



**Salgótarján Megyei Jogú Város
Polgármestere**

Szám: 10778 – 1/2017.

Javaslat

**Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat hosszú távú
vagyongazdálkodási tervének elfogadására
(2017-2026.)**

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 köteles készíteni.

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 72/2013.(IV.25.) Öh. sz. határozattal elfogadta Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat 2013-2022. időszakra vonatkozó hosszú távú vagyongazdálkodási tervét, amely a vagyonrendelettel és a középtávú vagyongazdálkodási tervvel alapja a felelős önkormányzati vagyongazdálkodásnak.

Az eltelt időszak változásai szükségessé teszik a vagyongazdálkodási tervek és a vagyonrendelet felülvizsgálatát, hozzáigazítását az önkormányzat érdekeihez és a jogszabályi környezet változásaihoz.

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.



Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2017 – 2026. évekre vonatkozó 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.

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

Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat 2017 – 2026. évekre vonatkozó hosszú távú vagyongazdálkodási tervét a Melléklet szerint elfogadja, és felkéri a polgármestert, hogy a közép távú vagyongazdálkodási tervet a Közgyűlés 2017. májusi ülésén terjessze elő.

Határidő: azonnal, az előterjesztésre a Közgyűlés 2017. májusi ülése

Felelős: Fekete Zsolt polgármester

2. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 72/2013.(IV.25.) Öh. sz. határozatát, és ezzel Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2013 – 2022. időszakra vonatkozó hosszú távú vagyongazdálkodási tervét hatályon kívül helyezi.

Határidő: azonnal

Felelős: Fekete Zsolt polgármester

Salgótarján, 2017. április 11.





SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZAT
HOSSZÚ TÁVÚ VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE
2017-2026.

Jóváhagyta: Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a .../2017.(...) határozattal

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. Melléklet:
 - 1. Melléklet Salgótarján MJV Önkormányzatának bérlakás gazdálkodási koncepciója (2017 – 2026.)

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 **vagyonrendelet** 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 Területi Programmal, Településfejlesztési Stratégiával, Esélyegyenlődési Programmal és a további szakmai programokkal: Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának bérlakás gazdálkodási koncepciója (2017-2026.) *(1.melléklet)*, Salgótarján Megyei Jogú Város Szociálpolitikai Konceptiója (2016-2020.).

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.

Az önkormányzat vagyonának nyilvántartását az önkormányzat vagyonrendelete szabályozza.

III.

A vagyongazdálkodási terv hatálya

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

- nemzeti vagyonba tartozó befektetett eszközök
- nemzeti vagyonba tartozó forgóeszközök
- pénzeszközök

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 Területi Program, Területfejlesztési Koncepció, Településfejlesztési Stratégia, illetve Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat bérlakás gazdálkodási koncepciója, valamint Salgótarján Megyei Jogú Város Szociálpolitikai Koncepciója (2016-2020).

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 szabályokat a Polgármesteri Hivatal Ügyrendje 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:** 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 vagyoncsoportonként 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 biztosítania kell, hogy a beruházási, üzemeltetési és karbantartási politika segítségével az önkormányzat vagyona a lehető legnagyobb hozamértéket (társadalmi hozam, pénzügyi hozam stb.) biztosítsa a tulajdonos számára, az eszközállomány műszaki állapotának és működőképességének megtartása, növelése mellett.

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

- ▲ Polgármesteri Hivatal,
- ▲ gazdasági szervezettel rendelkező és gazdasági szervezettel nem rendelkező önkormányzati költségvetési szerv,
- ▲ kizárólagos, illetve többségi önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok,
- ▲ más szervezet a törvényben vagy a vagyongazdálkodásban 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 mindenkor teherbíró képességéhez,
- ▲ elsődlegesen a közfeladatok ellátását, a mindenkor társadalmi szükségletek kielégítését szolgálja,
- ▲ biztosítsa a vagyonnal való felelős, rendeltetésszerű gazdálkodást,
- ▲ feleljen meg az önkormányzati vagyongazdálkodás rendeltetésének,
- ▲ a működtetés egységes elveken alapuljon, átlátható, hatékony és költségtakarékos legyen,
- ▲ biztosítsa a vagyongazdálkodás értékének megőrzését, állagának védelmét, értéknövelő használatát, gyarapítását, hasznosítását, valamint,
- ▲ elősegítse az önkormányzati feladatellátás 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 vagyongazdálkodás olyan új típusú hasznosítása, amely a kötelező feladatellátás mellett, hozzájárul a foglalkoztatás, az önfoglalkoztatás biztosításához, a gazdaságfejlesztéshez.

VI.3. A vagyongazdálkodás hozamának egyre kisebb része fordítható a működési költségek fedezésére, a nagyobb részt értéknövelő beruházásokra kell visszaforgatni. Értéknövekedésnek számít minden aktivált, tárgyasult fejlesztés. A beruházási döntések előtt minden esetben az önkormányzat vagyongazdálkodásában 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, a közfeladatellátás fedezetének biztosítása érdekében egyes vagyonelemek értékesítési bevételét részben vagy egészben a működési kiadások fedezetére fordíthatja, de ezt a vagyonkiesést meghatározott időn belül más vagyonelemek többletbevételeiből pótolni kell.

VI.6. A vagyonszerkezet 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

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. Társaságként differenciált tulajdonosi elvárások megfogalmazása az ellátott feladat és a működtetett vagyon figyelembe vételével.

VI.8. 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 önkormányzati vagyon a nemzeti vagyon része. Az önkormányzati vagyon törzsvagyonból és az üzleti vagyonból áll.

A törzsvagyon körébe tartozó önkormányzati vagyon:

- a.) törvény alapján kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon,
- b.) a törvény vagy az önkormányzat vagyonrendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),
- c.) törvény vagy az önkormányzat vagyonrendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.

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 vagyronról szóló törvény és az önkormányzat vagyonrendelete keretei között gyakorolja.

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonának értéke a 2016.december 31. napjával felvett vagyonszteri kimutatás alapján *bruttó* értéken 26.232.581.394 Ft. A vagyon az alábbi vagyonsztercsoportokból áll:

Sorsz.	Vagyonelem	Bruttó összeg Ft
I.	Törzsvagyon összesen (1.+2.)	22.623.643.329
	1. Forgalomképtelen törzsvagyon	9.995.754.134
	1.1 Kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon	9.573.734.029
	1.2 nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon	422.020.105
	2. Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon	12.627.889.195
II.	Üzleti vagyon összesen	3.608.938.065
	ebből Lakás és helyiségállomány értéke	1.953.863.363
I.+II.	Önkormányzat vagyona összesen:	26.232.581.394

Megjegyzés: A vagyonszteri kimutatásban a vagyonkezelésbe adott ingatlanok szerepelnek, az ingatlanokkal kapcsolatos vagyoni értékű jogok nem.

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.
- c.) valamint az Nvtv. 5.§ (3) bekezdés b.) pontja hatálya alá nem tartozó, az ingatlan-nyilvántartásban „közterület” megnevezéssel nyilvántartott, önkormányzati tulajdonú ingatlanok.

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 és műemléki értékek,
- e.) kulturális javak
- f.) védett természeti terület és természeti érték,
- g.) a piac és vásárcsarnok céljára szolgáló ingatlanok

A korlátozottan forgalomképes ingatlanvagyon közül kiemelkedik az Önkormányzat feladatellátására szolgáló épületek (köznevelési, egészségügyi, szociális és gyermekjóléti intézmények, sport és közművelődési intézmények). 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 igénybevételel), 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 vagyonsz csoportok:

- a) Forgalomképes tárgyi eszközök:
 - ♣ lakóházingatlanok,
 - ♣ nem lakás céljára szolgáló helyiségek
 - ♣ üres építési telkek, vagy telekalakítással létrejött önálló helyrajzi számú földrészletek,
 - ♣ belterületi, külterületi és zártkerti mezőgazdasági művelésre, ill. egyéb hasznosításra alkalmas földterületek,
 - ♣ továbbá az előző pontokban nem nevesített tárgyi eszközök.
- 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 2016. december 31-i adatok alapján 961 db lakás és 223 db nem lakás céljára szolgáló helyiség van.

VII.3.1.1. Bérlakásvagyon :

Az Önkormányzat bérlakás gazdálkodási koncepciója 1. mellékletként csatolva.

VII.3.1.2. 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 Közgyűlés dönt az ingatlanok értékesítéséről, meghatározva a legalacsonyabb vételi árat.

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

A város földrajzi adottságaiból adódóan **27 ha 0076 m²** erdő földterülettel rendelkezik. Emellett jellemző a gondozatlan ingatlanok beerdősülése, mely átminősítéséről, vagy a jelenlegi besorolása szerinti hasznosításáról a jogi szabályozásban foglaltak alapján gondoskodni kell.

A terület számbavételéről, jó gazda módjára történő kezeléséről, valamint a tulajdon védelméről, hasznosításáról, valamint a beerdősült területek kitisztításáról, esetleges 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 Salgótarján Megyei Jogú Város Településrendezési Eszközeire. 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 településrendezési eszközök 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.

**Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának
bérlakás gazdálkodási koncepciója
(2017 – 2026.)**

2017. Április hó

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. Cselekvési program irányai

2.4. Térképek

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.		2010.		2013.		2016.	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
Összkomfortos	1 244	27,7%	549	32,7%	446	38,3%	431	40,7%	445	46,3%
Komfortos	2 368	52,8%	409	24,4%	162	13,9%	146	13,8%	131	13,6%
Félkomfortos, komfort nélküli, szükség lakás	872	19,4%	719	42,9%	555	47,7%	483	45,6%	385	40,1%
Összesen	4484	100%	1 677	100%	1 163	100%	1060	100%	961	100%

Salgótarján Város Önkormányzata tulajdonában 2016. december 31. napján 961 db bérlakásként hasznosított ingatlan állt. A szórványlakások értékesítését követően a lakások többsége egy szobás lakás, így a bérlők számára nem nagyon nyílik lehetőség több szobás lakásba történő átköltözésre.

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 bérbevételenek jogi háttérét 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/lejárat – 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 szerződésszegő magatartás.

A lakáshasználók közül 2016. december 31-i adatok alapján 321 bérlő rendelkezik érvényes szerződéssel, 197 használó nem rendelkezik jogviszonnal, ezen felül 193 db üres és 250 db falazott lakás van. A lakáshasználók 37%-a 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)				
	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.
0-90 nap között	19 618	14 279	5 735	9 184	8 886
91-180 nap között	12 425	7 966	5 885	4 589	3 426
181-365 nap között	30 932	20 965	9 810	12 416	5 513
365 nap felett	213 175	210 333	195 657	192 574	166 716
Összesen	276 150	253 543	217 087	218 763	184 541

1.4 A lakásokhoz kapcsolódó támogatási rendszer

2015. március 1. napjától az Önkormányzat rendszeres települési támogatásként lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viseléséhez nyújtott települési támogatást biztosít a legrászorultabb családok számára.

A lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viseléséhez nyújtott települési támogatás mindenképpen prioritást élvez a szociális ellátások között, hiszen ezáltal részben megelőzhető a

rendszeresen hátralékot felhalmozó személyek leszakadása, másrészt a hátrányos helyzetű családok számára a legalapvetőbb közüzemi szolgáltatások megtartását eredményezi.

A lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viseléséhez nyújtott települési támogatás a szociálisan rászoruló háztartások részére a háztartás tagjai által lakott lakás fenntartásával kapcsolatos rendszeres kiadásaik viseléséhez nyújtott természetbeni hozzájárulás.

Lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viseléséhez nyújtott települési támogatás:

- a) villanyáram,
- b) vízfogyasztás és csatornahasználat,
- c) gázfogyasztás,
- d) távhő-szolgáltatás,
- e) szemétszállítás díja,
- f) önkormányzati lakás lakbéré,
- g) tüzelőanyag költségeihez nyújtott támogatás.

Lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viseléséhez nyújtott települési támogatásra jogosult az a személy, akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelme nem haladja meg a nyugdíjminimum összegének 200 %-át, feltéve, hogy a háztartás tagjai egyike sem rendelkezik vagyonnal, és abban a lakásban, amelyre a támogatás megállapítását kéri, bejelentett lakó-, vagy tartózkodási hellyel, lakásbérlet esetén ezen túlmenően legalább 2 év bejelentett salgótarjáni lakó-, vagy tartózkodási hellyel rendelkezik. A jövedelemhatár a nyugdíjminimum összegének 250%-a, amennyiben a kérelmező, vagy háztartásának tagja a 65. életévét betöltötte.

1.5 Az önkormányzati bérlakások finanszírozása

Az önkormányzati lakások fenntartása a lakosság által befizetett díjakból, önkormányzati költségvetési forrásból (támogatás a bérlők részére illetőleg forrás felújításra) valamint a nem lakás célú helyiségek bevételeiből átcsoportosított összegből történik (3. sz. táblázat). **3. sz. táblázat: Az önkormányzati bérlakások finanszírozása 2014 – 2016 években**

Megnevezés	2014. év (e Ft)		2015. év (e Ft)		2016. év (e Ft)	
	terv	tény	terv	tény	terv	tény
BEVÉTELEK						
Lakossági díjbevétel	133 937	132 290	128 000	144 287	143 320	155 222
Szociális támogatás	12 000	8 366	12 000	3 755	1 680	1 287
Felújítás önkormányzati forrásból	22 500	18 343	20 200	15 617	10 289	10 289
Nem lakás díjbevételből kiegészítés	15 627	17 921	16 100	36 847	38 925	58 362
Összesen	184 064	176 920	176 300	200 506	194 214	225 160
KIADÁSOK						
Üzemeltetés	184 897	190 996	196 281	196 382	174 239	156 281
Erzsébet tér 1-2, adósságszolgálat	28 000	24 250	28 000	23 881	28 000	23 075
Karbantartás	12 700	10 630	10 000	11 228	12 700	17 413
Felújítás önkormányzati forrásból	22 500	18 343	20 200	15 617	14 000	10 289
Összesen	248 097	244 219	254 481	247 108	228 939	207 058
Egyenleg	-64 033	-67 299	-78 181	-46 602	-34 725	18 102

A fenti adatok bizonyítják, hogy a jelenlegi bérlakás gazdálkodás igen veszteséges. A bérlakások fenntartásának költségeire nem nyújtanak fedezetet a bevételek, hiszen a nem lakáscélú helyiségek díjbevétel kiegészítésével 2016-ig vesztesége volt. Annak ellenére, hogy az üzemeltetésre és karbantartásra biztosított 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 17.505 e Ft összegű bevételkieséssel járt 2012-2016-ig.

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.

4. sz. táblázat: Épületek költsége, bevétele 2016. évben

Épület címe	Előírás (e Ft)	Bevétel (e Ft)	Költség (e Ft)	Egyenleg (e Ft) bevétel-költség
Alagút út 10.	3 544	3 308	1 116	2 192
Budapesti út 39.	1 981	1 410	922	488
Erzsébet tér 1-2.*	44 934	45 198	57 107	-11 909
Gorkij krt. 83-85.	26 665	18 956	15 307	3 649
Hősök út 22.	9 099	6 444	4 160	2 284
Rákóczi út 184.	12 230	11 048	6 495	4 553
Összesen	98 453	86 364	85 107	1 257

*: A költség az adósságszolgálatot nem tartalmazza, mely 2016. évben 23.075 e Ft volt.

A fenti táblázatban szereplő épületek hozzák (az átcsoportosítás összege nélkül) a bérlakás állomány bevételeinek 63,4%-át, és a kiadások 41,1%-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 kötelezően előírt feladat. A város működésének elengedhetetlen feltétele, hogy az Önkormányzat aktív szerepvállalással járuljon hozzá ahhoz, hogy a város polgárai megfelelő életfeltételekhez jussanak, ezáltal közvetett módon 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 következménye, 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, hosszútávú fenntartásuk indokolt.

A következő időszakra vonatkozóan a bérlakás gazdálkodási koncepcióban továbbra is szükséges kimondani, hogy meg kell szüntetni a múlt örökségéből ránk maradt, éves szinten több ezer Ft veszteséget okozó, elavult lakásállományt úgy, hogy a Szociálpolitikai Koncepcióban megfogalmazott szerkezeti vizsgálatot figyelembe véve lehetőség legyen a különböző komfortfokozatú lakások közötti cserére.

A program végrehajtását folytatni kell, összhangban az Integrált Területfejlesztési Stratégia és Szociálpolitikai Koncepcióban megfogalmazottakkal, 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 legfeljebb 600 lakás.
- A rendelkezésre álló erőforrások függvényében a lakásállomány összetételét módosítani szükséges annak érdekében, hogy a bérlő anyagi helyzetéhez igazodva tudjon lakást igényelni vagy váltani (alacsonyabb komfortfokozatú lakásból magasabba, vagy vissza).
- 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 félkomfortos vagy komfort nélküli lakások építését vagy felújítását elsősorban támogatások és pályázatok igénybevételeivel tervezi megújítani. Ehhez kapcsolódóan pályázati forrás bevonásával vizsgálni szükséges a megtartandó lakásoknál az előre fizetős közüzemi mérőórák felszerelésének lehetőségét/megvalósítását.
- 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.
- Felül kell vizsgálni a bérbeadás feltételeit szabályozó helyi rendeleteket.

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 (5. sz. táblázat),
- ▲ önkormányzati kötelezettségvállalás (pl. támogatási szerződésben) alapján tulajdonban maradó vagy bérlőkijelölési joggal érintett és bérlakásként hasznosított lakások (6. sz. táblázat).

5. sz. táblázat: Önkormányzati tulajdonú épületek

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

6. sz. táblázat: Bérlokijelölési joggal érintett lakások

Kijelölési jog jogosultja	Bérlakás címe
Nógrád Megyei Rendőr-főkapitányság	Alkotmány út 1. I/11.
	Alkotmány út 1. III/11.
	Alagút út 10. 2/7
	Medves krt. 39. I/4.
	Rákóczi út 184. fsz. 4.
	Úttörők út 31/A I/4.
Honvédelmi Minisztérium	Medves krt. 37. fsz. 2.
	Medves krt. 37. II/1.
	Medves krt. 37. II/4.
	Medves krt. 37. IV/1.
	Medves krt. 37. IV/2.
	Acélgyári út 35. I/6.
	Erzsébet tér 1. XI/5.
Magyar Alkotóművészeti Közhasznú Nonprofit Kft. (volt Magyar Alkotóművészeti Közalapítvány)	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.
Szociális és Gyermejjóléti Főigazgatóság volt (Nógrád Megyei Önkormányzat Hivatala)	Kistarján út 8. III/28.
	Petőfi út 44.
	Fáy A. krt. 86. III/4.
	Medves krt. 33. II/8.
Összesen:	24 db

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.

7. sz. táblázat: Az önkormányzati tulajdonú szórványlakások 2016. december 31.

Cím	Helyrajzi szám	Komfort fokozat
Acélgyári út 26 1/ 1	3507/5/A/3	Komfort nélküli
Acélgyári út 26 1/ 2	3507/5/A/4	Komfort nélküli
Acélgyári út 26 1/ 5	3507/5/A/5	Komfort nélküli
Acélgyári út 26 fsz/ 1	3507/5/A/1	Komfort nélküli
Acélgyári út 26 fsz/ 2	3507/5/A/2	Komfort nélküli
Acélgyári út 26 fsz/ 7	3507/5/A/7	Komfort nélküli
Acélgyári út 28 1/ 4	3507/6/A/4	Komfort nélküli
Acélgyári út 28 fsz/ 1	3507/6/A/1	Komfortos
Acélgyári út 28 fsz/ 7	3507/6/A/7	Komfortos
Acélgyári út 30 1/ 10	3507/9/A/10	Komfort nélküli
Acélgyári út 30 1/ 9	3507/9/A/9	Komfort nélküli
Acélgyári út 30 fsz/ 2	3507/9/A/2	Komfortos
Acélgyári út 36 1/ 3	3507/13/A/3	Komfort nélküli
Acélgyári út 36 1/ 8	3507/13/A/8	Komfort nélküli
Acélgyári út 38 fsz/ 4	3507/14/A/4	Komfort nélküli
Acélgyári út 40 fsz/ 3	3507/15/A/3	Komfort nélküli
Acélgyári út 48-50 (5.ajtó) 1/	3504/A/11	Komfortos
Asztalos János út 11 fsz/ 1	12730	Komfort nélküli
Asztalos János út 22 fsz/ 1	12709	Komfort nélküli
Asztalos János út 9 fsz/ 1	12735	Komfort nélküli
Déryné út 17 1/ 7	6808/A/7	Félkomfortos
Déryné út 17 fsz/ 3	6808/A/3	Félkomfortos
Déryné út 19 2/ 9	6808/A/29	Félkomfortos
Déryné út 2 4/ 4	6805/A/35	Komfortos
Déryné út 21 2/ 12	6808/A/52	Félkomfortos
Déryné út 21 3/ 16	6808/A/56	Félkomfortos
Déryné út 21 4/ 17	6808/A/57	Félkomfortos

Déryné út 23 3/ 5	6806/A/28	Komfortos
Déryné út 25 1/ 7	6807/A/14	Komfortos
Frankel Leó út 16 fsz/ 1	87	Komfort nélküli
Frankel Leó út 32 fsz/ B	103	Komfort nélküli
Játszó út 2 4/ 1	3918/2/A/16	Összkomfortos
Játszó út 8 4/ 1	3918/2/A/67	Összkomfortos
Kotyháza puszta 19. fsz 1	0330/7	Félkomfortos
Liget út 1 fsz/ 1	1949/1/B/1	Félkomfortos
Liget út 11 al/ 1	1943	Komfort nélküli
Liget út 11 al/ 2	1943	Komfort nélküli
Liget út 11 al/ 3	1943	Komfort nélküli
Liget út 11 al/ 4	1943	Komfort nélküli
Madách út 1. fsz/ 1	12118	Komfort nélküli
Meredek út 19 al/ 1	4124/1/A/1	Komfortos
Munkácsy Mihály út 8 2/ 4	4498/A/14	Komfortos
Nagymező út 32 fsz/ 2	5634/3/A/2	Komfort nélküli
Nagymező út 32 fsz/ 3	5634/3/A/3	Komfort nélküli
Petőfi út 178 fsz/ 1	447	Komfort nélküli
Petőfi út 180 fsz/ 1	452/B	Komfort nélküli
Petőfi út 180 fsz/ 2	452/B	Komfort nélküli
Salgó út 10/B fsz/ 1	3107	Komfort nélküli
Salgó út 10/B fsz/ 2	3107	Komfort nélküli
Vasas út 12 fsz/ 1	12629	Félkomfortos
Vasas út 17 fsz/ C	12636	Félkomfortos
Zöldfa út 2 fsz/ 8	6832/A/8	Komfortos
Zöldfa út 3 1/ 11	6825/A/14	Komfortos
Zöldfa út 3 1/ 12	6825/A/15	Komfortos
Zöldfa út 3 1/ 15	6825/A/18	Komfortos
Zöldfa út 3 2/ 18	6825/A/21	Komfortos
Zöldfa út 3 3/ 31	6825/A/34	Komfortos
Zöldfa út 3 3/ 33	6825/A/36	Komfortos
Zöldfa út 3 3/ 36	6825/A/39	Komfortos
Zöldfa út 3 fsz/ 6	6825/A/6	Komfortos
Zöldfa út 4 1/ 12	6831/A/12	Komfortos
Zöldfa út 4 1/ 15	6831/A/15	Komfortos
Zöldfa út 4 1/ 16	6831/A/16	Komfortos
Zöldfa út 4 2/ 22	6831/A/22	Komfortos
Zöldfa út 4 2/ 24	6831/A/24	Komfortos
Zöldfa út 4 2/ 27	6831/A/27	Komfortos
Zöldfa út 4 3/ 31	6831/A/31	Komfortos
Zöldfa út 4 3/ 39	6831/A/39	Komfortos
Zöldfa út 4 3/ 40	6831/A/40	Komfortos

Zöldfa út 5 1/ 2 (2/12)	6824/A/11	Komfortos
Zöldfa út 5 1/ 3	6824/A/20	Komfortos
Zöldfa út 5 1/ 4	6824/A/12	Komfortos
Zöldfa út 5 1/ 7 (2/17)	6824/A/25	Komfortos
Zöldfa út 5 1/ 8 (2/18)	6824/A/26	Komfortos
Zöldfa út 5 1/ 9 (2/19)	6824/A/27	Komfortos
Zöldfa út 5 2/ 16 (3/26)	6824/A/34	Komfortos
Zöldfa út 5 3/ 24	6824/A/32	Komfortos
Zöldfa út 5 3/ 25	6824/A/33	Komfortos
Zöldfa út 5 3/ 27	6824/A/35	Komfortos
Zöldfa út 6 1/ 11 (1/1)	6830/A/18	Komfortos
Zöldfa út 6 1/ 16	6830/A/23	Komfortos
Zöldfa út 6 3/ 37	6830/A/43	Komfortos
Zöldfa út 6 al/ 5	6830/A/12	Komfortos
Zöldfa út 6 fsz/ 4 (al/4)	6830/A/11	Komfortos
Zöldfa út 7 1/ 8 (22)	6823/A/25	Komfortos
Zöldfa út 7 al/ 1	6823/A/1	Komfortos
Zöldfa út 7 al/ 4	6823/A/4	Komfortos
Zöldfa út 7 al/ 6	6823/A/6	Komfortos
Zöldfa út 8 3/ 36	6829/A/39	Komfortos
Zöldfa út 8 3/ 37	6829/A/40	Komfortos
Zöldfa út 8 fsz/ 2	6829/A/5	Komfortos

Összesen: 91 db ingatlan

Kolóniák helyzete

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

A komfort nélküli lakásokban él az a nyugdíjas réteg, amely a rendszerváltás előtt szerzett alacsony nyugdíjból tartja fenn magát, valamint az a réteg, amely alacsonyabb képzettségénél fogva képtelen elhelyezkedni a munka világában, segílyeket vesz igénybe, alkalmi munkát és közmunkát vállal, vagy egyéb túlélési technikákat alkalmaz (kukázás, szinesfém gyűjtés).

Ezek a telepek (Forgách, Somlyó, Idegér, Ferenc telep) 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 megjelennek a bűnügyi statisztikákban.

A város területén kialakult krízisterületek a következők:

- Idegér
- Salgó út 8-62.
- Forgách telep

- Hársfa út – Zöldfa út – Déryné út
- Somlyóbánya
- Salgóbánya
- Acélgyári út
- Baglyasalja
- Csokonai út

A krízisterületek sajátosságai, cselekvési tervek meghatározása

Idegér:

Sajátossága a területnek a természetvédelmi terület szomszédsága (Baglyaskő), a városközpont közelsége, határos területeken értékes ingatlanok telepszerű elhelyezkedése.

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). 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, 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 ismeretlenek már elfoglalták, lepusztították. A terület szanálása (épületek elbontása) esetén a garázssor felszámolásáról is gondoskodni kell, a megfelelő jogszabályok figyelembe vétele mellett.

A Bereczki Máté úti kolóniák elbontása megtörtént, a terület rendezése érdekében szükséges az Alsó –és Felső Idegér úton lévő kolóniaépületek bontásának folytatása. Így újabb építési telkek alakíthatóak ki.



Alsó Idegér út 6-8-10.

Salgó út 8-62.

A Salgó úti kolóniasor részben magántulajdonban van, különös tekintettel az utca elejére és közepére. Ezek a lakások korábban az acélgyári dolgozók lakásai voltak, építészeti stílusuk megfelel az akkori elvárásoknak, hordoznak bizonyos emlékeket, amelyet érdemes lenne megőrizni. 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 vagy felújítani, illetve rendezett körülményeket teremteni. A bontásokkal és felújításokkal a Művelődési Ház környékét is rendbe lehetne hozni, hogy a város szempontjából kiemelt fontosságú épület valós funkciót kapjon, természetesen a tulajdonos bevonásával és együttműködésével. Korábban megtörtént a Salgó út 42. szám alatti épület bontása, valamint a város tervei között szerepel pályázati forrás bevonásával a Salgó út 34-40. szám alatti épületek felújítása, a Salgó út 8/A-D és 22. szám alatti épületek bontása, valamint a Salgó út 24. szám alatti épület hajléktalan szállóvá történő átalakítása. A hajléktalan szállóról kikerülő, önmagukat fenntartani képes emberek részére a jelenlegi állományban lévő lakásokból (például az Acélgyári úton) ún. kiléptető lakások kialakítása szükséges. A távhő telephely feletti épületek (Salgó út 54-62.) műszaki állapotuk miatt gazdaságosan nem újíthatók fel, azok bontását követően a területen építési ingatlanok alakíthatók ki. A területet felértékeli a távfűtőmű közelsége, valamint az, hogy minden infrastruktúra rendelkezésre áll.



Ferenc telep kolónia épület

Forgách telep

A telep városfejlesztési szempontból nincs kiemelt övezetben. Szerepe elsősorban a befogadás, továbbá a bérlők jövedelmi helyzetére tekintettel az alacsonyabb rétegnek lakhatás biztosítása.

A telepen lévő épületeket pályázati forrás bevonásával folyamatosan felújítani, megtartani szükséges. Az önkormányzat tervezi az épületek felújítását a szociális városrehabilitáció következő

ütemében.

A Forgách út 16. szám alatti ingatlan – családi ház jellegére tekintettel – alkalmas lehet családok átmeneti otthonának kialakítására.



Forgách telepi kolónia épület

Hársfa- Zöldfa út- Déryné út

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

A terület problémáinak kezelése nagyságrendjénél fogva kiemelt fontosságú. 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 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 környék 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, legyen járható út, parkosított zöldfelület és legyen kültéri kamerarendszer a vandalizmus megakadályozása érdekében.

Ha az a célkitűzés, hogy a város szégyenfoltja felszámolásra kerüljön, ezeket a lépéseket meg kell tenni, erre forrást kell biztosítani és a társadalmi együttműködést megteremteni.



Hársfa út



Hársfa út –Zöldfa út felől

Csokonai út

A területen nem jelentős a kolónia lakások száma (Csokonai út 41., 51., 67.). A megüresedett épületeket bontani kell, állapotuk megegyezik a többi kolonialakás színvonalával.

Somlyóbánya

A terület nagyszerű természeti adottságokkal rendelkezik, a város érdekes kertvárosává fejlődhet a jövőben, amelynek gátja a kolóniasor és a benne lakó többnyire jogcím nélküli emberek közössége. A kolóniák területe elhanyagolt, többségében falazott lakások rontják a telep megítélését. A megüresedett sorházakat haladéktalanul bontani kell. A lebontott kolóniaépületek területén az út kiszabályozásával értékes építési telkek alakíthatóak ki.



Somlyóbánya kolónia épület

Salgóbánya

A városfejlesztési tervekben konkrét megfogalmazások vannak arra vonatkozóan, hogy a turizmus feltételeinek biztosítása érdekében konkrét attrakciók fognak megvalósulni (Dornyai túristaház). Ezt elkezdve felújításra került a volt művelődési ház, mely jelenleg Geocsodák Házaként működik, Eresztvényben kialakításra került a Geopark Oktató, Kutató és Irányító Központ, valamint erdei tornapálya.

Kiemelt szakasz a bevezető út két oldalán elhelyezkedő, felújításra szoruló komfort nélküli rossz állapotban lévő sorházak sorsa, amelynek jelentős része magántulajdonban van, melyekről 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.



Salgóbánya Vár út kolónia épület

Acélgvár

A legösszetettebb problémát jelenti a városfejlesztés szempontjából a terület. Az Acélgvári 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 acélgvári középvezetők részére készült lakóházak, amelyek felújítás után jól illeszkednének az elképzelt városképbe. Az út jobb oldalán található valós értéket nem hordozó kolónia épületek bontása (Acélgvári út 33., 51., 52.) megtörtént, hogy tágas közterek nyíljanak és a többszintes bérházak napfényhez jussanak. Így ez a patinás utca ismét fontos szerepet tudna betölteni a város szövetében, amennyiben a rendezettséget, a köztisztaságot helyre lehet állítani. A város tervei között szerepel pályázati forrás bevonásával az Acélgvári út 32. szám alatti épületben orvosi rendelők kialakítása az épületben lévő 1 db magántulajdonú ingatlan megszerzését követően.



Salgó úti kolóniasor



Acélgvár 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 (Petőfi út 99.). Kiseb beavatkozásokkal is lehet eredményt elérni a területen, fel kell használni azt a közösségi erőt, lokálpatrióta hozzáállást, ami megfigyelhető.



Baglyasalja

kolónia

épület

2.3. Cselekvési program irányai

A koncepció megvalósítása érdekében többféle 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 a feladatok hosszú távon is értelmezendők:

- Portfólió szemléletű vagyoneleltár, bérlői nyilvántartás.
- Költséghelyenkénti gazdasági elemzések feltételeinek fenntartása.
- A veszteséges bérlakás gazdálkodás megszüntetése érdekében differenciált lakbér rendszer kialakítása (a jelenlegi szabályozás felülvizsgálata).
- Kolónia épületek bontásának folytatása a rendelkezésre álló források figyelembe vételével. Bontásokra életveszély megszüntetése, közegészségügyi problémák elkerülése/felszámolása, városképi szempontok javítása, és gazdaságosan fel nem újítandó épületek felszámolása esetén kerülhet sor.
- Szórványban elhelyezkedő bérlakások értékesítése a rendeleti szabályozás szerint.
- Tartósan önkormányzati tulajdonban lévő lakások felújítása esetén
 - törekedni kell a kor minőségi követelményeinek megfelelő minőségi lakások kialakítására,
 - előtérbe kell helyezni a 1,5 – 2, vagy több szobás lakások kialakításának lehetőségét, és
 - a megtartandó kolónia típusú lakások felújítását/átalakítását a város szociális rehabilitációs terveihez igazodva.
- Pályázati források igénybevétele, saját erő biztosítása.
- Átmenetileg önkormányzati tulajdonban lévő lakások fenntartása (állagmegőrzés, rendkívüli esetek kezelése, társasházi döntések alapján).

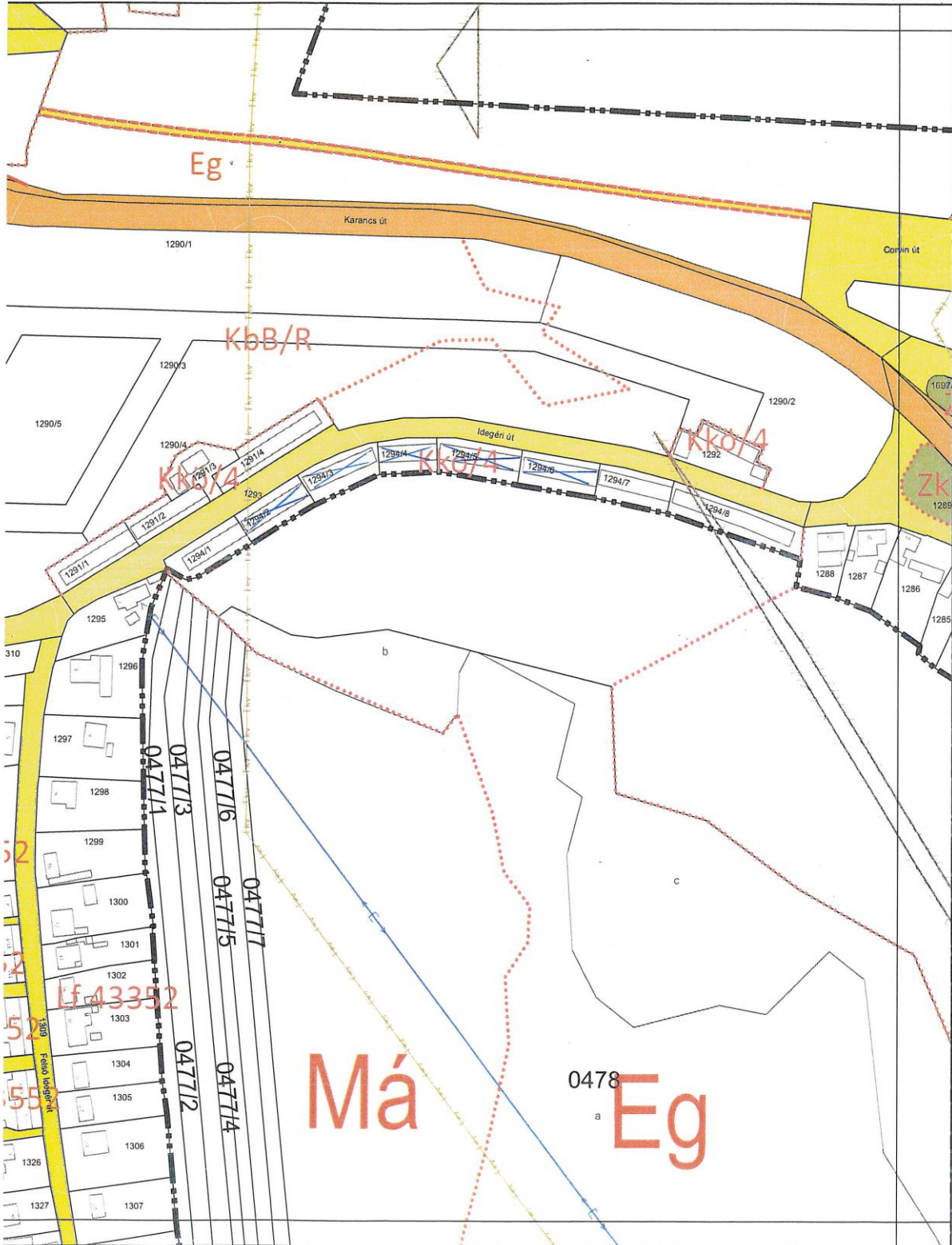
TÉRKÉPEK

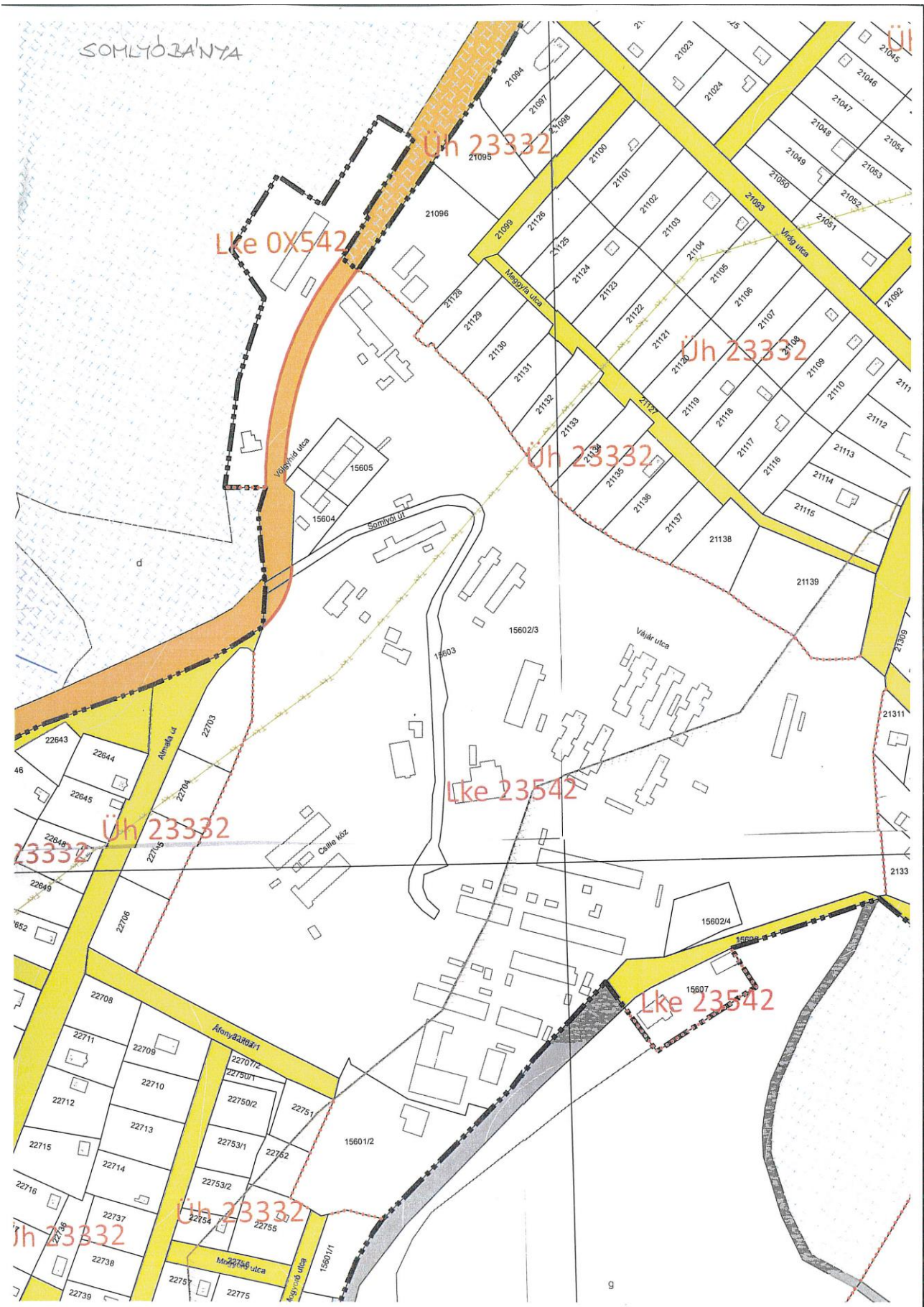
1. Idegér (Berczki Máté út, Alsó és Felső Idegér út, garázsosor)
2. Idegéri garázsosor
3. Somlyóbánya
4. Salgó út 54-62.
5. Acélgyári út – Salgó út
6. Salgóbánya
7. Hársfa út – Zöldfa út
8. Baglyasalja
9. Csokonai út
10. Forgách telep

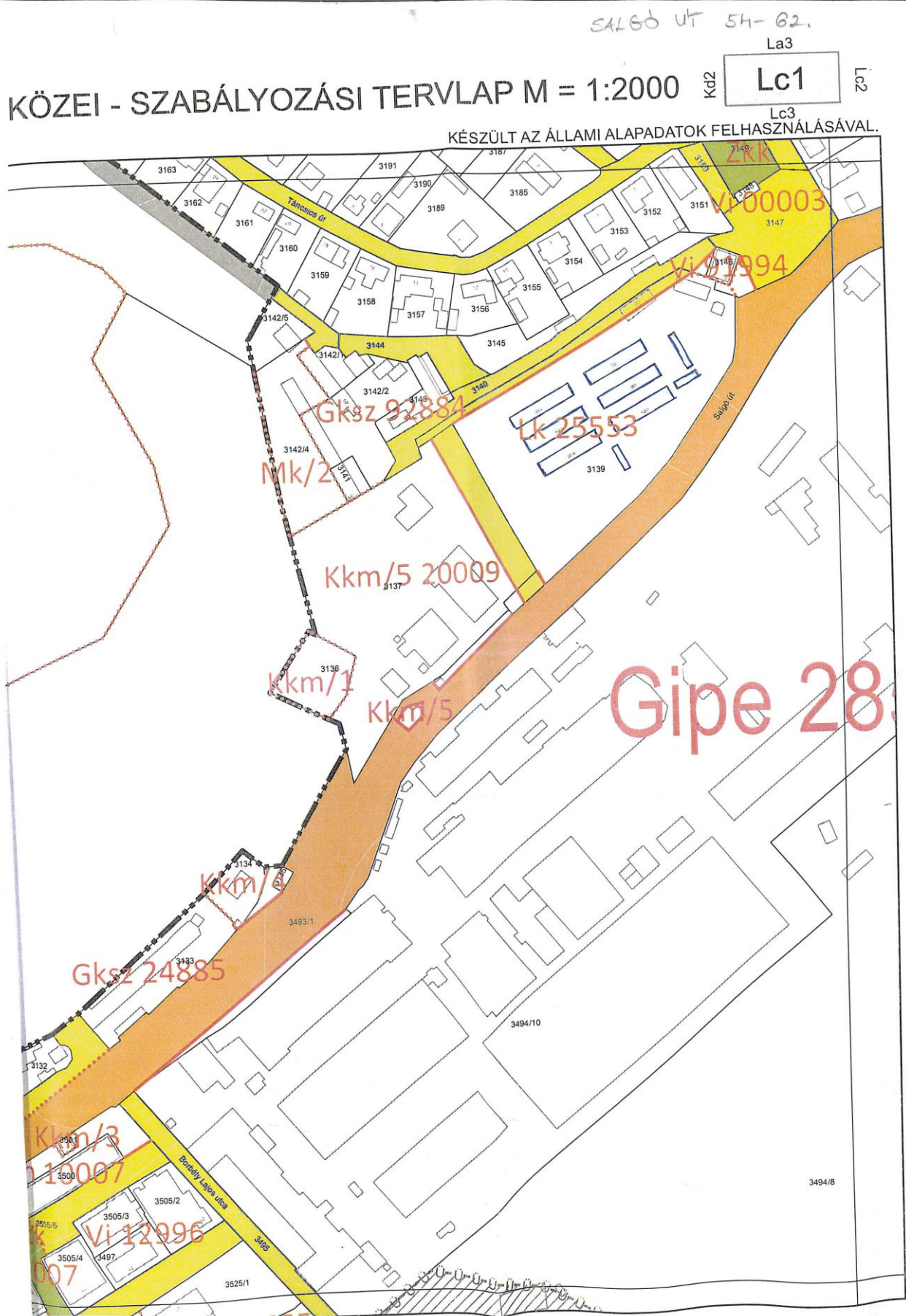


IDEGÉRI GARÁZSOR

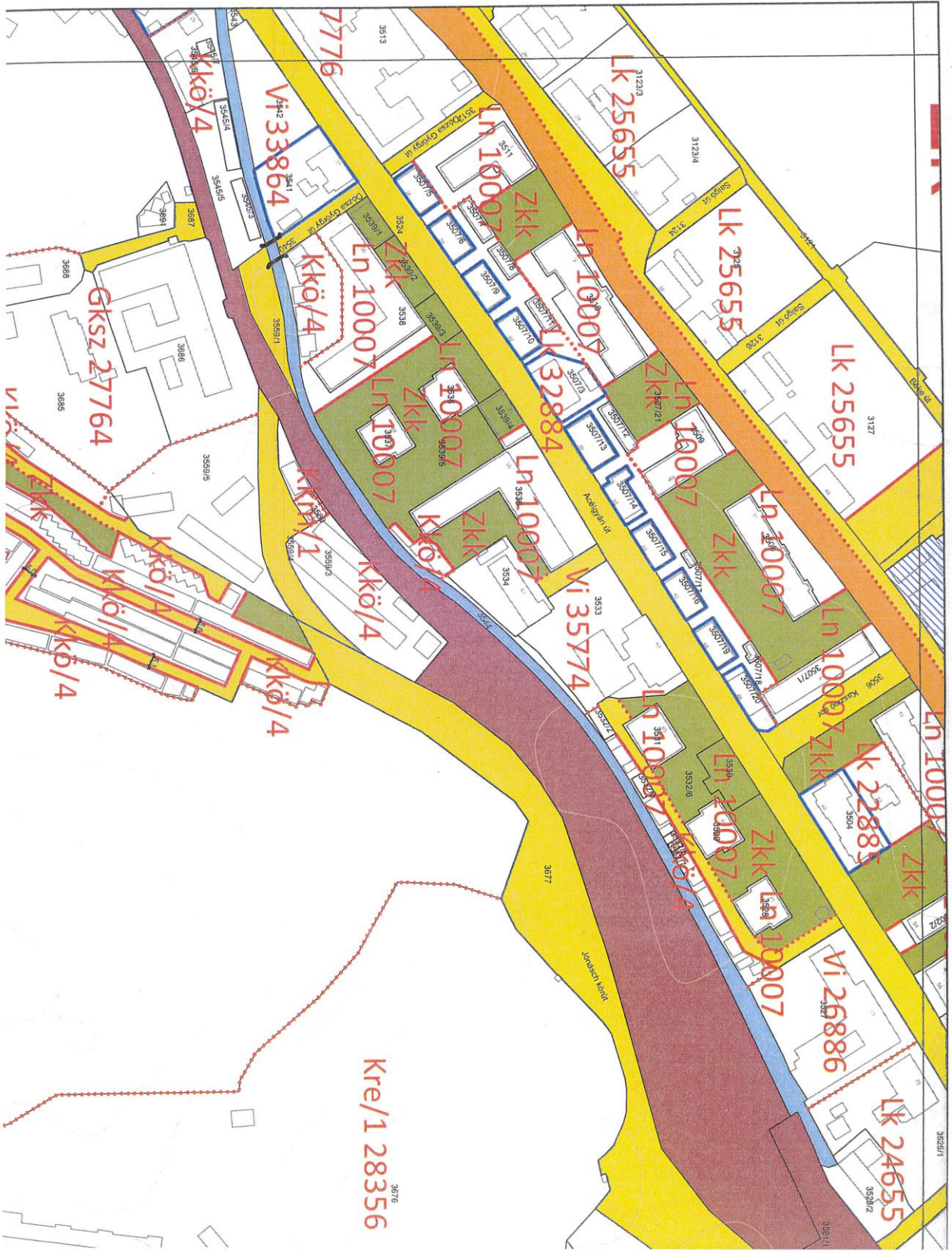
ZKÖZEI - SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M = 1:2000 Pa1 **Pa2** Pb1
Pa4
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.

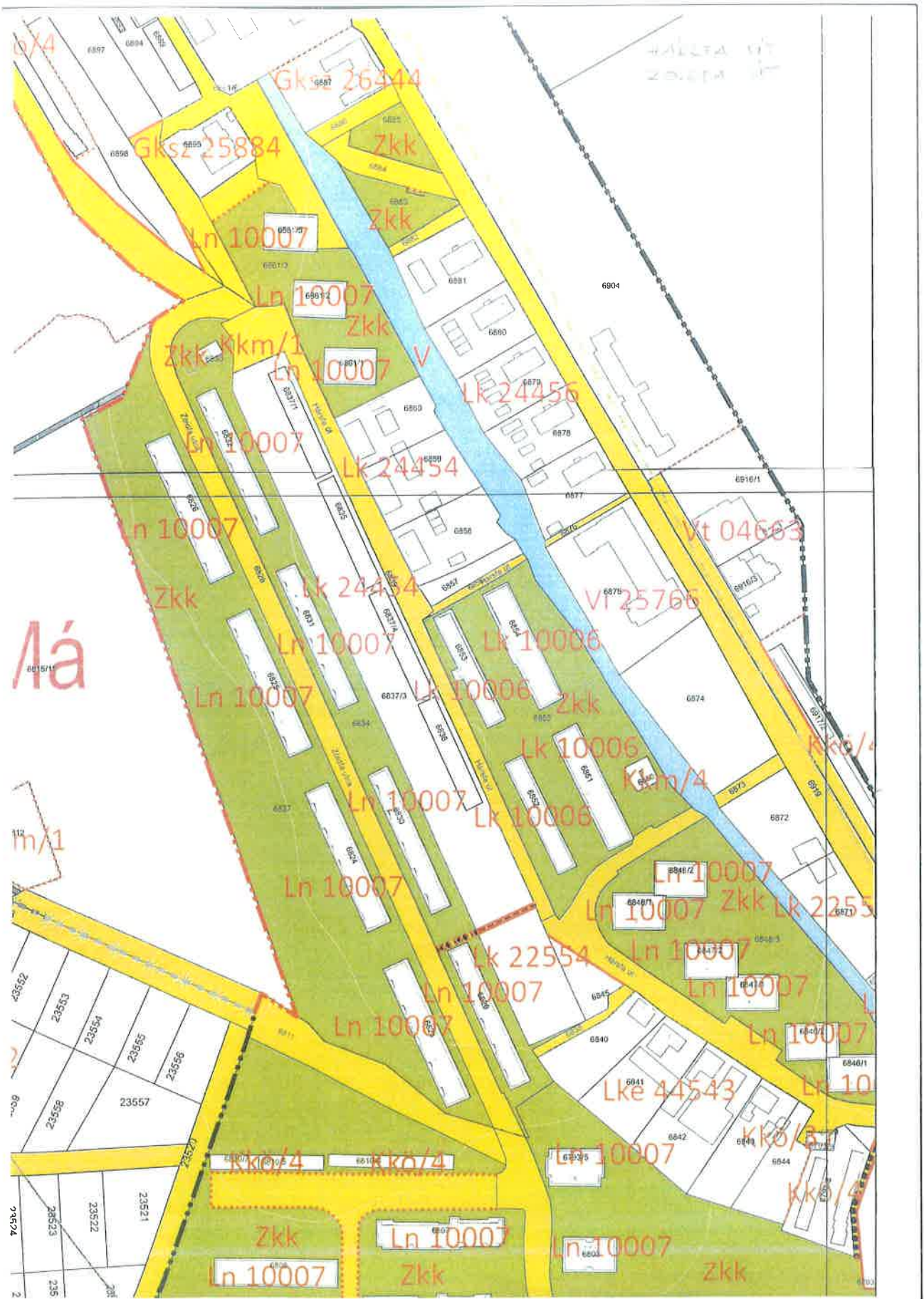






ACELGHÁRI ÚT - 124
SALGÓ ÚT





BAGLYASALJA
ZKÖZEI - SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M = 1:2000

Ob4
Od2
Pc1

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.

