



Salgó Vagyon Kft.
Salgótárján



SV/ h.9.19 -1/2014.

Javaslat
a lakásbérlemények lakbéréről és a lakbértámogatásról szóló
9/1995. (III.27.) Ör. sz. rendelet módosítására

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótárján Megyei Jogú Város Közgyűlése a 72/2013.(IV.25.) Öh. számú határozattal hagyta jóvá Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzatának hosszútávú vagyongazdálkodási tervét, mely mellékletét képező bérlakás gazdálkodási koncepció szerint az elavult építési technológiával épült komfort nélküli és szükséglakások (kolóniák) terv szerint elbontásra kerülnek.

A koncepció az önkormányzat tulajdonában lévő szórványlakások értékesítését is célul tűzte ki.

2013. január óta összesen 6 db lakást értékesítettünk, valamint 44 db elavult építési technológiával épült komfort nélküli- és szükséglakás került elbontásra Salgótárján Megyei Jogú Város Közgyűlésének határozatai alapján.

2013. évben 4 db bérlőkijelölési joggal érintett önkormányzati lakás került értékesítésre, melyek a következők: Medves krt 37. Fsz/4; I/1; II/2; IV/4.

2014. évben 2 db önkormányzati tulajdonú lakás került értékesítésre, melyből az egyik a Kőbánya út 38. szám alatti kolónia, a másik az Acélgyári út 38. fsz.I. szám alatti lakás volt.

Épületbontások a következő helyeken valósultak meg:

2013. évben:

- Salgó út 14/C: 1 db komfort nélküli lakás,
- Vájár út 13.: 4 db komfort nélküli lakás,
- Salgó út 42.: 4 db komfort nélküli lakás,
- Salgó út 54/A: 7 db komfort nélküli lakás,
- Salgó út 54/B: 7 db komfort nélküli lakás,
- Salgó út 54/E: 4 db komfort nélküli lakás.

2014. évben:

- Somlyói út 29. épület (6 db lakás) életveszély miatt,
- Forgách Antal telep 110/B épület (3 db lakás) életveszély miatt,
- Vasas út 9. épület (1db lakás),
- Völgyhíd út 1. (1 db lakás),
- Vájár út 3. szám (4 db lakás),
- Bereczki Máté út 39. (2 db lakás).

A fentieket figyelembe véve az önkormányzat tulajdonában lévő lakás állomány az alábbiak szerint oszlik meg (2014. november 30-i állapot):

Önkormányzati lakások komfortfokozat szerint	
Komfortfokozat	Mennyiség (db)
Összkomfortos	431
Komfortos	146
Félkomfortos	29
Komfortnélküli	433
Szükséglakás	2
Összesen:	1.041

Az értékesített, valamint lebontott lakások kivezetése szükséges a lakásbérlemények lakbéréről és a lakbértámogatásról szóló 9/1995. (III.27.) Ör. sz. rendelet mellékletéből, mely tartalmazza a lakások bérleti díját.

A lakások tartozásállományának magas szintje (250.927 e Ft 2014. szeptember 30-án), több tényező együttes hatása. A várost különösen sújtó munkanélküliség következménye, hogy az önkormányzati lakások bérlői szinte csak a szociális segélyekből és járadékokból élnek, sok esetben a létminimum szintjét sem érik el, melyből következően a bérlői állomány nagy részével szemben már valamilyen eljárás van folyamatban (fizetési felszólítás, bírósági eljárás, súlyosabb esetekben már a kilakoltatási fázisban vannak).

Társaságunk elemzéseire alapozva az önkormányzati tulajdonban lévő lakásállomány esetében, amennyiben minden lakásban lenne bérlő és fizetné a jelenleg alkalmazott bérleti- és közüzemi díjakat, megfelelő fedezetet nyújtanának azok működtetéséhez, beleértve a Garzonház hitellel kapcsolatos költségeket is. A problémát azonban nem a lakberek mértéke okozza, hanem a bérlők/lakáshasználók fizetési hajlandósága továbbá a fizetési képesség lehetőségének nagymértékű romlása. Az esetleges lakbéremeléssel viszont nem a bevételeket növelnénk, hanem a jelenlegi szociális helyzet miatt a kintlévőséget generálnánk tovább.

Fentiek alapján a bérleti díjak emelését nem javasoljuk.

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások közül 7 db lakásra a kultúráért felelős miniszter bérlőkijelölési joggal rendelkezik, mely jogot a műteremlakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 15/1995. (XII.29.) MKM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján a Magyar Alkotóművészeti Közhasznú Nonprofit Kft. gyakorol. A 7 db lakás közül jelenleg 4 db lakás (Salgótarján, Losonczy út 58. fsz. 12., Szerpentin út 28. 3/3, Szerpentin út 33. 3/3, Szerpentin út 37. 3/3) bérbe van adva határozatlan időre, 3 db lakás (Szerpentin út 35. 3/3, Rákóczi út 184. 1/5, Erzsébet tér 2. 8/2.) pedig üres.


Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése az 55/1998. (III.30.) Öh. számú határozatával támogatta az alkotóművészeket oly módon, hogy a műteremlakás műtermi részének bérleti díját a mindenkori bérlő részére elengedte, valamint a lakás területére vonatkozóan kedvezményes bérleti díjat határozott meg.

Javasoljuk a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy Salgótarján művészeti életében meghatározó szereppel bíró képzőművészeket továbbra is támogassa oly módon, hogy a város tulajdonában álló művészlakások műtermi részét érintő bérleti díjat önkormányzati rendeletbe foglalva a műteremlakás mindenkori bérlőjének elengedi. Az erre irányuló szabályozást a rendelet módosítás tervezete tartalmazza.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a lakásbérlemények lakbéréről és a lakbértámogatásról szóló 9/1995. (III. 27.) Ör. sz. rendelet módosítására irányuló mellékelt rendelet tervezetet fogadja el.

Salgótarján, 2014. november 25.


Tatár Csaba
ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2014. november 25.
Tatár Csaba

**Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének
...../2014. (XII. 18.) önkormányzati rendelete
a lakásbérlemények lakbéréről és a lakbértámogatásról
szóló 9/1995. (III.27.) Ör. sz. rendelet módosításáról**

(tervezet)

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. §-ában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének a lakásbérlemények lakbéréről és a lakbértámogatásról szóló 9/1995. (III.27.) Ör.sz. rendeletének (továbbiakban: Rendelet) 7. §-a kiegészül a következő (3) bekezdéssel:

„(3) A műteremlakások esetében a bérlőkijelölési jog jogosultja által kijelölt bérlő a lakás műtermi részére jutó bérleti díj megfizetése alól mentesül.”

2. §

A Rendelet melléklete helyébe jelen rendelet melléklete lép.

3. §

Jelen rendelet 2015. január 1-jén lép hatályba.

Dóra Ottó
polgármester

dr. Gaál Zoltán
jegyző

Általános indokolás

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének a lakásbérlemények lakbéréről és a lakbértámogatásról szóló 9/1995. (III.27.) Ör. sz. rendelete (továbbiakban: Rendelet) határozza meg a bérlet útján hasznosított önkormányzati tulajdonú lakásokra a bérlő által fizetendő lakbér mértékét, annak tartalmát. A rendelet módosítja a Rendelet mellékletét oly módon, hogy kiveszi a bérbe-adandó lakások közül az elmúlt években értékesített és lebontott lakásokat, emellett a műteremlakások vonatkozásában kedvezményes bérleti díjat határoz meg, a műtermi rész bérleti díjának elengedése mellett.

Részletes indokolás

az 1-2. §-hoz

A rendelet módosítja a Rendelet mellékletét oly módon, hogy kiveszi a bérbe-adandó lakások közül az elmúlt években értékesített és lebontott lakásokat, emellett a műteremlakások vonatkozásában kedvezményes bérleti díjat határoz meg, a műtermi rész bérleti díjának elengedése mellett.

a 3. §-hoz

A rendelet hatályba léptető rendelkezését tartalmazza.

**Az önkormányzati lakások lakbérére
 2015. január 01-től**

Az épület címe	Szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérére (Ft/m ² /hó)	Piaci alapon bérbe adott lakások lakbérére (Ft/m ² /hó)
Acélgyári út 26., 31., 32., 33., 42., 51., 52. (kolóniák) - komfortos lakások esetén - komfortnélküli lakások esetén - szükséglakások esetén	391 364 165	
Acélgyári út 28., 30., 35., 36., 38., 40., 48-50., (Társasház) - komfortos lakások esetén - komfortnélküli és szükséglakások	525 348	700
Alkotmány út 1. 1/11; 3/11. (Rendőrségi) - összkomfortos	496	758
Asztalos J. út 9., 11., 22. (kolóniák)	234	
Bem út 10. fsz.2. (Rendőrségi) - összkomfortos	496	758
Budapesti út 39. (8 db komfortos)	443	664
Csokonai út 41., 51., 67. (kolóniák)	288	
Derencsényi út 1-3. (kolóniák)	215	
Déryné út (Társasházak) - komfortos 3. IV/4.; 23. III/5.; 25. I/7.;	525	700
- félkomfortos 17. fsz/3, I/7.; 19. II/9.; IV/17.; 21. fsz/1.; II/12.; III/16.; IV/17.;	360	-
Eresztvény (kolóniák)	215	
Erzsébet tér 1-2. (összkomfortos)	606	877
Erzsébet tér 2. 8/2. (műteremlakás)	606	
Faiskola út 8. (komfort nélküli)	254	
Forgách A. út 2/b.; 2/c.; 4.; 16., - komfortos - komfort nélküli	344 254	
Forgách telepi (kolóniák) 100/B – 110/D	254	
Frankel L. út 16. fsz/1.; 32/B. fsz/2. - komfort nélküli	221	
Gorkij krt. 83., 85. összkomfortos	537	816
Hársfa út 10.; 12.; 16/A-B.; (kolóniák)	223	

Az épület címe	Szociális helyzet alapján bérbe adott lakások laktbére (Ft/m ² /hó)	Piaci alapon bérbe adott lakások laktbére (Ft/m ² /hó)
Hősök út 22. (komfortos)	420	606
Idegér-alsó/felső ; Bereczki úti (kolóniák)	267	
Jókai sor 3/A., 5/F., 7/G., (kolóniák)	213	
Kakuk J. út 6. fsz/1. (kolónia)	213	
Karancs út 25. fsz/1.;2; 3.; (kolónia)	290	
Kistarján út 2. II/3.(Társasház összkomfortos)	586	757
Kotyháza puszta 19. (félkomfortos)	325	
Liget út 1-3. komfortos	496	757
Liget út 11. komfort nélküli	234	
Losonci út 58. fsz/12. (műteremlakás, a műtermi rész területének figyelembe vétele nélkül)	265	
Madách út 1., (kolóniák)	228	
Medvesi út (kolóniák) 6/B.; 7/B.; C.; D.; 9/B.; 11/fsz.1.,2.; 12/A.;	213	
Medves krt. 37., 39., (Társasházak)	444	700
Meredek út 16. fsz/2. (Társasház, komfortos)	525	700
Meredek út 19. al/1. (Társasház, félkomfortos)	452	
Móra F. út 1. (kolónia)	180	
Munkácsy út 8. II/4., (Társasház komfortos)	525	700
Nagymező út 32. fsz/2., 3.; (kolónia)	250	
Petőfi út 43/c., 99., 178-180. (kolónia)	254	
Rákóczi út 184. (összkomfortos)	583	875
Rákóczi út 184. 1/5. (műteremlakás)	583	
Salgó út 8/A.; B.; D.; 9/A.; 10/B., D.; 22., 24., 26., 28.; 30.; 32.; 34.; 36.; 38.; 40.; 54., 56/A., B.; C.; 58/A., B.; C.; 60., 62.;		
- komfortos lakás esetén	360	
- félkomfortos lakás esetén	324	
- komfort nélküli lakás esetén	278	
- szükséglakás esetén	94	
Somlyó bányatelep (kolóniák)	248	
Somosi út 49., 144.	196	
Szerpentin út (Társasház) Művészlakások 28. III/3., 33. III/3.; 35. III/3. (műteremlakások, a műtermi rész területének figyelembe vétele nélkül)	214	

Az épület címe	Szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérére (Ft/m ² /hó)	Piaci alapon bérbe adott lakások lakbérére (Ft/m ² /hó)
Szerpentin út 37. III/3. (műteremlakás, a műtermi rész területének figyelembe vétele nélkül)	453	
Úttörők út 23; 31/A. (Társasház)	586	758
- összkomfortos lakás esetén	525	700
- komfortos lakás esetén		
Vár út 13/E; 15/C; 17/C; (kolóniák)	213	
Vasas út 12.; 17/C; (kolóniák)	213	
Ybl M. út 51., II/5. (Társasházak) (Rendőrségi)		
- összkomfortos	586	758
Zöldfa út 4., 8., (Társasházak)		
- komfortos	413	
Zöldfa út 2., 3., 5., 6., 7., (Társasházak)		
- komfortos	525	700

Költségelven bérbe adott lakások lakbérére	
Az épület címe	Bérlakások lakbérére (Ft/m ² /hó)
Alagút út 10. összkomfortos	641
Báthory út 4. IV/1. - összkomfortos	605
Fáy A. krt. 35/C. IV/6. - komfortos	605
Fáy A. krt. 86. III/4. (SzGyF) - komfortos	605
Kistarján út 6. II/18. - összkomfortos	605
Kistarján út 8. III/28. (SzGyF) - összkomfortos	605
Medves krt. 33. II/8. (SzGyF) - komfortos	605
Petőfi út 44. I. em. (SzGyF) - komfortos	605

Előzetes hatásvizsgálati lap
Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének
...../2014.(XII.18.) önkormányzati rendelete
a lakásbérlemények lakbéréről és a lakbértámogatásról szóló 9/1995. (III.27.) Ör. sz rendelet
módosításáról c. előterjesztéshez
(a rendelet-tervezet címe)

Tatár Csaba ügyvezető igazgató
(az előterjesztő neve, beosztása)
készült a Közgyűlés 2014. december 18-i ülésére

Előzetes hatásvizsgálat:

1. Társadalmi hatások:
A rendeletmódosítás a bérleti díj fizetési kötelezettséggel érintett önkormányzati lakások körét érinti. Az érintettekre nézve nem hat hátrányosan a rendelet módosítása, mivel az az értékesített és lebontott ingatlanokat veszi ki a rendelet mellékletéből, emellett a műteremlakások vonatkozásában kedvezményes bérleti díjat határoz meg, a műtermi rész bérleti díjának elengedése mellett.
2. Gazdasági hatások:
A tervezetnek gazdasági hatása nincs.
3. Költségvetési hatások:
A tervezetnek költségvetési hatása nincs.
4. Környezeti és egészségi következmények:
A tervezetnek környezeti és egészségi következménye nincs.
5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:
A tervezetnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.
6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, illetve a jogalkotás elmaradásának várható következményei:
Az önkormányzat ármegállapítási jogkörénél fogva határozza meg a tulajdonában lévő lakások bérleti díját. Az eladott és lebontott lakások tekintetében a bérleti díj megállapítására nem kerülhet sor, ezért szükséges ezen lakások kihagyása a rendelet mellékletéből, emellett a műteremlakások vonatkozásában kedvezményes bérleti díjat határoz meg, a műtermi rész bérleti díjának elengedése mellett.
7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:
A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek fennállnak.

Utólagos hatásvizsgálat:

Javasolt-e a rendelet utólagos hatásvizsgálata?

Amennyiben igen, ennek időpontja:

Amennyiben nem, rövid indokolás:

A rendelet utólagos hatásvizsgálata nem javasolt.

Indokolás:

A rendelet módosítás az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok 2013. évi díjait tartalmazza, a díjak mértékének felülvizsgálatát a szolgáltató évente elvégzi. 2014. évben a díjak nem változtak. A műteremlakások vonatkozásában a rendelet kedvezményes bérleti díjat határoz meg, a műtermi rész bérleti díjának elengedése mellett.

Az előzetes hatásvizsgálati lapot kitöltötte:
Jóváhagyta:

Malina Tamás
Gyetvai Mónika

Salgótarján, 2014. november 25.

Hatástanulmány
a Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének
...../2014.(XII.18.) önkormányzati rendelete
a lakásbérlemények lakbéréről és a lakbértámogatásról szóló 9/1995. (III.27.) Ör. sz rendelet
módosításáról

(a rendelet-tervezet címe)

Tatár Csaba ügyvezető igazgató
(az előterjesztő neve, beosztása)

készült a Közgyűlés 2014. december 18-i ülésére

A rendeletmódosítás a lakások díját nem érinti, a lebontott és eladott lakásokat veszi ki a rendeletből, emellett a műteremlakások vonatkozásában kedvezményes bérleti díjat határoz meg, a műtermi rész bérleti díjának elengedése mellett. A módosítás az érintetteknek nézve hátrányos hatásokkal nem jár, egyéb társadalmi hatásokkal nem kell számolni. A gazdasági és költségvetési helyzetet a módosítás nem befolyásolja, mivel a lakbérek mértéke változatlan marad.

Utólagos hatásvizsgálat nem javasolt, tekintettel arra, hogy a szolgáltató a díjak felülvizsgálatát évente elvégzi.

A hatástanulmányt készítette: Malina Tamás
Jóváhagyta: Gyetvai Mónika

Salgótarján, 2014. november 25.