a törvényben előírt kötelező, illetve önként vállalt önkormányzati feladatok ellátásához, másrészt bevételt teremt az önkormányzatnak a közfeladatok ellátásához, a vagyon állagmegóvásához, felújításához, a fejlesztések megvalósításához.

Cél az önkormányzat tulajdonában lévő vagyonelemek működtetésével, a vagyon mennyiségi, minőségi gyarapításával a város közösségi szükségleteinek hatékony kielégítése, a lakosság életkörülményeinek javítása, a település fejlesztése. A gazdaságszervezésen keresztül olyan körülmények létrehozása, amelyek elősegítik a munkalehetőségek megteremtését.

## **MÓDOSÍTOTT INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS FEJLESZTÉSÉRE**

*- KIVONAT -*

Az „Integrált Városfejlesztési Stratégia Salgótarján Megyei Jogú Város fejlesztésére” című dokumentumot (a továbbiakban: IVS) az Önkormányzat megbízásából készítette el a Városfejlesztés Zrt. külső szakértők bevonásával 2008-ban.

Az IVS legfontosabb üzenete:

- A város a huszonegyedik órában van, hogy elkerülje a visszafordíthatatlan hanyatlás állapotát.
- A városnak teljes megújulásra van szüksége ahhoz, hogy fenntartható fejlődési pályára álljon.
- Léteznek azok az eszközök, amelyek segítségével az Önkormányzat ezt a megújulást tudatosan, szervezeten és tervszerűen előmozdíthatja. Az IVS stratégiai szinten definiálja az említett eszközöket az operatív városfejlesztés és a szociális rehabilitáció területén.

**Salgótarján hosszú távú, 15 -20 éves jövőképe:**

**Megújuló, vonzó középváros**

**Az IVS végrehajtásának hatására 15-20 év alatt elérni kívánt jövőbeni állapot összefoglaló jellemzése:**

Több lábon álló gazdasági szerkezet magas fokú foglalkoztatással, jelentős értéktermelő és exportképességgel, kiépült beszállítói és klaszter típusú együttműködésekkel, az egész termelési folyamatot átfogóan jellemző hatékonysággal és az innovációval.

A megújult Városközpont a határon átnyúló, több mint százezres lélekszámú térség vonzásközpontja, amely korábban alulhasznosított, rehabilitált tágabb környezetével együtt élhető és vonzó a „városi infrastruktúrát” rendszeresen használó népesség és a turisták számára egyaránt, az itt működő kiskereskedelem és szolgáltatások minősége miatt.

Salgótarján erős gazdasági és szolgáltatási nagytérségi központtá válik, amely jelentős vállalkozási és foglalkoztatási potenciállal, továbbá széles körben kiépült innovációs, gazdasági, kereskedelmi, idegenforgalmi-vendéglátási és egyéb szolgáltatási rendszerekkel rendelkezik.

Salgótarján Nógrád megye és a határon átnyúló Neogradiensis Eurorégió keleti részének ipari foglalkoztatási és munkaerőpiaci központja, amelynek zöld és barna mezős ipari területein több ezer új ipari munkahely jött létre a 2008 évi állapothoz képest, az ipari tevékenység széles skáláján, a több száz főt foglalkoztató KKV-któl, illetve nagyvállalatoktól a nagy K+F tartalmú, tudásintenzív, tevékenységet végző közepes, kis-, és mikro-vállalkozásokig.

Rendszerszerűek a gazdasági, a K+F, az innovációs fejlesztési szervezetek, az oktatási-képzési intézmények, valamint az önkormányzat közti együttműködések.

A korábbi, területarányosan elvárható mértékű iparüzési adót nem termelő, területarányosan



Elvárható számú ipari munkahelyet nem jelentő, alulhasznosított „rozsdás övezetek” nagy része eltűnt, helyüket az ipari területeken korszerű, piacképes termelést folytató ipari létesítmények, a vegyes városközponti területeken odaillo funkciójú korszerű új épületek épültek, illetve épülnek, amelyek munkahelyeket biztosítanak és területarányosan megfelelő mértékű helyben maradó adót fizetnek.

Folyamatosan növekszik a hozzáadott érték a város gazdaságában a magasabb képzettséget igénylő termékek és szolgáltatások növekvő aránya következtében.

A munkaerő-tartalékok jobb kihasználásával, a térségi munkaerő integrálásával és a munkaerő iránti keresletnek megfelelő képzett fiatal és fiatal középkorú népességnek a városba vonzásával kerül kiszolgáltatásra a munkaerő iránti növekvő kereslet, ezáltal megjavultak Salgótarjánban és térségében a foglalkoztatási és megélhetési lehetőségek, valamint a szociális helyzet.

Kiépült és megerősödött Salgótarján szociális gazdasága.

Szolgáltatói jellegű, feladatait magasabb színvonalon ellátó önkormányzat és közszolgáltatási rendszer támogatja a gazdasági, idegenforgalmi és lakóhelyi felértékelődés folyamatát.

A város turisztikai ágazatának megnövekedett bevételei tükrözik Salgótarján és térsége kedvező turisztikai adottságainak javuló kihasználását.

A pozitív irányú demográfiai változások hatására megállt a népesség fogyása, elindult a népességszám emelkedése, és a képzettebb népesség beáramlása révén szerkezetében megújul, státusában javul a társadalmi szerkezet.

A városszerkezet lehetőségek szerinti korrekciója révén javultak belső kapcsolatok, barnamezős területek szabadultak fel gazdaság- és városfejlesztési célokra egyaránt, melyek megvalósulásai hozzájárultak a város élhetőségéhez.

A barna mezős és szociális városrehabilitációs beavatkozások következtében jelentős arányban megújult az Acélgvár területe és környezete, az Acélgvári út és környéke városi szövede, valamint Zagyvapálfalva külső lakókörnyezete.

Megnyugtató megoldással előrehaladt a többi kolónia problémáinak rendezése.

A város a külső területek zömére is kiterjedő és megújított közműhálózattal rendelkezik.

A tranzitforgalom a lehető legnagyobb mértékben a város peremein marad, elkerüli a belső lakóterületeket, ahol a forgalomszervezési változtatások és a sétálóutcák kialakítása révén jelentősen mérséklődött a forgalom és a környezetterhelés.

A helyi és helyközi közösségi közlekedési rendszerek hatékonyan és magas színvonalon működnek, alkalmasak a többféle közlekedési ágazatot összehangoló szervezésre.

Jelentősen megnövekedett a csökkentett forgalmú, gyalogos elsőbbségű közlekedési területek, játszóterek, a rekreációs és a közösségi célú területek aránya.

Erős a helyi lakosság civil öntudata, közösségi kontrollja, lokálpatriotizmusa és identitása, a városban középfokú és felsőfokú képzésben részesülő népesség jelentős része a városban marad,

illetve visszatér oda.

A köz- és magánjavak folyamatos bővülése jellemzi Salgótarját, a város vállalkozásait, lakosságát és önkormányzatát.

A szociális háló erős, a támogatások színvonala magas, a területi és társadalmi egyenlőtlenségek a kiinduló állapothoz képest csökkentek és csökkenő tendenciájúak.

A város közszolgáltatási helyzete javul, területi hatóköre kiterjed.

Sokszínű a kulturális, a közművelődési és a szabadidős programkínálat, amelyek megújult helyszíneken és kibővült közösségi terekben zajlanak.

Mindenki számára elfogadható a város rendezettsége, hangulata, köztisztasága és közbiztonsága. tervezett programok nem pontszerű beruházásokat jelentenek, hanem olyan fejlesztéseket, amelyek a város egészét vagy egy nagyobb részét érintik.

A stratégiai programok egy része komplex városfejlesztési akciók végrehajtásával valósítható meg, mint például a

A.1.1. új iparterületek kialakítása,

A.1.5. ipari rozsdá övezetek bevonása a helyi gazdaság vérkeringésébe,

B.1.1. Belváros funkcióbővítő rehabilitációja,

másik része a városfejlesztési akcióterületek fejlesztésével szinergikus kölcsönhatásban ágazati, illetve általános társadalmi-gazdasági fejlesztési feladatokat fogalmaz meg.

Az egyes programok tartalmának részletezéséből az IVS tárgyához a városfejlesztési akcióterületek lehatárolása, és a potenciális városfejlesztési akciók előzetes megfogalmazása, valamint az antiszegregációs terv kidolgozása tartozik.

A stratégiai dokumentum célja, hogy megalapozza az Önkormányzat városfejlesztési akcióterületekre épülő integrált városfejlesztési politikáját a 2007-2013-as időszakra. A stratégia célja a területi szemléletű tervezés megszilárdítása, az egyes városrészekre vonatkozó célok megfogalmazása, ezek középtávon való érvényesítése.

Az egyszerűbb kezelhetőség érdekében a terjedelmes dokumentum - előző módosítását követően - három kötetre lett bontva:

- *Az I. kötet tartalmazza a város társadalmi-gazdasági adottságainak értékelését, a városrészek területi megközelítésű elemzését, valamint a fejlesztési stratégiát.*
- *A II. kötet tartalmazza a 2007-2013 során fejleszteni kívánt akcióterületeket, valamint a stratégia megvalósíthatóságára vonatkozó fejezetet.*
- *A III. kötet tartalmazza az IVS elválaszthatatlan részét képező Társadalmi-szociális helyzetfelmérést és Anti-szegregációs tervet.*

(Az egyes kötetek a városi honlapon keresztül elérhetők az alábbiak szerint:

<http://www.kozadat.salgotarjan.hu/Önkormányzat/Tevékenység/Koncepciók>)

**Salgótarján Kögyűlése 2013. februári ülésén határozatot hozott a Településfejlesztési Koncepció és az IVS aktualizálására, és a felülvizsgálathoz szükséges uniós forrás megpályázására.**

MEGÜJÜLŐ, VONZÓ KÖZÉPVÁROS					
Ervös térségközpont kiakbitása fenn tartható fejlődési pályán működő helyi gazdasággal, minőségi szolgáltatásokkal és élhető városi környezettel					
A. Diverzifikált gazdasági fejlődés		B. Városmegújítás		C. Fenn tarthatóság és élhetőség	
<b>Jövőkép</b>					
<b>Átfiggő cél</b>					
<b>Stratégiai célok (15-20 év)</b>					
<b>Operatív tematikus célok (7-8 év)</b>					
<b>Programok</b>					
A.1	A.1.1	A.1.2	A.1.3	A.1.4	A.1.5
A helyi gazdaság elénkítés	Uj iparterületek kiakbitása	Gazdasági infrastruktúra fejlesztése	Gazdasági háttér szolgáltatások és modernizáció környezet fejlesztése	Innovációs és K+F központ, valamint virtuális tudáscentrum létrehozása	Ipertérség övezetek bevonása a helyi gazdaság versenyképességébe
A.2	A.2.1	A.2.2	A.2.3	A.2.4	A.2.5
Gazdasági szerkezetváltás	Erőforráselosztás	Beszállítói inkubációs és kluster program elköszatése és megvalósítása	Munkaadókat és embert erőforrás fejlesztés központos fejlesztéssel, alképzéssel	Együttműködéséek javítása, vállalkozói klub létrehozása	A város turisztikai attrakcióinak erősítése, a turizmus fogadás feltételeinek javítása
B.1	B.1.1	B.1.2	B.1.3	B.1.4	B.1.5
Város elakbitáció	B városfunkcióbóvító rehabilitációja	Városzökéséek korrekciók	Kereskedelmi és szórakoztató központ kiakbitása a B városban	Barnai városi és közlekedési területök rehabilitációja, I. ütem	Szociális városobalékító az Ács Gyári utca és Zsigmond utcán
B.2	B.2.1	B.2.2	B.2.3	B.2.4	B.2.5
Városi környezet fejlesztése	Közlekedési korszerűsítés, parkok és zöldterületek javítása	Lakóterületek fejlesztése, lakásépítés, lehetőségek teremtése	Zöldterületek fejlesztése, parkok, játszótérek, zöldfelületek kiakbitásával	Tombházak felújítása, I. ütem	Kommunális ellátás bővítése és minőségjavítása
C.1	C.1.1	C.1.2	C.1.3	C.1.4	C.1.5
Társadalmi megújulás	Praktikus tudással rendelkező fiatal korosztályok beakbitása	Lakosság megértését támogató szociális és lakáspolitikák	Civil kezdeményezések, lokálpatriotizmus ösztönzése	Környezetudatosság fokozása	Közbiztonságjavítás
C.2	C.2.1	C.2.2	C.2.3	C.2.4	C.2.5
Közszolgáltatások fejlesztése és elérhetőség javítása	Szociális gazdaság fejlesztése	Szakképzés és közepfokú oktatási rendszer fejlesztése, műszaki képzés erősítése	Felsőoktatás fejlesztése, műszaki és gazdasági képzés erősítése	Közmuvelődési lehetőségek fejlesztése, illetve PPP jellegű szolgáltatási tervek kiakbitásával	Közszolgáltatások kiakbitása, szociális, illetve PPP jellegű megkezdéseinek támogatása
C.3	C.3.1	C.3.2	C.3.3	C.3.4	C.3.5
Közszolgáltatások fejlesztése és elérhetőség javítása	Szociális gazdaság fejlesztése	Szakképzés és közepfokú oktatási rendszer fejlesztése, műszaki képzés erősítése	Felsőoktatás fejlesztése, műszaki és gazdasági képzés erősítése	Közmuvelődési lehetőségek fejlesztése, illetve PPP jellegű szolgáltatási tervek kiakbitásával	Közszolgáltatások kiakbitása, szociális, illetve PPP jellegű megkezdéseinek támogatása
C.4	C.4.1	C.4.2	C.4.3	C.4.4	C.4.5
Közszolgáltatások fejlesztése és elérhetőség javítása	Szociális gazdaság fejlesztése	Szakképzés és közepfokú oktatási rendszer fejlesztése, műszaki képzés erősítése	Felsőoktatás fejlesztése, műszaki és gazdasági képzés erősítése	Közmuvelődési lehetőségek fejlesztése, illetve PPP jellegű szolgáltatási tervek kiakbitásával	Közszolgáltatások kiakbitása, szociális, illetve PPP jellegű megkezdéseinek támogatása
C.5	C.5.1	C.5.2	C.5.3	C.5.4	C.5.5
Közszolgáltatások fejlesztése és elérhetőség javítása	Szociális gazdaság fejlesztése	Szakképzés és közepfokú oktatási rendszer fejlesztése, műszaki képzés erősítése	Felsőoktatás fejlesztése, műszaki és gazdasági képzés erősítése	Közmuvelődési lehetőségek fejlesztése, illetve PPP jellegű szolgáltatási tervek kiakbitásával	Közszolgáltatások kiakbitása, szociális, illetve PPP jellegű megkezdéseinek támogatása
C.6	C.6.1	C.6.2	C.6.3	C.6.4	C.6.5
Közszolgáltatások fejlesztése és elérhetőség javítása	Szociális gazdaság fejlesztése	Szakképzés és közepfokú oktatási rendszer fejlesztése, műszaki képzés erősítése	Felsőoktatás fejlesztése, műszaki és gazdasági képzés erősítése	Közmuvelődési lehetőségek fejlesztése, illetve PPP jellegű szolgáltatási tervek kiakbitásával	Közszolgáltatások kiakbitása, szociális, illetve PPP jellegű megkezdéseinek támogatása

**Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának  
bérlakás gazdálkodási koncepciója  
(2013-2022)**

**2013. február**

## Tartalomjegyzék

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat bérlakás állományának jellemzői
  - 1.1. *A bérlakás állomány összetétele*
  - 1.2. *Önkormányzati lakások bérbevétele*
  - 1.3. *Az önkormányzati bérlakások használói*
  - 1.4. *A lakásokhoz kapcsolódó támogatási rendszer*
  - 1.5. *Az önkormányzati bérlakások finanszírozása*
  
2. Salgótarján Megyei Jogú Város bérlakás gazdálkodási koncepciója
  - 2.1. *Bérlakások fenntartásának és üzemeltetésének alapvető célkitűzései*
  - 2.2. *Bérlakás állomány szektorokra vonatkozó stratégiai célkitűzések*
  - 2.3. *Rövid távú cselekvési program*

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

### 1.1. A bérlakás állomány összetétele

A lakásállomány az elmúlt évtizedek értékesítési és esetenkénti bontási folyamatai következtében jelentősen csökkent (1. sz. táblázat). A lakásportfólió szerkezete a csökkenéssel igen kedvezőtlen irányba mozdult el. A komfort nélküli lakások aránya – bár az elmúlt években számukat tekintve jelentősen csökkent – megközelítőleg 50%-ra emelkedett 1990 évhez képest, jelentősen megnehezítve a lakásgazdálkodás finanszírozását. Ez az a lakáskategória, amely rendkívül rossz műszaki állapotú, folyamatos javításra szorul, ugyanakkor a legkevesebb bevételt jelenti.

1. sz. táblázat: A lakásállomány változása komfortfokozat szerinti bontásban

Lakásállomány változása (db)												
Komfortfokozat	1990.		2000.		2006.		2007.		2011.		2012.	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
<b>Összkomfortos</b>	1244	27,7	549	32,7	477	35,5	477	35,9	431	38,8	431	39,5
<b>Komfortos</b>	2368	52,8	409	24,4	215	16,0	211	15,9	153	13,8	150	13,8
<b>Félkomfortos, komfort nélküli, szükség-lakás</b>	872	19,4	719	42,9	652	48,5	639	48,2	526	47,4	509	46,7
<b>Összesen</b>	4484	100	1 677	100	1 344	100	1327	100	1 110	100	1090	100

Salgótarján Város Önkormányzata tulajdonában 2012. december 31. napján 1.090 db bérlakásként hasznosított ingatlan állt. A szórványlakások értékesítését követően a lakások kb. 95%-a egy szobás lakás, így a bérlők számára nem nagyon nyílik lehetőség minőségi cserére.

A komfort nélküli 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.

### 1.2. Önkormányzati lakások bérbevétele

Az önkormányzati lakások bérbevételeinek jogi hátterét a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, az önkormányzatnak a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993.(XII.20.) Ör. sz. rendelet, és a lakásbérlemények lakbéréről és a lakbértámogatásról szóló 9/1995.(III.27.) Ör. sz. rendelet alkotják.

#### A lakásokat a hatályos szabályok szerint

- a.) pályázat útján,
- b.) 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,
- i.) a közgyűlés által lakáspolitikai szempontok alapján meghatározott társadalmi csoportok kedvezményes lakáshoz jutását célzó, a közgyűlés külön döntésével meghirdetett pályázati eljárás keretében az ott meghatározott feltételek szerint lehet bérbe adni.

Speciális szabályok vonatkoznak azokra a lakásokra, amelyek központi költségvetési támogatás felhasználásával épültek, vagy lettek felújítva. Ezek bérleti díjának meghatározása költségelven történik, (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 esetében.

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

A lakás bérbevételéhez 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 Népjóléti 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 esetén 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.

### **1.3. Az önkormányzati bérlakások használói**

A lakások használói három csoportba sorolhatóak 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);
- önkényes lakásfoglalók (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 például a lakás rendellenes használata, bérleti és/vagy közüzemi díjak nem fizetése, egyéb szerződészegő magatartás.

A lakáshasználók közül 2012. december 31-i adatok alapján 165 bérlő rendelkezik határozatlan idejű jogviszonnal, 197 bérlő érvényes határozott idejű jogviszonnal, 335 használó nem rendelkezik jogviszonnal, ezen felül 324 db üres lakás és 69 db falazott lakás van. A lakáshasználók jelentős része (48,1%) nem rendelkezik jogviszonnal a lakás bérletére.

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 évekig 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 (2. sz. táblázat) terheli a bérlakás állományt, melyek behajtására – a magas összegű tartozásokkal megegyezően – a tapasztalatok szerint nagyon kicsi az esély.

**2. sz. táblázat: A hátralékok megoszlása időtartományok szerint**

Időszak (nap)	Összeg (e Ft)				
	2007.	2009.	2010.	2011.	2012.
0-90 nap között	22 910	14 834	28 720	24 868	19 618
91-180 nap között	12 145	22 877	18 116	18 337	12 425
181-365 nap között	22 890	43 706	34 040	36 734	30 932
365 nap felett	70 433	108 829	154 938	195 198	213 175
Összesen	128 378	190 246	235 814	275 137	276 150

Jelenleg összesen 926 tartozó ellen van folyamatban valamilyen eljárás (felmondás, per, végrehajtás vagy fizetési meghagyás).



#### **1.4 A lakásokhoz kapcsolódó támogatási rendszer**

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

- normatív lakásfenntartási támogatás (1993. évi III. törvény, 12/2000. (III. 27.) Ör. sz. rendelet)
- adósságcsökkentési tanácsadás/támogatás (1993. évi III. törvény, 21/2005. (IV.28.) Ör. sz. rendelet)
- adósságkezelési szolgáltatáshoz kapcsolódó lakásfenntartási (1993. évi III. törvény, 21/2005. (IV.28.) Ör. sz. rendelet).

A jegyző **lakásfenntartási támogatást** nyújt:

- 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 jogosultnak (normatív lakásfenntartási támogatás);
- adósságkezelési szolgáltatásban részesülő személynek.

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 támogatás**ban 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/gyermekét egyedül nevelő szülő.

A **lakhatást segítő adósságkezelési szolgáltatást** igényelheti az a személy, akinek

- az adóssága meghaladja az ötvétezer forintot, és akinek fennálló tartozása legalább hat havi, vagy 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 tanácsadón 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 **adósságkezelési szolgáltatáshoz 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,
- d) aki a kérelem benyújtását közvetlenül megelőzően, legalább 3 hónapig folyamatosan nem működik együtt a tanácsadóval és nem fizeti az aktuális számlákat.

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 48 hónapon belül ismételtelen 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 24 hónapon belül ismételtelen nem részesülhet.

A fenti támogatásokat igénylők összefoglalását az alábbi táblázat tartalmazza.

**3. sz. táblázat: Lakhatással kapcsolatos támogatási formák 2012. évben**

Támogatás típusa	Támogatottak száma (fő)	Támogatás (e Ft)
Normatív lakásfenntartási	183	5 271
Helyi lakásfenntartási	22	134
Adósságcsökkentési	23	3 601
Adósságcsökkentő lakásfenntartási	25	965
<b>Összesen</b>	-	<b>9 971</b>

A bérlői állomány túlnyomó része szociálisan rászorult, kevés jövedelemmel rendelkezik, lakhatásuk támogatása az önkormányzati költségvetést 9.971 ezer Ft-tal terhelte 2012. évben. Az önkormányzati lakásokban élők elszegényedését erősíti meg az is, hogy mindamellettrészükre jelentős összegű támogatás kerül folyósításra, mégis igen nagy összegű tartozásokat halmoznak fel (2. sz. táblázat).

**1.5 Az önkormányzati bérlakások finanszírozása**

Az önkormányzati lakások fenntartása a lakosság által befizetett díjából, önkormányzati költségvetési forrásból (támogatás a bérlők részére illetőleg forrás felújításra) valamint a nem lakás célú helyiségek bevételeiből átcsoportosított összegből történik (4. sz. táblázat).

**4. sz. táblázat: Az önkormányzati bérlakások finanszírozása 2007 – 2012 években**

Megnevezés	2007. év (e Ft)		2011. év (e Ft)		2012. év (e Ft)	
	terv	tény	terv	tény	terv	tény
<b>BEVÉTELEK</b>						
Lakossági díjbevétel	215 000	193 243	160 500	154 033	137 990	140 040
Szociális támogatás	45 000	36 705	12 000	10 385	12 000	9 950
Felújítás önkormányzati forrásból	35 400	22 017	32 500	18 150	32 061	32 061
Nem lakás díjbevétel kiegészítés	68 005	78 577	60 000	55 255	57 894	58 472
<b>Összesen</b>	<b>363 405</b>	<b>330 542</b>	<b>265 000</b>	<b>237 823</b>	<b>239 945</b>	<b>240 523</b>
<b>KIADÁSOK</b>						
Üzemeltetés	261 000	261 184	221 700	220 289	229 811	235 010
Erzsébet tér 1-2. adósságszolgálat	27 005	35 206	28 000	27 124	27 709	25 966
Karbantartás	40 000	25 517	20 000	19 724	20 000	16 544
Felújítás önkormányzati forrásból	35 400	22 017	32 500	18 150	32 061	32 061
<b>Összesen</b>	<b>363 405</b>	<b>343 924</b>	<b>302 200</b>	<b>285 287</b>	<b>309 581</b>	<b>309 581</b>
<b>Egyenleg</b>	<b>0</b>	<b>-13 382</b>	<b>-37 200</b>	<b>-47 464</b>	<b>-69 636</b>	<b>-69 058</b>

A fenti adatok bizonyítják, hogy a jelenlegi bérlakás gazdálkodás igen veszteséges. A bérlakások fenntartásának költségeire nem nyújtanak fedezetet a bevételek, éves szinten mintegy 69.058 e Ft hiány akkor is fennáll, ha az 58.472 e Ft átcsoportosításra kerül a nem lakáscélú helyiségek

díjbevételéből. Annak ellenére, hogy az üzemeltetési és karbantartási összegek csökkentek, a hiány növekedését más gazdasági tényezők is befolyásolták:

- lakásállomány csökkenése együtt járt a bevételek csökkenésével,
- növekedett a nehéz helyzetben lévő, a munka világából kikerült bérlők száma,
- a szociális támogatási rendszer átalakulása a rendszerben közel 27.000 e Ft összegű bevételkieséssel járt,
- a gazdasági válság a vállalkozási szektorból érkező nem lakáscélú helyiségek bevételeinél 20.105 e Ft összegű bevételkiesést okozott, ezáltal csökkent a lakásgazdálkodásba beforgatható bevétel.

A tisztán önkormányzati tulajdonú épületek esetében az alábbi táblázat jól mutatja, hogy összességében az épületek bevételi előírásai ugyan fedeznék a kiadásokat, de a befizetett bérleti díjak – melyek ténylegesen rendelkezésre állnak – nem nyújtanak fedezetet az épületek fenntartásával kapcsolatosan felmerülő kiadásokra.

**5. sz. táblázat: Épületek költsége, bevétele 2012. évben**

Épület címe	Előírás	Bevétel (e Ft)	Költség (e Ft)	Egyenleg (e Ft) bevétel-költség
Alagút út 10.	4 371	3 570	2 628	942
Budapesti út 39.	1 697	1 447	1 222	225
Erzsébet tér 1-2.*	65 887	52 809	44 531	8 278
Gorkij krt. 83-85.	31 587	21 002	29 554	-8 552
Hősök út 22.	6 515	4 985	5 648	-663
Rákóczi út 184.	17 620	15 138	21 696	-6 558
<b>Összesen</b>	<b>127 677</b>	<b>98 951</b>	<b>105 279</b>	<b>-6 328</b>

\*: A költség az adósságszolgálatot nem tartalmazza, mely 2012. évben 25.966 e Ft volt.

A fenti táblázatban szereplő épületek hozzák (az átcsoportosítás összege nélkül) a bérlakás állomány bevételeinek 65,97%-át, és a kiadások 41,85%-a kapcsolódik hozzájuk.

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

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

Salgótarján Megyei Jogú Város 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, vállalhatóak.

A következő időszakra vonatkozóan a bérlakás gazdálkodási koncepcióban továbbra is szükséges kimondani, hogy megfelelő időtávot tekintve (5 év) meg kell szüntetni a múlt örökségéből ránk maradt, éves szinten több mint 100.000 ezer Ft veszteséget okozó, elavult lakásállományt a START munkaprogram adta lehetőségeket kihasználva.

A program végrehajtását folytatni kell, összhangban az Integrál Városfejlesztési Stratégia 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.**
- **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 csak támogatott antiszegregációs pályázat(ok) részvételével tervezi.**
- **Az optimális bérlakás állomány elérése érdekében szükséges folytatni a szórvány bérlakások privatizációját (elsősorban a bérlők részére), valamint az elavult kolóniák terv szerinti bontását, rendszerből történő kivonását.**

- **A tartósan önkormányzati tulajdonban maradó (tömb)bérlakások kihasználtságának javítása érdekében ki kell dolgozni egy olyan rendszert a bérleti díjak meghatározására, mely a lebontott kolóniaépületekben jogviszonnal rendelkező bérlők lakhatását szolgálja (például: a szanált területen fizetett bérleti díjjal azonos mértékű), mivel a jogcímmel rendelkező bérlők elhelyezéséről a tulajdonos önkormányzatnak jogszabály alapján gondoskodnia kell. A fent maradó komfort nélküli lakásállományba történő átköltöztetés nem célszerű a kolóniák felszámolására irányuló bontási terv miatt.**

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

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

Az önkormányzat tulajdonában maradó lakások alapvetően két csoportba oszthatók:

- 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületben lévő lakások (6. sz. táblázat),
- önkormányzati kötelezettségvállalás (pl. támogatási szerződésben) alapján tulajdonban maradó vagy bérlőkijelölési joggal érintett és bérlakásként hasznosított lakások (7. sz. táblázat).

**6. sz. táblázat: Önkormányzati tulajdonú épületek**

		<b>Épület</b>				
<b>Címe</b>	<b>Komfortfokozat</b>	<b>Szobaszám szerinti lakások száma (db)</b>				
		<b>1</b>	<b>½</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>összesen</b>
Alagút út 10.	összkomfortos			12		<b>12</b>
Budapesti út 39.	komfortos	6		2		<b>8</b>
Erzsébet tér 1-2.	összkomfortos	264				<b>264</b>
Gorkij krt. 83-85.	összkomfortos	80				<b>80</b>
Hősök út 22.	komfortos	16	16	8		<b>40</b>
Rákóczi út 184.	összkomfortos	60		1	1	<b>62</b>
<b>Mindösszesen</b>	<b>-</b>	<b>426</b>	<b>16</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>466</b>

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

<b>Kijelölési jog jogosultja</b>	<b>Bérlakás 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.
	Liget út 1-3. II/11.
	Medves krt. 39. I/4.
	Rákóczi út 184. fsz. 4.
	Rákóczi út 184. III/305.
	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 Közhasznú Nonprofit Kft. (volt Magyar Alkotóművészeti Közalapítvány)</b>	Losonci út 58. fsz. 12.
	Rákóczi út 184. I/5.
	Erzsébet tér 2. VIII/2.
	Szerpentin út 28. III/3.
	Szerpentin út 33. III/3.
	Szerpentin út 35. III/3.
Szerpentin út 37. III/3.	
<b>Nógrád Megyei Önkormányzat Hivatala</b>	Kistarján út 8. III/28.
	Petőfi út 44.
	Fáy A. krt. 86. III/4.
	Medves krt. 33. II/8.
<b>Összesen:</b>	<b>34 db</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 – indokoltá 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 van, hogy bérlő kezdeményezi, aki igényt tart az általa bérelt lakás tulajdonjogára és vételi szándéknyilatkozatot tesz.

Az értékesítés jelenlegi szabályait a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, 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 fennáll.

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 helyiségek 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 20%-át a szerződés aláírásakor köteles befizetni,
- a vételárhátralék megfizetésére a jogosult kérelmére 15 év részletfizetési kedvezményt kell adni.

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

- a vevő a vételár teljes kifizetését, illetve a 20%-ánál magasabb összeg befizetését vállalja,
- 15 évnél rövidebb idő alatt egyenlíti ki a vételár hátralékot.

A vételár egy összegben való megfizetése esetén a vevőt árengedmény, illetőleg az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén, valamint a vételárhátralék egy összegű megfizetése esetén engedmény illeti meg az alábbiak szerint:

a) ha a vevő a vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben megfizeti, a vételár a forgalmi érték 40%-a,

b) 15 évnél rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a kedvezmény mértéke:

- 60 napot meghaladó, de egy évet el nem érő törlesztési idő vállalása esetén a kedvezmény mértéke a vételár 15%-a,
- 1 évet elérő vagy meghaladó törlesztési időszak vállalása esetén a kedvezmény mértéke évenként 1%-kal csökken azzal, hogy 14 évet elérő vagy meghaladó törlesztési időszak esetén a kedvezmény mértéke 0%,

c) ha a vevő a vételár hátralékot egy összegben kiegyenlíti, a kedvezmény mértéke a vételárhátralék 5%-a.

Pályázat útján történő értékesítés esetén, ha a lakás lakottan kerül értékesítésre, akkor a minimális vételár a beköltözhető forgalmi érték 20%-a, üres lakás esetén a minimális vételár a beköltözhető forgalmi érték 40%-a, melyet a szerződéskötéssel egyidejűleg, de legfeljebb attól számított 60 napon belül egy összegben kell megfizetni.

A tulajdonjog átírásával egyidejűleg a vételárhátralék és járulékaik biztosítására jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.

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 késedelembe van.

A vételárhátralék törlesztését az eladó felfüggesztheti a vevő kérelmére, amennyiben a vevő személyi, családi vagy anyagi körülményeiben az adásvételt követően bekövetkezett változás ezt indokoltá teszi, legfeljebb hat hónapra, a törlesztési idő alatt legfeljebb egy alkalommal. A felfüggesztés időtartamával a törlesztési időszak meghosszabbodik.

Az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 20%-át befizető esetében a vételár 20%-ának megfelelő összeg helyett az első törlesztő részletet köteles csak megfizetni az a vásárlásra jogosult, akinek és a vele együtt élő hozzátartozójának az egy főre jutó nettó jövedelme a szerződéskor nem éri el a legkisebb öregségi nyugdíj mértékének másfélszeresét.

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.

Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy 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.

**8. sz. táblázat: Az önkormányzati tulajdonú szóróvnylakások 2012. december 31.**

HRSZ	Épület címe	Emelet, ajtó	Komfortfokozat
12257	Salgóbánya, Vár út 17		komfort nélküli
12263	Salgóbánya, Vár út 15		komfort nélküli
12267	Salgóbánya, Vár út 13		komfort nélküli
1784	Alkotmány út 1	1/11	összkomfortos
1784	Alkotmány út 1	3/11	összkomfortos
1949/2	Liget út 1-3	2/11	komfortos
1949/2	Liget út 1-3	FSZ 1	komfortos
1966/A12	Losonci út 58		összkomfortos
2540/A/2	Medves krt 37	FSZ 2	komfortos
2540/A/4	Medves krt 37	FSZ 4	komfortos
2540/A/5	Medves krt 37	1/1	komfortos
2540/A/9	Medves krt 37	2/1	komfortos
2540/A/10	Medves krt 37	2/2	komfortos
2540/A/12	Medves krt 37	2/4	komfortos
2540/A/17	Medves krt 37	4/1	komfortos
2540/A/18	Medves krt 37	4/2	komfortos
2540/A/20	Medves krt 37	4/4	komfortos
2541/A/8	Medves krt 39	1/4	komfortos
2700/A13	Ybl Miklós út 51/A		összkomfortos
3504	Acélgyári út 48-50		komfortos
3505	Acélgyári út 52	FSZ 1	komfort nélküli
3505	Acélgyári út 52	FSZ 2	komfort nélküli
3507	Acélgyári út 32	FSZ 1	félkomfortos
3507	Acélgyári út 32	1/3	komfort nélküli
3507	Acélgyári út 32	1/4	komfort nélküli
3507	Acélgyári út 32	1/5	komfort nélküli
3507	Acélgyári út 32	1/6	komfort nélküli

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat hosszú távú vagyongazdálkodási terve

3507	Acélgyári út 32	1/7	komfort nélküli
3507	Acélgyári út 32	1/8	félkomfortos
3507	Acélgyári út 32	1/9	komfort nélküli
3507	Acélgyári út 32	1/10	komfort nélküli
3507	Acélgyári út 36	1/3	komfort nélküli
3507	Acélgyári út 36	1/8	komfort nélküli
3507	Acélgyári út 38	FSZ 1	komfort nélküli
3507	Acélgyári út 38	FSZ 4	komfort nélküli
3507	Acélgyári út 40	FSZ 3	komfort nélküli
3507	Acélgyári út 26	FSZ 1	félkomfortos
3507	Acélgyári út 26	FSZ 2	komfort nélküli
3507	Acélgyári út 26	1/1	komfort nélküli
3507	Acélgyári út 26	1/2	komfort nélküli
3507	Acélgyári út 26	1/3	komfort nélküli
3507	Acélgyári út 26	FSZ 6	komfort nélküli
3507	Acélgyári út 26	FSZ 7	komfort nélküli
3507	Acélgyári út 28	FSZ 1	komfort nélküli
3507	Acélgyári út 28	1/3	komfort nélküli
3507	Acélgyári út 28	1/4	komfort nélküli
3507	Acélgyári út 28	1/5	komfort nélküli
3507	Acélgyári út 28	FSZ 7	félkomfortos
3507	Acélgyári út 30	FSZ 2	félkomfortos
3507	Acélgyári út 30	1/9	komfort nélküli
3507	Acélgyári út 30	1/10	komfort nélküli
3509	Salgó út 9/A	FSZ 2	komfortos
3509	Salgó út 9/A		komfortos
3538	Acélgyári út 35	1/6	komfortos
3541	Acélgyári út 31	FSZ 2	komfort nélküli
3541	Acélgyári út 31	FSZ 3	félkomfortos
3541	Acélgyári út 31	1/2	félkomfortos
3541	Acélgyári út 31	1/4	félkomfortos
3545	Acélgyári út 29	FSZ 1	komfortos
3723	Kistarján út 2	2/3	összkomfortos
3901	Bem út 2-8-10	FSZ 2	összkomfortos
3903	Úttörők út 31/A	1/4	összkomfortos
3918	Úttörők út 23	3/4	összkomfortos
3918	Játszó út 2		összkomfortos
3918	Játszó út 8		összkomfortos
4124	Meredek út 19	FSZ 1	komfortos
4498	Munkácsy M út 8	2/4	komfortos
4529	Szerpentin út 28	3/3	komfortos
4556	Szerpentin út 33	3/3	komfortos

4556	Szerpentin út 35	3/3	komfortos
4558/A/16	Szerpentin út 37	3/3	komfortos
4600	Faiskola út 8	FSZ 1	komfort nélküli
4600	Faiskola út 8	FSZ 2	komfort nélküli
4600	Faiskola út 8	FSZ 3	komfort nélküli
4600	Faiskola út 8	FSZ 4	komfort nélküli
6805/A35	Déryné út 2	4/4	komfortos
6806/A28	Déryné út 23	3/5	komfortos
6807/A14	Déryné út 25	1/7	komfortos
6808/A/3	Déryné út 17	FSZ 3	félkomfortos
6808/A/7	Déryné út 17	1/7	félkomfortos
6808/A29	Déryné út 19	2/9	félkomfortos
6808/A41	Déryné út 21	FSZ 1	félkomfortos
6808/A52	Déryné út 21	2/12	félkomfortos
6808/A56	Déryné út 21	3/16	félkomfortos
6808/A57	Déryné út 21	4/17	félkomfortos

Összesen: 87 db ingatlan

### **Bontásra kerülő kolóniák**

A Salgó Vagyon Kft 2012 decemberében elkészítette a város tulajdonában álló komfort nélküli lakások helyzetével kapcsolatos, 2013 – 2022 évekre vonatkozó Kolóniaprogramot, melyben javaslatot tesz az egyes városrészekben elhelyezkedő, szlömösödött területeken lévő kolóniák kezelésére. Az abban foglaltakat ajánljuk ezen fejezetben, melyet a 1. számú függelék tartalmaz.

#### Szórvány kolóniák

A város különböző területén (Vasas út, Somosi út, Nagymező út, Karancs út, Frankel Leó út, Asztalos J. út, stb.) helyezkednek el az ún. szórvány kolónialakás. Ezek az épületek, illetve lakások nem alkotnak a város szerkezetében telepszerű képződményeket.

A szórvány kolónialakások rossz műszaki állapotban vannak, 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.

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.

### **2.3. 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. Ezek az operatív feladatok hosszú távon is értelmezendők:

- Portfólió szemléletű vagyonelejtár, bérlői nyilvántartás.
- Költséghelyenkénti gazdasági elemzések feltételeinek fenntartása.
- A veszteséges bérlakás gazdálkodás megszüntetése érdekében differenciált lakbér rendszer kialakítása (a jelenlegi szabályozás felülvizsgálata).
- Kolónia épületek bontásának felgyorsítása a rendelkezésre álló források figyelembe vételével.
- Bontás életveszély esetén.
- Szórványban elhelyezkedő bérlakások értékesítése:
  - bérlők igénylése alapján,
  - ha határozatlan időtartamú jogviszonnyal rendelkező bérlő nem kíván, vagy nem tud tulajdont szerezni, a bérlő másik lakásban való elhelyezése és így 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.
  - Fialatok – 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).

**Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata**

# Kolóniaprogram

---

2013-2022



Készült: Salgó Vagyon Kft. előterjesztésében 2012. december

## Tartalomjegyzék

<b>1. Helyzetelemzés.....</b>	<b>21</b>
<b>2. Bérlakás gazdálkodási koncepcióban megfogalmazott célkitűzések.....</b>	<b>23</b>
<b>3. Bérlakás állomány sajátosságai, változásai 2008-2012.....</b>	<b>25</b>
<b>4. Krízisterületek meghatározása.....</b>	<b>26</b>
<b>5. Krízisterületek sajátosságai, felszámolási sorrend meghatározása.....</b>	<b>27</b>
<b>6. Akcióterületi programok meghatározása.....</b>	<b>36</b>
<b>7. Mellékletek.....</b>	<b>37</b>

## 1. Helyzetelemzés

Salgótarján város szocialista nagyiparának a 70-es évek második felében történő összeomlása drámai következményekkel járt, amelyek hatásai ma is érezhetők, súlyos feladatot róva az Önkormányzatra. A változás valóban drámai volt, hiszen a városa 60-as években élte fénykorát, teljesen átalakult a városszerkezet, épült –szépült a város folyamatosan növekedett a lélekszáma, jól prosperáló gyárai biztos munkalehetőséget nyújtottak a kétkezi munkásoknak is.

Az acélgyár, tűzhelygyár, a két üvegyár és más kisebb vállalatok és a még működő bányák közel 20 ezer embernek biztosítottak munkalehetőséget. A város gyors ütemű fejlődése mellett szükség volt az olcsó lakásállomány fenntartására is. Ebben az időben mintegy 8 ezer bérlakás volt abban az időszakban a Tanácsok kezelésében, amelyeket kedvező feltételekkel értékesítettek az akkori bérlők számára. Kicsapódott azonban a rendszerből mintegy 2 ezer db. értéktelen komfort nélküli lakás, ezeket nem adták el a későbbi bontás reményében, ezekre azonban már nem került sor.

A komfort nélküli lakásállomány súlyos örökségként maradt a rendszerváltozás utáni önkormányzatok részére, nemcsak a lakások tömegével, hanem azoknak a nehéz sorsú – munkalehetőségtől megfosztott – alacsony képzettségű, korábban kétkezi munkából élő emberek megoldásra váró problémájával, akik ezekbe a lakásokba szorultak.

A komfort nélküli lakásokba húzódik meg az a nyugdíjas réteg, amely a szocializmusban szerzett alacsony nyugdíjból tengeti életét, valamint az a réteg, amely alacsony képzettségénél fogva képtelen elhelyezkedni a munka világában, így a szociális szférában húzódik, segélyeket vesz igénybe, alkalmi munkát és közmunkát vállal, vagy egyéb túlélési technikákat alkalmaz (kukázás, színes fém gyűjtés).

Ezek a telepek (Forgács, Somlyó, Idegér, Ferenc telep) sajnos alkalmasak a spontán módon létrejött szegregáció kialakulására. Önkormányzati szándéktól eltérően, önkényes lakásfoglalók jelennek meg többnyire rokonsági kapcsolatok révén az ország egyéb részeiből. Ezek a személyek gyakran ráköltöznek a családokra, vagy éppen feltörik a lefalazott lakásokat és illegálisan tartózkodnak a városban. Mivel megélhetési lehetőségük szűkös, előbb-utóbb tevékenységükkel megjelennek a bűnügyi statisztikákban.

A település esélyegyenlőségi program alapján vizsgálatot végző szakemberek 9 szegregált területet tártak fel. A szegregáció alapvetően a cigány lakosságot érinti, amely korábban is szegregátumban élt a városban a Pécskő dombon, amelyet a 60 -as évek végén felszámoltak. Kísérlet volt ez az intézkedés a szocializmusban, az említett telepen élő cigányok társadalomba történő integrálására. Kevés sikerrel járt, hiszen pár évtizeddel a rendszerváltás után, ugyanezzel a megoldatlan feladattal kell szembesülnie az Önkormányzatnak. A probléma sajnos sokkal bonyolultabb és összetettebb lett, mint annak idején, amikor a szocialista nagyipar kétkezi munkások tömegeinek biztosított munkajövedelmet (ma már tudjuk milyen áron).

A probléma megoldásához szükséges egy alapos felmérés, a felszíni általános megítélésen túlmutató mélységi elemzés, amellyel még adós maradt a társadalom. Nyilvánvaló hogy elsősorban a munkalehetőségek hiánya okozza a problémát, a legális és rendszeres jövedelem nélkül maradt családokat már csak a szociális háló tartja fent.

Nógrád megye területfejlesztési koncepciójában, a cigányság helyzetével foglalkozó megállapítások, részben feltárják a problémát, azonban a megoldásokra vonatkozó lehetőségek ebből az anyagból is hiányoznak.

(idézet Nógrád megye területfejlesztési koncepciójából- a teljesség igénye nélkül)

„A romák alkotják Magyarország legnagyobb hivatalosan elismert nemzetiségét, egyetlenek, akik nem rendelkeznek anyaországgal. Becslések szerint a népesség 5,5 %-át alkotják, azonban néhány megyében közelít arányuk a 20% felé. Korosztályonként eltérő az arányuk, a nyugdíjas korosztályban elenyésző, az óvodások között, egyes területeken már többségi. A cigányság, a rájuk



fokozottan érvényes mutatók mellett (aluliskolázottság, szakmanélküliség, munkanélküliség, alacsony vagy irreális önértékelés mostoha lakáskörülmények, telepszerű elhelyezkedés, szubkultúra lét, visszahúzódó szocio-kulturális háttér) a mindenkire érvényes trendek közül a családok erodálásának folyamata is hatással van (a gyermekek 42%-a nem házassági közösségben, hanem együttélésben születik). A lakosság körében, megállíthatatlan folyamat, egyes települések „elcigányosodása”, szegény cigánnyá válása. A roma kisebbség foglalkoztatási rátája igen alacsony, ezen belül a roma nőké 10%-os, adódik egyrészt az alacsony iskolázottságból, és a korai gyermekvállalásból. Számos gazdasági- társadalmi folyamatot tapasztalunk, amelyek kedvezőtlenül érintik a leghátrányosabb helyzetű térségeket, társadalmi csoportokat. Ezek a folyamatok halmozottan érintik a roma lakosságot, amelynek egyszerre oka és következménye a diszkrimináció, tehát ciklikusan újratermelődő, generációk között öröklődő jelenségről van szó.”

Városunk helyzetét tekintve, kolóniák sorsával kapcsolatos minden elképzelés, programalkotás során, figyelembe kell venni a fenti megállapítások hatásait, természetesen a gyakorlati tapasztalatokkal kiegészítve. Nem tagadható ugyanis, hogy az idézett megállapítások városunkra különös tekintettel érvényesek.

Nem az eredendően salgótarjáni gyökerű roma népesség problémájának kezelése jelent gondot, hanem a beáramlások miatti exponenciális mennyiségi növekedés jelent kezelhetetlen terheket.

Sajnos az országban, a veszélyeztetett településeken tapasztalható „kiszorítósi” miatt, ez a nehéz helyzetű réteg oda húzódik, ahol nagyobb a tolerancia irányukban, és megbízható a szociális ellátó rendszer.

A probléma megoldása kétirányú feladatot jelent:

- **Egyrészt** a komfort nélküli lakásállomány felszámolásával, szűkíteni kell a potenciálisan elfoglalható területeket, amely az önkényes lakásfoglalók kedvelt terepe. A városi tulajdonú komfort nélküli lakásállománynál ezt az intézkedést azért is szükséges megtenni, mivel ezek a lakások nem felelnek az legalapvetőbb egészségügyi feltételeknek sem, gyakorlatilag életveszélyesek. Bérlakások fenntartása az Önkormányzat számára nem kötelezően végrehajtandó közszolgáltatási feladat. Azonban 2013. január 1.-től települési feladatot jelent, a hajléktalanná váló személyek ellátásának, rehabilitációjának elősegítése, a hajléktalanná válás megelőzése. A hajléktalanná válás folyamatában különösen veszélyeztetettek a többgyermekes családok, mivel a gyermekek elhelyezése, gyámügyi és egyéb ezzel kapcsolatos önkormányzati és állami feladat ellátását is jelenti.

Az egészségtelen komfort nélküli tömblakások bontásának folyamata, a koncepcióban foglaltak szerint elindult (nem elég intenzitással). Látni kell, hogy ez elsősorban műszaki-pénzügyi feladatot jelent, megfelelő ütemezéssel végrehajtható. Azonban néhány előkészítő műveletre szükség van, a jogszabályok betartása mellett. A komfort nélküli lakásokban élők helyzetének kezelése, megfelelő szűrők alkalmazásával, speciális feladat.

Meg kell oldani a jogcímmel rendelkező bérlők problémáját, komfortos cserelakás biztosításával, kártalanítással, végső esetben –ha a feltételek adottak –kisajátítással. Hatékony eljárást kell indítani a jogcím nélküli, önkényes lakásfoglalók kilakoltatására, a bontás haladéktalan végrehajtása érdekében.

A jogszabály az önkényes lakásfoglalókkal szemben (60 napon belül kell intézkedni) megadja ezt a lehetőséget, mivel jegyzői hatáskörbe helyezte az intézkedést a kilakoltatásra vonatkozóan, szükség szerint hatósági támogatással.

A feladat megoldása nehéz, mivel emberi sorsokat érint, terheli a szociális rendszert.

Gondos előkészítés kell, el kell kerülni a tömeges lakáskiürítéseket, be kell tartani a fokozatosság elvét. Egyszerre csak egy telep felszámolását lehet megindítani, jogilag minden esetet le kell rendezni, időben meg kell hirdetni az akciót, minden lakónak ismerni kell a helyzetét jövőbeni mozgásának lehetőségeit. A Bajcsy- Zemlinszky úti telep

felszámolásakor alkalmazott eljárás során szerzett tapasztalatokat fel kell használni, bár számolni kell egy fokozatosan szűkülő mozgástérrel (elfogynak a beköltözhető lakások), amely agresszívebb reakciókat válthat ki az emberekből a kilakoltatás során, ilyen az eseteknek kezelése hatósági fellépéseket is generálhat.

- **Másrészt** hivatali eszközökkel gátat kell vetni a máshonnan kiszorított alacsony státuszú tömegek beáramlásának, akik munka és lakhatási lehetőségek nélkül, előbb utóbb a hajléktalan szállókon kötnek ki, vagy bűncselekményből próbálják fenntartani magukat. Figyelemmel kell kísérni azt a folyamatot is, amely mostanában tapasztalható a peremkerületekben, az olcsó üresen álló komfort nélküli magánlakások felvásárlása folyik, gyakran a környező falusi Önkormányzatok támogatásával. Amennyiben ez tömegesen jelentkezik, a városnak alapot kell képezni az ilyen lakások előzetes felvásárlására- élve elővásárlási jogával- majd a későbbi elbontására, aktív területi képviselői szerepvállalás mellett. Szigorítani kell a lakcímkártya nélküli, vagy üres, hiányos okmánnyal rendelkező egyedek szociális segélyben való részesítését. Minden esetben vizsgálni kell az alapvető feltételek meglétét, az engedélyek megszerzésénél, bérlakáshoz, egyéb bérleményhez való jutás estén.

A komfort nélküli lakásállomány felszámolásával, és a hivatali eszközökkel vélhetően csökkenteni lehet annak a rétegnek a nagymértékű növekedését, amely gátolhatja a jövőbeni fejlesztési elképzelések megvalósítását. Nyilvánvalóan lesz azonban olyan szegény, lecsúszott réteg, amelynek a sorsán szükséges lesz segíteni, lakhatási problémájának megoldásában, amely réteg számára elsősorban munkajövedelmet kell biztosítani, munkahelytereméssel, közmunka biztosításával, vállalkozások támogatásával.

A város nem kíván további bérlakásokat építeni, azonban a magánérs olcsó lakások építési lehetőségét szükséges lenne elősegíteni, pályázati rendszerben, az előbb említett rétegek problémáinak megoldására.

Olcsó építési telekkel, típuslakások ajánlásával, ismert módszerek alkalmazásával (HABITAT program), számítva a család saját munkájára az építésben, segítséget lehetne nyújtani, elsősorban fiatal családok részére, a kijelölt zónákban –Forgács telepen és Ferenc telepen.

Ezeknek a családoknak prioritást kellene biztosítani az Önkormányzati hatókörben jelentkező munkalehetőségek vonatkozásában.

## **2. Bérlakás gazdálkodási koncepcióban megfogalmazott célkitűzések**

- Salgótarján város Önkormányzatának optimális bérlakás állománya 600 lakás, ezt a mennyiségi célkitűzést, a ciklus végére el kell érni.
- Az Önkormányzat szociális lakások építését nem tervezi, eszközeit a meglévő komfortos és összkomfortos lakásállomány kihasználására, felújítására, gazdaságos működtetésére kívánja fordítani.
- Az optimális lakásállomány elérése érdekében, haladéktalanul el kell kezdeni a szórvány bérlakások értékesítését, az elavult kolóniák terv szerinti bontását.
- A veszteséges bérlakás gazdálkodás megszüntetése érdekében, az üzemeltetési költségeket fedező lakbér rendszer kidolgozása szükséges.

A bérlakás gazdálkodási koncepcióban megfogalmazott célkitűzések végrehajtásának időarányos teljesítéséről, a következő fejezetben található, összehasonlító adatokat tartalmazó táblázatokból kiolvasható trendek adnak számot.

A kijelölt bérlakások elidegenítése jó ütemben halad. A nagymértékű kedvezmények ellenére, vannak olyan területek ahol az alacsony árak ellenére, majdnem reménytelen az értékesítés (Zöldfa út, Déryné út) a nagyfokú „szlömösödés” miatt.

A kolóniák bontása ütemesen halad ugyan, de a hatékonyságot növelni kellene, azonban olyan akadályokkal kell számolni, amelyek nehezek leküzdhetők (jogi procedúra, végrehajtók leterheltsége, forráshiány, kilakoltatási moratórium). Nagyon zavaró a városkép szempontjából és a területen élők lakhatási feltételeinek romlása miatt, a részben lefalazott, bontásra váró lakások látványa, különösen, ha önkényes visszafoglalók tovább pusztították az épületeket, szennyezik a környezetet.

A tartósan önkormányzati tulajdonban maradó épületekre vonatkozóan a gazdálkodáshoz kapcsolódó adatgyűjtés és értékelés folyamatosan megtörténik. Amennyiben az épületek kihasználtsága javítható (elsősorban a Garzon épületek), akkor a jövőben biztosítani lehet ezeknek az épületeknek a gazdasági önállóságát.

A javaslatok szerint szükséges lenne az egyes lakótömböket funkcióval ellátni, amelyek jellemzőek a kialakult (vagy kialakítandó) lakóközösségre, amelyekhez különböző szolgáltatásokat lehetne rendelni az épület földszintjén, ezáltal is vonzóbbá tenni a bérlők részére. Megfogalmazódó igények lennének pld. a Garzon épületének egyik szárnyában igényesebb lakáskialakításra tehetősebb nyugdíjas korosztály részére, megfelelő speciális szolgáltatásokkal kiegészítve (orvosi ellátás, gyógyszertár, szociális munkás stb.). A Rákóczi út 184. fiatalok, kezdő házaspárok bázisa lehetne, a Gorkij krt.83-85 alatt lévő lakótömböt az idősebb korosztály részére kellene kialakítani, a hozzá tartozó speciális szolgáltatások biztosításával.

A bérleti díjak vonatkozásában a mozgásterünk igen csekély, mivel a fizetőképes kereslet egyre kevesebb, évek óta nem lehet lakbért emelni (növekszik a tartozásállomány). Törekvésünk inkább arra irányul, hogy a bérlőket takarékos működtetésre inspiráljuk, annak érdekében, hogy a rezsi költségeket is ki tudják fizetni (költségmegosztók, nyílászárók, szigetelés, kártyás villanyóra stb.). A jövőben nagyobb figyelmet kell fordítani a bérlők előzetes „szűrésére”, olyan bérlők számára kell vonzóvá tenni a bérleti jogviszonyt, akik fizetőképesek. A változó körülmények indokolják egy sokkal rugalmasabb bérleti díj rendszer kialakítását, tekintettel a városban való elhelyezkedésre, az ingatlan által biztosított komfortra és a korábban említett funkcióra vonatkozóan.

A lakhatással kapcsolatos támogatási formák és eljárások, egyszerűsödtek, de összességében csökkentek.

Folyamatos karbantartás mellett jelentős fejlesztéseket is végrehajtottunk ezeken az épületeken.

Garzon épületek vonatkozásában, az elektromos rendszer felújítása, az intelligens tűzjelző rendszer telepítése történt meg. Jövőre az aula teljes felújítása a kaputelefon korszerűsítése, a lakások folyamatos felújítása és a szellőző rendszer átalakítását fogjuk elvégezni.

A Rákóczi út 184 (szobabérlők háza) fűtési rendszerének teljes átalakítása megtörtént és a távfűtési elszámolásra történő átállás feltételeit is megteremtettük.

A Gorkij krt. –i. épület fűtési rendszerének felújítása folyamatban van, amelyet szintén a távfűtési elszámolási rendszerre állítottunk át.

A többi épületben a folyamatos karbantartást és részleges lakásonkénti felújításokat végeztünk, annak érdekében, hogy ezek az épületek minden körülmények között a jelenben és a jövőben is megfeleljenek az elvárásoknak.

A város gondos gazdaként a stratégiaiul fontos bérlakás állomány megőrzésére, folyamatos fejlesztésére biztosítja a szükséges forrásokat.

**3. A bérlakás állomány sajátosságai, változásai 2008-2012.****Önkormányzati lakások fenntartásának gazdálkodási paraméterei**

<b>BEVÉTELEK</b>	<b>2008.</b>	<b>2009.</b>	<b>2010.</b>	<b>2011.</b>	<b>2012.</b>
Lakossági díjbevétel	193 741	175 491	157 359	154 033	140 040
Szociális támogatás	37 614	13 810	12 556	10 385	9 950
Felújítás önkormányzati forrásból	18 463	5 980	12 467	18 150	32 061
Nem lakás díjbevételből kiegészítés	66 159	64 409	66 614	55 255	58 472
<b>Összesen</b>	<b>315 977</b>	<b>259 690</b>	<b>248 996</b>	<b>237 823</b>	<b>240 523</b>
<b>KIADÁSOK</b>					
Üzemeltetés	270 233	268 572	260 404	220 289	235 010
Erzsébet tér 1-2, adósságszolgálat	35 694	27 781	26 618	27 124	25 966
Karbantartás	19 376	13 452	20 413	19 724	16 544
Felújítás önkormányzati forrásból	18 463	5 980	12 467	18 150	32 061
<b>Összesen</b>	<b>343 766</b>	<b>315 785</b>	<b>319 902</b>	<b>285 287</b>	<b>309 581</b>
<b>Egyenleg</b>	<b>- 27 789</b>	<b>- 56 095</b>	<b>-70 906</b>	<b>-47 464</b>	<b>-69 058</b>

**Önkormányzati bérlakás állomány szerkezete**

<b>Komfort fokozat</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2007/2012 %</b>
összkomfortos	477	476	465	446	431	431	90
komfortos	211	209	205	162	153	150	71
komfort nélküli	639	605	591	555	526	509	80
<b>összesen</b>	<b>1 327</b>	<b>1 290</b>	<b>1 261</b>	<b>1 163</b>	<b>1 110</b>	<b>1 090</b>	<b>82</b>

<b>Önkormányzati tulajdonban maradó épületek</b>						
<b>Címe</b>	<b>Komfortfokozat</b>	<b>Szobaszám szerinti lakások száma (db)</b>				
		<b>1</b>	<b>½</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>összesen</b>
Alagút út 10.	összkomfortos			12		<b>12</b>
Budapesti út 39.	komfortos	6		2		<b>8</b>
Erzsébet tér 1-2.	összkomfortos	264				<b>264</b>
Gorkij krt. 83-85.	összkomfortos	80				<b>80</b>
Hősök út 22.	komfortos	16	16	8		<b>40</b>
Rákóczi út 184.	összkomfortos	60		1	1	<b>62</b>
<b>Mindösszesen</b>	-	<b>426</b>	<b>16</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>466</b>

**Bérlakás állományra elszámolt támogatás**

Támogatás típusa	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.
Lakbérttámogatás	23 904	1 639	-	-	-
Normatív lakásfenntartási	2 008	2 443	3 308	2 979	5271
Helyi lakásfenntartási	1 139	1 512	1 545	894	134
Adósságsökkentési	7 088	5 472	5 543	7 236	3601
Adósságsökkentő lakásfenntartási	2 565	2 744	2 159	2 406	965
<b>Összesen</b>	<b>36 704</b>	<b>13 810</b>	<b>12 555</b>	<b>13 515</b>	<b>9971</b>

**Bérlők által felhalmozott tartozásállomány**

Időszak (nap)	Összeg (eFt)				
	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.
0-90 nap között		14 834	28 720	24 868	19 618
91-180 nap között		22 877	18 116	18 337	12 425
181-365 nap között		43 706	34 040	36 734	30 932
365 nap felett		108 829	154 938	195 198	213 175
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>190 246</b>	<b>235 814</b>	<b>275 137</b>	<b>276 150</b>

**4. Krízisterületek meghatározása:**

A települési esélyegyenlőségi program (2010-2015) a város területén 9 szegregált területet jelölt meg:

- **Idegér**  
Bereczki Máté út – Karancs út – Felsőidegér út – Alsóidegér út közötti terület
- **Művésztelep**  
Építők út – Salgó út – Bátky út közötti terület
- **Forgács telep**  
Somlyói út – Forgács út – Szerűskert út (patak) közötti terület
- **Hársfa-Zöldfa út**  
Déryné út – Zöldfa út – Hársfa út közötti terület
- **Csokonai út**  
Csokonai út – Bródy út – Tarján patak közötti terület
- **Somlyóbánya**  
Somlyói út – Vájár út – Áfonya út – Almafa út közötti terület
- **Salgóbánya**  
Balassi út – Madách út – Vár út – Jókai sor közötti terület
- **Acélgvár**  
Acélgvári út – Salgó út – Füleki út közötti terület
- **Baglyasalja**  
Petőfi út (vége) – Temető út – Kisvasút út – Katalin út közötti terület

**5. Krízisterületek sajátosságai, felszámolási sorrend meghatározása**

A krízisterületek meghatározása alapvetően komplex szakmai felmérés alapján történt,

adattfeldolgozás és terepmunka felhasználásával, megállapításai ma is érvényesek. Minden terület egyéni sajátosságokkal rendelkezik, amely megkülönbözteti másoktól, eltérő az ott lakó populáció összetétele, törekvései és eltérő a város szövetében betöltött helye, a tervezett fejlesztések irányultsága tekintetében.

A lakásgazdálkodási koncepcióban foglaltak végrehajtása a ciklusidő végére abban az esetben teljesíthető, ha a Salgó Vagyon Kft. a megmaradó komfort nélküli lakásállományt, valamint azokat a szórványban elhelyezkedő komfortos lakásokat, amelyek addig nem kerültek értékesítésre, az Önkormányzattól átveszi tulajdonba és a továbbiakban folytatja ezeknek az épületeknek a rendszerből történő kivezetését, ahogyan a lehetőségek ezt biztosítani tudják (jogcím nélküliek kilakoltatása, bérlőkkel történő megállapodásokkal). A bontások után keletkező területek beillesztése a város szövetébe, funkciójának megtalálása városépítő urbanisztikai feladatot jelent.

### **Idegér:**

Sajátossága a területnek a természetvédelmi terület szomszédsága (Baglyaskő), a városközpont közelsége, határos területeken értékes ingatlanok telepszerű elhelyezkedése. Gyakorlatilag felszámolandó zárványként lehet tekinteni ezt a „szlömösödött” területet, amely az önkormányzati kolóniákban élő többségében jogcím nélküli és önkényes lakásfoglalók által birtokolt városrész.

A környezetszennyezés és vandál pusztítás (garázssor) megállítása érdekében a rendezést el kell indítani. Ha ez megtörténik, a városközpont újabb kiemelkedő lakóövezete jönne létre, potenciálisan beépíthető ingatlanokkal (ahogyan a szemben lévő Károlyi és Józsefi telepek létrejöttek). Az Önkormányzat fejlesztési terveiben szerepel, a célterület szomszédságában bölcsőde felépítése, amelyre pályázati forrás áll rendelkezésre, amely szintén azt támasztja alá, hogy a területet rendezni szükséges. A szóban forgó területen magánérs garázssor épült a korábbi években. Az eredeti tulajdonosok többsége már elhagyta a felépítményeket, vagy szerződés nélkül nyomott áron továbbadta, a környezet nagymértékű romlása és a betörések és rongálások következtében. Az eredeti tulajdonosok felkutatása szinte reménytelen feladat, a nyilvántartások hiányossága és a többszörös bejelentés nélküli tulajdonos változások miatt. Az épületek egy részét már elfoglalták, lepusztították a közeli kolónia lakói, jogcím nélküli elfoglalói. A terület szanálása (épületek elbontása) esetén a garázssor felszámolásáról is gondoskodni kell, a megfelelő jogszabályok figyelembe vétele mellett.

Az említett területen elhelyezkedő salakhegy (halda) kitermelése folyik magánérs kivitelezésben, a terület rendezésével párhuzamosan ezt a tevékenységet is meg kell szüntetni, vagy addig az időpontig befejezni.

A fenti tényezők miatt az Idegéri terület **magas prioritású.**



**Művésztelep (Ferenc telep, Szabadság tér)**

A területen lévő kolónia épületek bontása, ezen a területen is indokolt. Viszonylag kevés a jogcím szerinti bérlő, néhány épület már korábban bontásra került életveszély miatt.

A területet felértékeli a távfűtőmű közelsége, valamint az hogy minden infrastruktúra rendelkezésre



áll. A bontások után felszabadult építési ingatlanok alkalmasak lennének, olcsó szociálisan támogatott magánérs építkezések megvalósítására, azoknak a családoknak, amelyek részt vesznek a város erre a programra vonatkozó pályázatán.

A kolóniák bontása következtében felszabadult terület, alkalmas a Salgó Vagyon Kft. távfűtőművének területi fejlesztésére, a távhőszolgáltató és fenntartási divízió területi igényeinek kielégítésére, az ipartelep szomszédos területeken.

A Művésztelep (Ferenc telep) **magas prioritású.**



Művész (Ferenc) telep kolónia épület

### **Forgács telep**

Nagy kiterjedésű kolóniatelep felszámolása, nem elsősorban pénzügyi kérdés, a nagyszámú többnyire jogcím nélküli bérlő kilakoltatása, elhelyezése, terhelné a szociális ellátó rendszereket.

A telep városfejlesztési szempontból nincs kiemelt övezetben. Szerepe elsősorban rövidtávon a befogadás, az egyéb területeken beindított akciók hatásainak és mozgásainak levezetése.

Az átmenetileg maradó épületeket – a gazdaságosság elvére figyelemmel – karban kell tartani a lakhatás biztosítása érdekében. Amennyiben egy épület megüresedne, abban az esetben azt haladéktalanul bontani szükséges.

A későbbiek során, ha már szerepét betöltötte, a Művész telephez hasonlóan alkalmas lehet magánérs szociális lakások építésére, kiegészülve azokkal az Önkormányzati telkekkel, amelyek rendelkeznek teljes infrastruktúrával (Habitat program részére felajánlott szomszédos területek).

A terület **alacsony prioritású.**





Forgács telepi kolónia épület

### **Hársfa- Zöldfa út**

A zöldfa úti lakótömbök már az országos regisztrációban is gettósodott területként vannak nyilvántartva, mintegy 800 fő lakik a veszélyeztetett területen.

Kiemelt fontosságú a terület problémáinak kezelése nagyságrendjénél fogva. Első lépés a Hársfa úti kolóniasor megszüntetése a nagyfokú rendetlenség, esetenként járványveszély miatt. A vegyes tulajdonú kolóniák nagymértékben rontják a terület szanálásának kilátásait, ezért fontos feladat a felszámolása.

A magántulajdonban lévő ingatlanokat, kisajátítással, vagy csereingatlanok (a Zöldfa úton lévő komfortos önkormányzati üres lakások) felajánlásával kell megszerezni, majd elbontani. Fontos feladat a Déryné út védelme annak érdekében, hogy a „szlömösödés” ne terjedjen tovább. A Zöldfa úton a folyamatok megállítása a cél, amelyet csak komplex akcióterv keretében lehet végrehajtani, megnyerve a társasházak és lakóközösségek támogatását. Fontos feladat a közrend és a köztisztaság helyreállítása az utak állapotának javítása, parkosítás.

Kiemelt feladat szociális munkások alkalmazása, rezsiköltségek csökkentésének megoldása (kártyás mérőegységek stb.). Célkitűzés a társasházakban még meglévő Önkormányzati lakások elidegenítése (jelenleg olcsó áron sincs kereslet), amelynek feltétele a környezet rendezettségének javítása a higiéniai állapotokra vonatkozó minimális feltételek biztosítása, a közrend és közbiztonság megteremtése, fenntartása.

Ezeknek a feltételeknek a megteremtése komplex feladatot jelent, amelyben együtt kell működni a városnak, a lakóközösségeknek, a rendőrségnek, szociális ellátó szervezeteknek. Minimális feltétel hogy a szemét el legyen szállítva, hogy legyen járható út, parkosított zöldfelület és legyen kültéri kamerarendszer a vandalizmus megakadályozása érdekében.

Ha az a célkitűzés, hogy a város szegényfoltja felszámolásra kerüljön ezeket a lépéseket meg kell

tenni, erre forrást kell biztosítani és a társadalmi együttműködést megteremteni.  
A terület **magas prioritású.**



Hársfa út



Hársfa út –Zöldfa út felől

### **Csokonai út**

A déli városrész terület nem tartozik a stratégiai fejlesztési övezetbe, nem jelentős a kolónia lakások száma sem. Komplex területfejlesztési program keretében érdemes foglalkozni az épületek sorsával.



A megüresedett épületeket bontani kell, állapotuk megegyezik a többi kolónialakás színvonalával.  
A terület **alacsony prioritású**.

### **Somlyóbánya**

A terület értékét növeli, hogy az idők során először hobbikerteknek indult, majd egyre értékesebb ingatlanokká fejlődő „telepesek” megjelenése, akik közül sokan véglegesen kiköltöztek.

A terület nagyszerű adottságokkal rendelkezi, a város érdekes kertvárosává fejlődhet a jövőben, amelynek gátja a kolóniasor és a benne lakó többnyire jogcím nélküli emberek közössége. A kolóniák területe elhanyagolt, rontja a telep megítélését.

A rövid távú stratégia nem számol a kolóniák teljes mértékű felszámolásával, hasonlóan a Forgács telepre vonatkozó megállapításokkal. Komoly erőforrásokkal rendelkező ingatlan befektető megjelenése változtatna a terület megítélésén. A megüresedett sorházakat haladéktalanul bontani kell!

A terület **alacsony prioritású**.



Somlyó bánya kolónia épület

### **Salgóbánya**

A városfejlesztési tervekben konkrét megfogalmazások vannak arra vonatkozóan, hogy a túrizmus feltételeinek biztosítása érdekében, konkrét attrakciók fognak megvalósulni ( kaszinó épülete, Eresztvény, Dornyai túristaház). Kiemelt szakasz a bevezető út két oldalán elhelyezkedő - a felújítandó Kaszinó szomszédságában- komfort nélküli rossz állapotban lévő sorházak sorsa, amelynek jelentős része magántulajdonban van. Sorsukról a rendezési tervvel összhangban, a turisztikai elképzeléseket figyelembe véve kell dönteni. A Jókai és Vár út kolónia lakásainak megvétele iránt érdeklődés mutatkozik, amely abban az esetben támogatható, ha a vevő felújításukat vállalja, az eredeti arculat megőrzése mellett (ipartörténeti érték). Hasonló elképzelés valósulhat meg a Rónabányai kolóniasorral kapcsolatban is.

Az Eresztvényben lévő kolónia épületeket megüresedést követően bontani szükséges.

A terület **közepes prioritású**.



Salgóbánya Vár út kolónia épület

### **Acélgyár**

A legösszetettebb problémát jelenti a városfejlesztés szempontjából a terület. Az Acélgyári úton vannak olyan építészeti- ipartörténeti emlékek, amelyek megőrzése a város története szempontjából fontosak, ezért mindenképpen megőrzendők. Ilyen épület a Petőfi iskola, a Művelődési ház, a kolduspaloták, valamint a régi acélgyári középvezetők részére készült lakóházak, amelyek felújítás után jól illeszkednének az elképzelt városképbe. Az út jobb oldalán található valós értéket nem hordozó kolónia épületek bontása viszont indokolt annak érdekében, hogy tágas közterek nyíljanak és a többszintes bérházak végre napfényhez jussanak (ez a folyamat már elkezdődött). Az intézkedéssel nagymértékben csökkenteni lehetne a terület „szlömösödését”. Ez a patinás utca, ismét fontos szerepet tudna betölteni a város szövetében, amennyiben a rendezettséget, a köztisztaságot helyre lehet állítani. A Salgó úti kolóniasor részben magántulajdonban van, különös tekintettel az utca elejére. Ezek a lakások korábban szintén az acélgyári dolgozók lakásai voltak, építészeti stílusuk megfelel az akkori elvárásoknak, hordoznak bizonyos emlékeket, amelyet érdemes lenne megőrizni. Elsősorban a jobb állapotban lévő magántulajdonú és vegyes tulajdonú tömbházak megmentéséről lehet szó. Az önkormányzati tulajdonban lévő, rossz állapotú komfort nélküli lakásokat, a hozzá tartozó hátsó udvarokon található bódékkal együtt szükséges lenne bontani, ill. rendezett körülményeket teremteni. A bontásokkal a Művelődési Ház környékét is rendbe lehetne hozni, a szükséges parkoló kiépítésével pedig elő lehetne segíteni, hogy a város szempontjából kiemelt fontosságú épület valós funkciót kapjon, természetesen a tulajdonos bevonásával és együttműködésével. A Salgó u.54. alatti épületek elbontása után felszabadult



területre igényt tart a Salgó Vagyon Kft., telephelyének bővítése érdekében.  
A terület **magas prioritású.**



Salgó úti kolóniasor



Acélgár út páros oldal (megőrzendő érték).

### **Baglyasalja**

Elhanyagolt városrész, amely többet érdemel. Az eredeti lakosság előregedett, a városrész végébe időközben betelepültek pedig nem emelik a színvonalat. Az utóbbi időben megfigyelhető, hogy a magántulajdonban lévő olcsó lakásokba alacsony státuszú, a közeli falvakból és az ország távolabbi részeiből érkeznek emberek. A településrész csúszik lefelé, az erőfeszítések ellenére (templomfelújítás, útjavítás, buszmegálló kialakítása, parkoló kialakítása a temetőnél), amely folyamatot jó lenne megállítani. Néhány önkormányzati kolóniaépület elbontása indokolt a templom közvetlen környezetében. Kisebb beavatkozásokkal is lehet eredményt elérni a területen, fel kell használni azt a közösségi erőt, lokálpatrióta hozzáállást, ami megfigyelhető. Igazi áttörést a városrésznek az jelentené, ha össze lenne kötve (néhány száz méteres út kellene) az idegéri városrészsel, megszüntetve ezzel a bezártságot, amely az egész városra vonatkozó érdekes változást jelentene – olyan kertvárosi övezet megteremtését jelentené (abszolút természeti környezetben), amelyre máshol kevés lehetőség adódik. Lássuk be azonban, ennek a megvalósítására a közeljövőben nem nyílik lehetőség.

A terület **alacsony prioritású**.



Baglyasalja kolónia épület

### **Az elemzés alapján megállapítható besorolás**

#### **Magas prioritású városrész:**

- Acélgári célterület
- Zöldfa – Hársfa úti célterület
- Idegéri célterület
- Művész (Ferenc) telep

**Közepes prioritású városrész:**

- Salgóbánya célterület

**Alacsony prioritású városrész:**

- Forgács telep célterület
- Somlyóbánya célterület
- Baglyasalja célterület
- Csokonai utca célterület

**1. Akcióterületi programok meghatározása**

Bontási műveletek előkészítése, végrehajtása

I. ütem:

- Vájár út 3.
- Vájár út 11.
- Vájár út 13.
- Salgó út 42.
- Salgó út 54/A – 62.
- Somlyói út 29.
- Somlyói út 31.
- Salgó út 36-40.
- Petőfi út 99.
- Eresztvény alsó sor
- Eresztvény felső sor
- Forgách Antal út 16.
- Forgách Antal út 104/D
- Forgách Antal út 110/B

II. ütem:

- Bereczki Máté út 39-41.
- Bereczki Máté út 10-22.

III. ütem:

- a./ Acélgári út 51. (részben magántulajdon)
- b./ Acélgári út 33.
- c./ Hársfa út 10-16. (részben magántulajdon)
- d./ Idegéri garázssor (többségében magántulajdon)

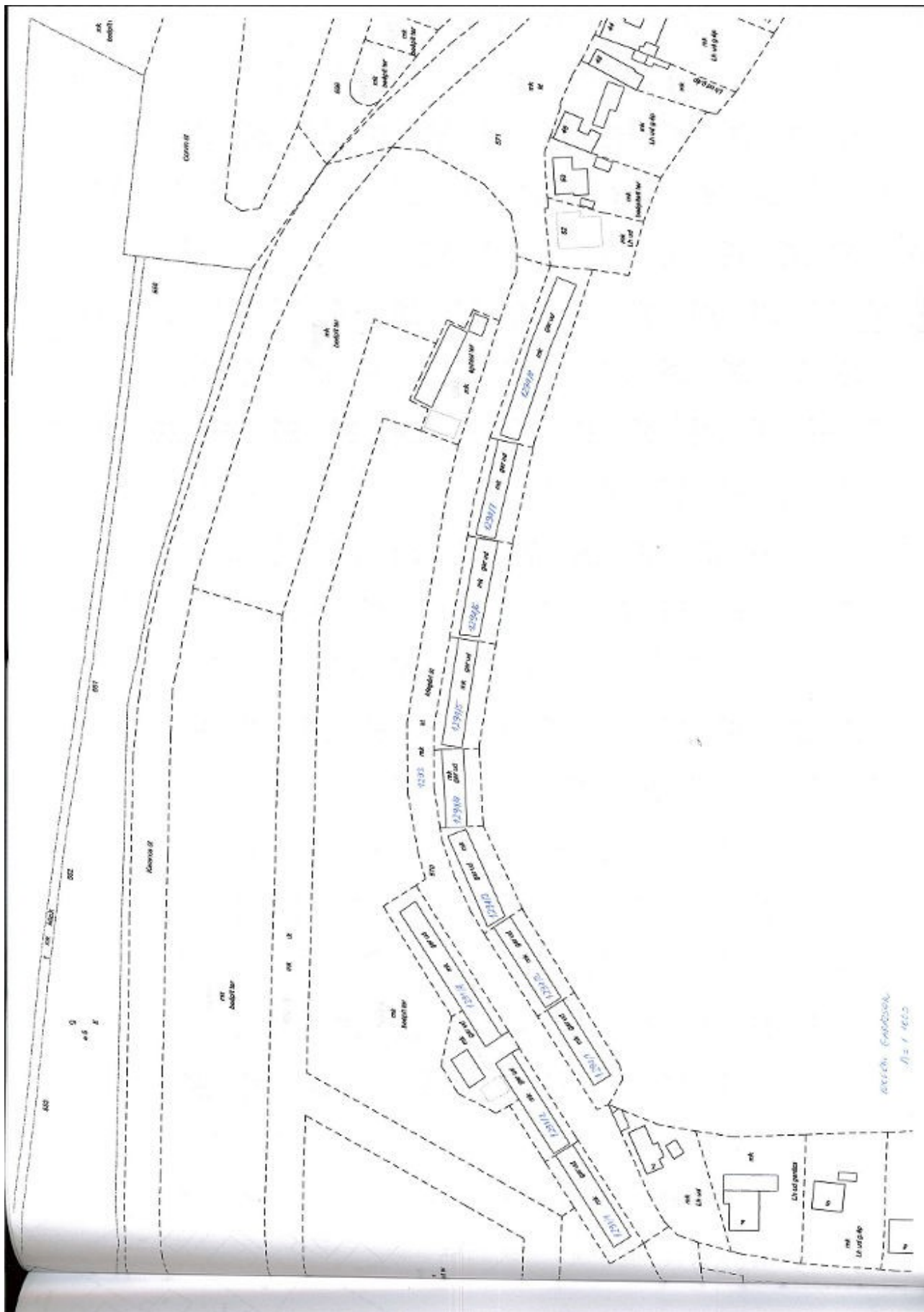
IV. ütem:

A további akcióterületre vonatkozó bontási terveket a későbbi évek információk birtokában lehet meghozni. A Salgó Vagyon Kft. aktív szerepvállalása mellett a lakáskonceptióban foglalt célkitűzések megvalósíthatók.

**7.**  
**MELLÉKLETEK**





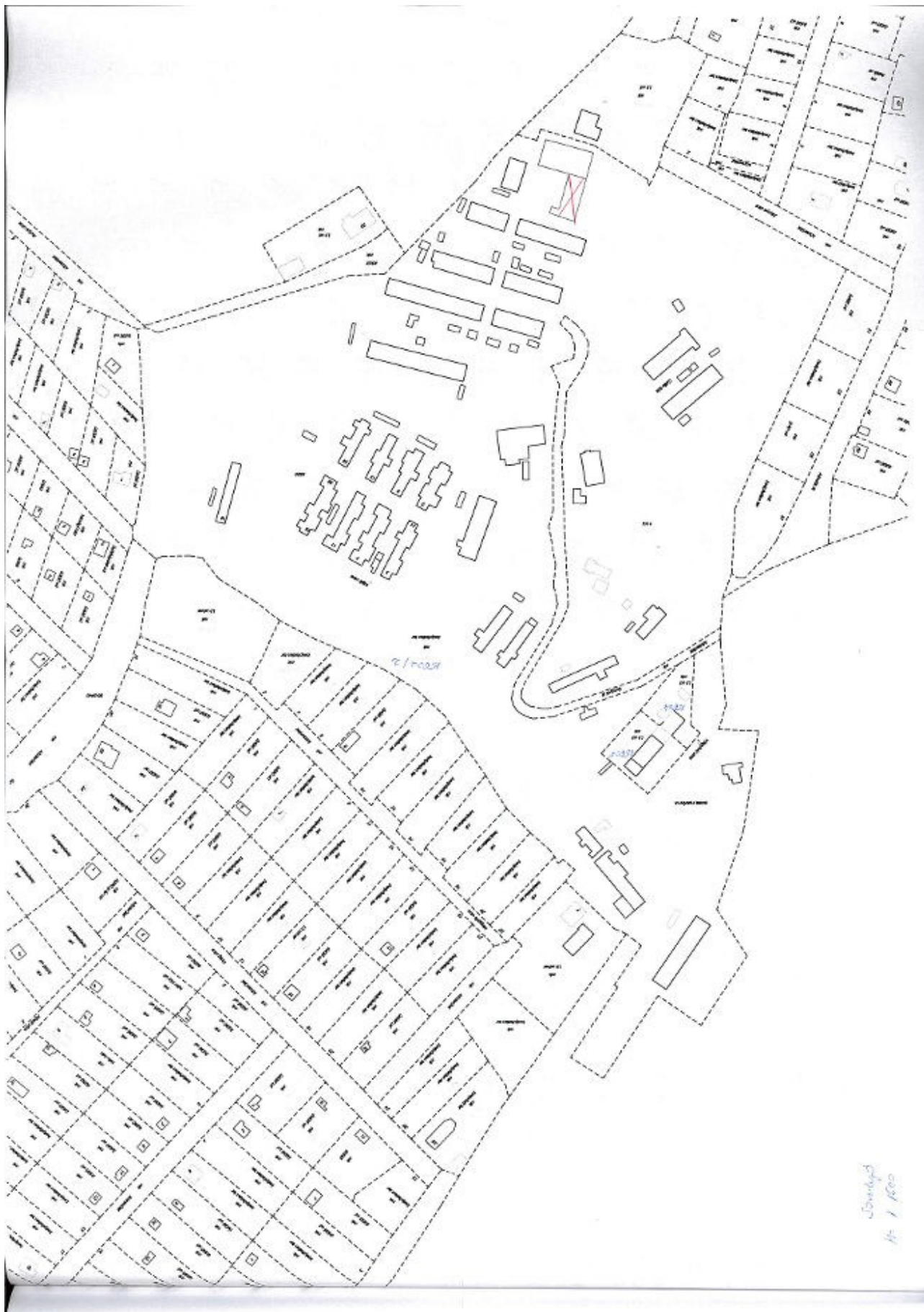








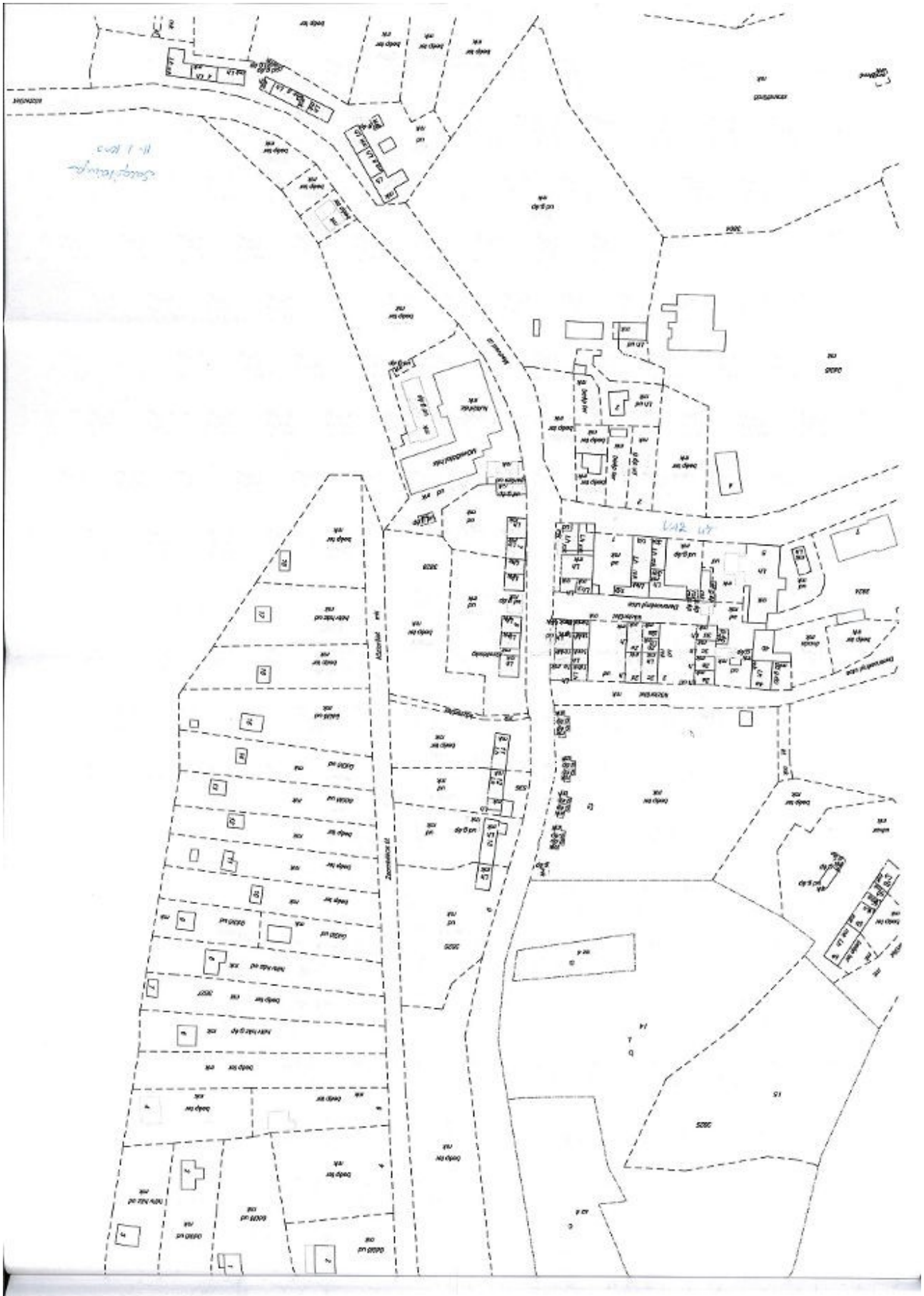








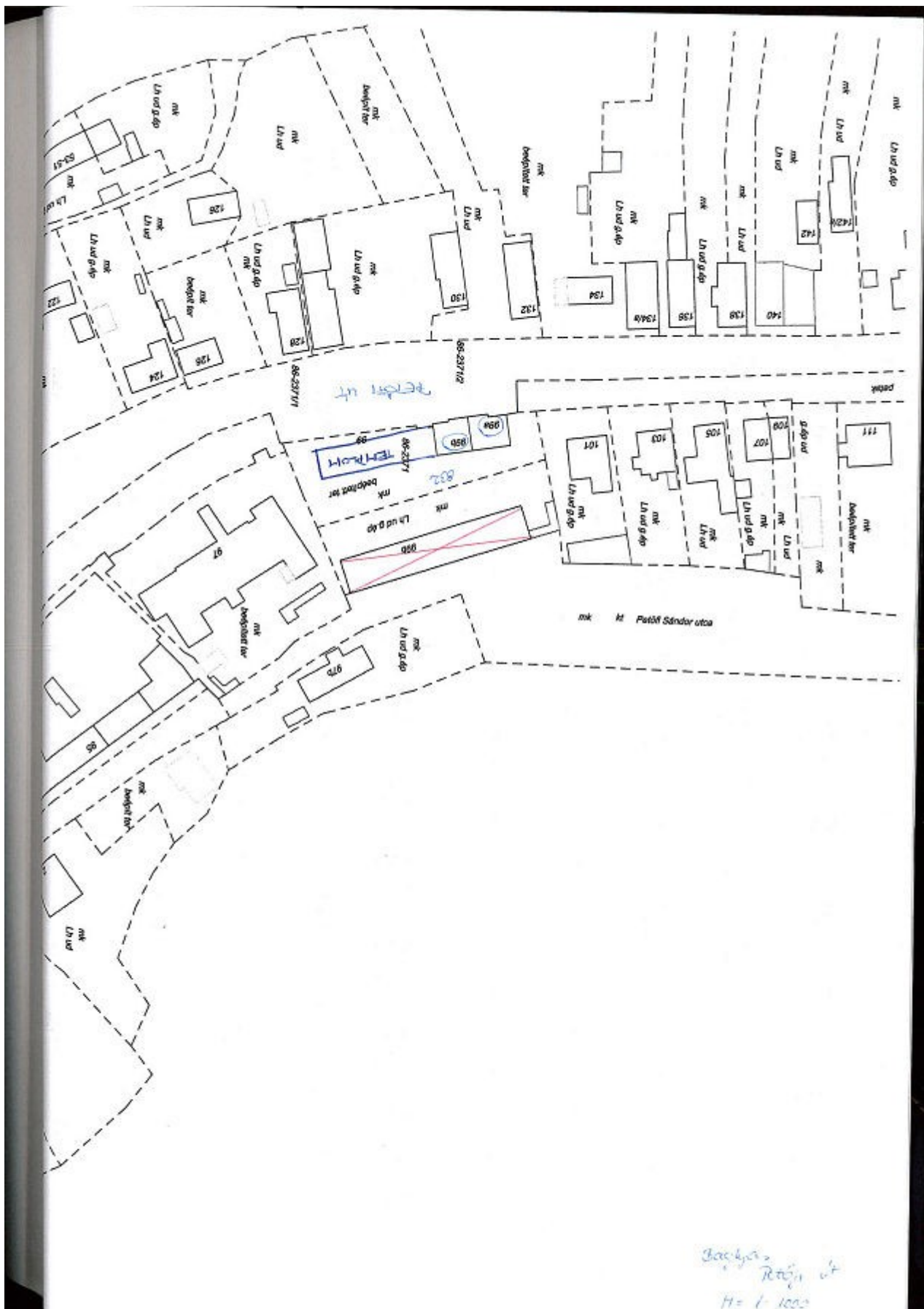
Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat hosszú távú vagyongazdálkodási terve











Bacskó - Rétvári út  
H= 1.000