

Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

SV/2139_1/2024.

Javaslat
egyes lakás- és helyiséggazdálkodással összefüggő önkormányzati rendeletek
módosítására

Tisztelt Közgyűlés!

Az egyes települési önkormányzatok feladatainak támogatása érdekében történő előirányzat-átcsoportosításokról szóló 1818/2016.(XII.22.) Kormányhatározat értelmében, Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) költségvetési támogatásban részesült. Az egyszeri átcsoportosított előirányzatot kizárólag a határozatban rögzített támogatási célra lehet felhasználni, amely tartalmazta többek között a Salgótarján, Erzsébet tér 1-2. szám alatti lakóépületben történő toronyszálló kialakítását is.

A támogatási keretösszegeből 2018. év végével megvalósult a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban a Salgótarján, 3893/A/12 hrsz.-ú, a természetben Salgótarján, Erzsébet tér 1. szám alatti toronyépület (a továbbiakban: Ingatlan) 15-18. emeletén található lakások felújítása és átalakítása.

Az akkori igényekre tekintettel az Önkormányzat döntött az „apartman” lakások meghatározott célcsoportok részére történő bérbeadásáról. A hasznosítás szabályainak lefektetése érdekében - amely megfelelt a pályázati célnak - a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993.(XII.20.) (a továbbiakban: Rendelet I.), illetve a lakásbérlemények lakbéréről és a lakbértámogatásról szóló 9/1995.(III.27.) (a továbbiakban: Rendelet II.) Ör.sz. rendeletek módosításra kerültek, és 2019. március 1. napjával hatályba léptek.

A Salgó Vagyon Kft. (a továbbiakban: Ingatlankezelő) 5 éves üzemeltetési tapasztalata alapján megállapítható, hogy a Rendelet I.-ben rögzített hasznosítási célra az Ingatlan 3 szintjének (15-17. emelet) fenntartása bőven elegendő, melynek átlagos kihasználtsága 80-90%-on mozog. Az Ingatlan 18. szintje évek óta üresen áll. Az elmúlt években ezen szint hasznosítására elsődlegesen sportrendezvények alkalmából került sor a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) által hozott határozatok szerint. Az Ingatlankezelő javaslata és üzemeltetési tapasztalata alapján, valamint a városban elérhető szálláshelyek igen csekély számára tekintettel és a Salgótarjáni Városfejlesztő és Turisztikai Kft.-vel (a továbbiakban: Kft.) történt egyeztetést követően az Önkormányzat döntött az Ingatlan 18. szintjének üzleti célú egyéb szálláshelyként történő hasznosításáról. A döntés értelmében, a szálláshely üzembhelyezéséhez szükséges jelenlegi jogszabályi kötelezésnek megfelelő tűzvédelmi rendszer átalakításához szükséges forrás, címzetten rendelkezésre áll a 6/2024.(II.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott 2024. évi önkormányzati költségvetésben a felhalmozási kiadások felújítási megnevezésű előirányzati soron.

Az Ingatlan 18. szintjén található lakások szálláshely-szolgáltatás céljára történő hasznosítása esetén a Rendelet I. és a Rendelet II. 1. mellékletének módosítása szükséges.

A Rendelet II. 1. melléklete a Közgyűlés 20/2022. (VI.28.) önkormányzati rendeletével került módosításra, mely 2022. július 1. napjától hatályos.

Az azóta eltelt időszakban befejeződött a TOP-6.7.1-16-ST1-2017-00002 azonosítószámú „Forgách telepi városrehabilitáció” projekt, melynek keretében 10 db épületben 1 db közösségi tér és 32 db lakás került kialakításra, míg 7 db épület elbontására került sor, amelyben összesen 28 db lakás volt. A pályázat előírta az akcióterületen felújított lakóépületek társasházzá nyilvánítását, ezért az ingatlanok új címképzése megtörtént az alábbiak szerint:

1. Forgách Antal telep 2. 4 db lakás
2. Forgách Antal telep 4. 4 db lakás
3. Forgách Antal telep 5. 2 db lakás
4. Forgách Antal telep 6. 2 db lakás
5. Forgách Antal telep 7. 2 db lakás
6. Forgách Antal telep 8. 4 db lakás
7. Forgách Antal telep 9. 2 db lakás
8. Forgách Antal telep 10. 4 db lakás
9. Forgách Antal telep 11. 4 db lakás
10. Forgách Antal telep 13. 4 db lakás

A program keretén belül 4 épület felújítására nem került sor a kolónia telepen. Ebből 3 épület bontásra történő kijelöléséről a Közgyűlés 162/2021.(XI.25.) és a 111/2023.(VIII.29.) számú határozatával döntött.

A 2022.07. 01. napjától hatályos rendelet mellékletének módosítását követően 26 db lakás került elbontásra a Közgyűlés határozatai alapján az alábbi helyeken:

11. Forgách Antal telep 102/a. 4 db lakás (épület bontás folyamatban)
12. Forgách Antal telep 102/b. 2 db lakás (épület bontás folyamatban)
13. Forgách Antal telep 104/c. 4 db lakás
14. Forgách Antal telep 106/a. 4 db lakás
15. Forgách Antal telep 106/c. 4 db lakás
16. Forgách Antal telep 108/c. 4 db lakás
17. Forgách Antal telep 110/c. 4 db lakás
18. Forgách Antal telep 2/b. 4 db lakás
19. Forgách Antal telep 4. 4 db lakás
20. Salgó út 8/A. 5 db lakás
21. Salgó út 8/B. 3 db lakás
22. Salgó út 8/C. 3 db lakás
23. Somlyói út 6. 3 db lakás
24. Völgyhíd út 5. 6 db lakás

Ezen időszakban 14 db szórvány lakás és egy 4 lakásos lakóépület került értékesítésre az alábbiak szerint:

1. Csokonai út 67. 4 db lakás
2. Zöldfa út 3. 3 db lakás
3. Zöldfa út 4. 4 db lakás
4. Zöldfa út 6. 3 db lakás
5. Zöldfa út 7. 2 db lakás
6. Zöldfa út 8. 2 db lakás

A Salgótarján, Zagyva út 1. szám alatti családi ház hosszú időn keresztül intézményi funkciót látott el, melynek megszűnését követően az ingatlan időszakos hasznosítását a Közgyűlés hagyta jóvá egyedi döntéssel. Legutóbb cserelakásként szolgált a „Forgách telepi városrehabilitáció” projekt keretén belül. Az épület hasznosíthatósága érdekében független szakértő által meghatározásra került

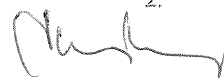
a családi ház bérleti díja, melynek összege 100.000,- Ft. Az Ingatlankezelő javasolja a lakóingatlan Rendelet II. 1. mellékletében történő felvételét 1195,- Ft/m²/hó piaci alapú bérleti díjjal.

A Rendelet II. 1. mellékletében szükséges a lakásállományban bekövetkezett - értékesítések, bontások, „Forgách telepi városrehabilitáció” projekt, új ingatlan felvétel - változások átvezetése. A mellékletben a Somlyó-bányatelepen található lakások címjegyzékkel nem kerültek felvételre, ezért az érintett területen lebontásra került épületek kivezetést nem igényelnek, valamint a Zöldfa úti lakások eladása sem, mivel a Társasházakban még maradt vissza önkormányzati tulajdonú ingatlan.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a rendelettervezet elfogadását.

Salgótarján, 2024. április 24.

SALGÓ VAGYONI
3100 Salgótarján
Munkásotthon tér
2.



Méhes András
ügyvezető igazgató

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

.../2024. (...) önkormányzati rendelete

egyes lakás- és helyiséggazdálkodással összefüggő önkormányzati rendeletek módosításáról

Salgótarján Megyei Város Önkormányzatának Közgyűlése a Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (2) bekezdésében fogalt eredeti jogalkotó hatáskörében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993. (XII. 20.) önkormányzati rendelet „A bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szervek” alcíme a következő 2/A. §-sal egészül ki:

„2/A. §

A jelen rendelet szerinti üzemeltetői és helyiséggazdálkodói feladatokat - a Salgótarján, Erzsébet tér 1. szám alatti épület 18. emeletén lévő lakások és egyéb helyiségek (a továbbiakban: Toronyszálló) kivételével – az önkormányzattal kötött megbízási szerződés alapján a Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Kft. látja el. A Toronyszálló szálláshelyszolgáltatás céljára történő hasznosítására bérleti jogviszony keretén belül kerül sor. A Toronyszálló üzemeltetésére jelen rendelet hatálya nem terjed ki.”

2. §

A lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés j) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A lakásokat:)

„j) az Erzsébet tér 1.sz. alatti épület 15-17. emeletén lévő lakásokat a Közgyűlés egyedi döntése alapján a 19/B.-19/E. §-okban meghatározottak alapján lehet bérbe adni.”

3. §

A lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993. (XII. 20.) önkormányzati rendelet **Az Erzsébet tér 1. sz. épület 15-18. emeleti lakásainak bérbeadása** alcím helyébe az alábbi alcím lép:

„**Az Erzsébet tér 1. sz. épület 15-17. emeleti lakásainak bérbeadása**”

4. §

A lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 19/B. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Erzsébet tér 1.sz. épület 15-17. emeletén lévő lakások (jelen alcím alkalmazásában a továbbiakban: Lakások) jelen alcím szabályai alapján, pályázati eljárás lefolytatása nélkül adhatók bérbe. Ebben az esetben a rendelet egyéb szabályai megfelelően irányadók a bérbeadás során.”

5. §

A lakásbérlemények lakbéréről és a lakbértámogatásról szóló 9/1995. (III.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

6. §

Ez a rendelet 2024. július 1-jén lép hatályba.

Fekete Zsolt
polgármester

dr. Romhányi Katalin
jegyző

1. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez
 „1. melléklet a 9/1995.(III. 27.) önkormányzati rendelethez

**Az önkormányzati lakások lakbérére
 2024. július 1. napjától**

1. Szociális helyzet alapján és piaci alapon bérebe adott lakások lakbérére

	A	B	C	D
	Az épület címe és komfortfokozata		Szociális helyzet alapján bérebe adott lakások lakbérére (Ft/m²/hó)	Piaci alapon bérebe adott lakások lakbérére (Ft/m²/hó)
1.	Acélgvári út	komfortos lakások esetén	445	-
2.	26., 31., 42.,	komfortnélküli lakások esetén	414	
3.	(kolóniák)	szükség-lakások esetén	188	
4.	Acélgvári út 28., 30.,	komfortos lakások esetén	598	895
5.	35., 36., 38., 40., 48- 50., (Társasház)	komfortnélküli és szükség- lakások	396	-
6.	Alkotmány út 1. 1/11; 3/11. (Rendőrségi)	összkomfortos	565	969
7.	Asztalos J. út 9., 22.	(kolóniák)	266	-
8.	Bem út 10. fsz.2. (Rendőrségi)	összkomfortos	565	969
9.	Báthory út 4. IV/1.	összkomfortos	-	1200
10.	Budapesti út 39.	komfortos (8 db)	504	849
11.	Derencsényi út 1-3.	(kolóniák)	245	-
12.	Déryné út (Társasházak) 3. IV/4. 23. III/5	komfortos	598	895
13.	Déryné út (Társasházak) 17. fszt.3., I/7., 19. II/9., IV/17., 21. fszt.1.	félkomfortos	410	-

14.	Déryné út 21. (Társasházak) II/12.; III/16.; IV/17.;	komfortos A lakások az EFOP-2.4.3-18 „Szegregált élethelyzetek javítása Salgótarjánban” című pályázati forrásból kerültek felújításra. A komfortfokozat emelés nem eredményezheti a bérleti díjak - inflációs mértékét meghaladó - emelését”.	360	-
15.	Eresztvény	(kolóniák)	245	-
16.	Erzsébet tér 1-2. kivéve Erzsébet tér 1. 15-18. em.	összkomfortos	690	1121
17.	Erzsébet tér 1. 15-17. emelet lakásai	összkomfortos/bútorozott	-	1981
18.	Erzsébet tér 2. 8/2.	(műteremlakás)	690	-
19.	Faiskola út 8.	(komfort nélküli)	289	-
20.	Fáy A. krt. 35/C. IV/6	komfortos	-	1100
21.	Forgách Antal telep 2., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 13.	komfortos A lakások az TOP-6.7.1-16-ST1-2017- 00002 „Forgách telepi városrehabilitáció” című pályázati forrásból kerültek felújításra. Az 5 éves fenntartási időszak alatt a bérleti díj az infláció mértékét leszámítva nem emelhető.	289	-
22.	Forgách telepi kolóniák 100/B, 102/C	(kolóniák)	289	-
23.	Frankel L. út 16. fsz/1.; 32/B. fsz/2.	komfort nélküli	252	-
24.	Gorkij krt. 83., 85.	összkomfortos	611	1043
25.	Hársfa út 10.; 16/A-B.;	(kolóniák)	254	-
26.	Hősök út 22.	komfortos	478	774
27.	Jókai sor 3/A., 5/F., 7/G.,	(kolóniák)	242	-
28.	Kakuk J. út 6. fsz/1.	(kolónia)	242	-
29.	Karancs út 25. fsz/1.;2; 3.;	(kolónia)	330	-
30.	Kistarján út 2. II/3. (Társasház)	összkomfortos	667	967
31.	Kistarján út 8. III/28. (Társasház)		-	1300
32.	Kotyháza puszta 19.	félkomfortos	370	
33.	Liget út 1-3.	komfortos	565	967
34.	Liget út 11.	komfort nélküli	266	

35.	Losonci út 58. fsz/12.	műteremlakás (a műtermi rész területének figyelembe vétele nélkül),	302	
36.	Madách út 1.,	(kolóniák)	260	-
37.	Medvesi út 6/B.; 7/B.; C.; D.; 9/B.; 11/fsz.1.,2.; 12/A.;	(kolóniák)	242	-
38.	Medves krt. 37., 39., (Társasházak)	komfortos	505	895
39.	Meredek út 16. fsz/2. (Társasház)	komfortos	598	895
40.	Meredek út 19. al/1. (Társasház)	félkomfortos	514	-
41.	Petőfi út 43/c., 99., - 180.	(kolónia)	289	-
42.	Petőfi út 44. (Sorház)		-	1200
43.	Petőfi út 178.	(kolónia) A lakás az EFOP-2.4.3-18 „Szegregált élethelyzetek javítása Salgótarjánban” című pályázati forrásból került felújításra. A komfortfokozat emelés nem eredményezheti a bérleti díjak - inflációs mértékét meghaladó - emelését".	254	-
44.	Rákóczi út 184.	összkomfortos	664	1118
45.	Rákóczi út 184. 1/5.	(műteremlakás)	664	-
46.	<u>Salgó út</u>	komfortos lakás esetén	410	
47.	9/A.; 10/B., D.;	félkomfortos lakás esetén	369	-
48.	28.; 30.; 54.,	komfort nélküli lakás esetén	316	
49.	Salgó út 32.; 34.; 36.; 40.	komfortos A lakások a TOP-6.7.1-16.ST1-2017-00001 azonosítószámú „Salgó úti városrehabilitáció” című pályázati forrásból került felújításra. A komfortfokozat emelés nem eredményezheti a bérleti díjak - inflációs mértékét meghaladó - emelését"	360	-

50.	Salgó út 26. fszt.2.	félkomfortos A lakás az EFOP-2.4.3-18 „Szegregált élethelyzetek javítása Salgótarjánban” című pályázati forrásból került felújításra. A komfortfokozat emelés nem eredményezheti a bérleti díjak - inflációs mértékét meghaladó - emelését"	324	-
51.	Somlyó bányatelep	(kolóniák)	282	-
52.	Szerpentin út 28. III/3.,	Művészlakások (műteremlakások, a műtermi rész területének figyelembe vétele nélkül)	244	-
53.	Szerpentin út 33. III/3.;		244	
54.	Szerpentin út 35. III/3.		244	
55.	Szerpentin út 37. III/3. (Társasház)		516	
56.	Úttörők út 23; 31/A.	összkomfortos lakás esetén	667	969
57.	(Társasház)	komfortos lakás esetén	598	895
58.	Vár út 3/a,	(kolóniák)	242	-
59.	Vasas út 12.;	(kolóniák)	242	-
60.	Ybl M. út 51., II/5. (Társasház)	összkomfortos	667	969
61.	Zagyva út 1.	komfortos	-	1195
62.	Zöldfa út 4., 8., (Társasházak)	komfortos	470	-
62.	Zöldfa út 3., 5., 6., 7., (Társasházak)	komfortos	598	895

Az EFOP-2.4.3-18 pályázati forrásból felújított 14., 43., 50., sorszám alatt szereplő ingatlanok bérleti díja 2024.11.15. napjáig, míg a TOP-6.7.1-16.ST1-2017-00001 pályázati forrásból felújított 49., sorszám alatt szereplő ingatlanok bérleti díja 2027.09.19. napjáig az infláció mértékén felül nem emelhető.

2. Költségelven bére adott lakások lakbéré

	A	B
	Költségelven bére adott lakások lakbéré	
	Az épület címe	Bérlakások lakbéré (Ft/m²/hó)
1.	Alagút út 10. összkomfortos	730
2.	Fáy A. krt. 86. III/4. (SzGyF) - komfortos	689
3.	Kistarján út 6. II/18. - összkomfortos	689
4.	Medves krt. 33. II/8. (SzGyF) - komfortos	689

Általános indokolás

A Salgótarján, Erzsébet tér 1. 18. emeletének rendeltetésváltása következtében a szinten található lakások és egyéb helyiségek kikerülnek a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993.(XII.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet I.) hatálya alól.

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a lakásbérlemények lakbéréről és a lakbértámogatásról szóló 9/1995. (III.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet II.) határozza meg a bérlet útján hasznosított önkormányzati tulajdonú lakásokra a bérlő által fizetendő lakbér mértékét, annak tartalmát.

A rendelet módosítja a Rendelet II. 1. mellékletét a 2022. július 1. napját követő lakásállományban bekövetkezett változásokkal.

Részletes indokolás

az 1. §-hoz

A Rendelet I. módosítása szükséges a Kormányzati támogatás (előirányzat átcsoportosítás egyes települési önkormányzatok feladatainak támogatása érdekében) keretösszegéből felújított Salgótarján, Erzsébet tér 1. szám alatti toronyépület 18. szintjének (a továbbiakban: Ingatlan) rendeltetésváltásához. Az itt található lakások és egyéb helyiségek üzleti célú egyéb szálláshelyként történő üzemeltetése következtében az Ingatlan kikerül a Rendelet I. hatálya alól. Valamint megnevezésre kerül a Rendelet I. hatálya alá tartozó ingatlanok üzemeltetői és helyiséggazdálkodói feladatellátását végző önkormányzati cég.

a 2. §-hoz

A bérbeadási jogcím módosításával kikerül az Ingatlan a felújított lakások egyedi Közgyűlési döntésen alapuló bérbeadási jogcím hatálya alól.

a 3. §-hoz

Jelen szakasz módosítja az alcímet.

a 4. §-hoz

Jelen szakasz módosítja az alcím szabályai alapján bérbeadható ingatlanok körét.

az 5. §-hoz

A rendelet módosítja a Rendelet II. 1. mellékletét oly módon, hogy kiveszi a bérbeadandó lakások közül az elmúlt időszakban értékesített és lebontott, valamint a toronyszállóhoz biztosított Erzsébet tér. 1. sz. alatti épület 18. szintjén található lakásokat. Emellett meghatározza a TOP-6.7.1-16-ST1-2017-00002 azonosítószámú „Forgách telepi városrehabilitáció” projekt forrásból felújított lakások komfortfokozatának emelkedését a felújítás előtti komfortfokozatnak megfelelő bérleti díjon az 5 éves fenntartási időszak időtartamára, illetve a címeiket módosítja az új címképzés alapján. Továbbá meghatározza a korábban intézményi funkciót betöltő családház lakbérmértékét, az ingatlan lakásbérlet útján történő hasznosítása érdekében.

a 6. §-hoz

A rendelet hatályba léptető rendelkezését tartalmazza.

Előzetes hatásvizsgálati lap
Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2024.(V.30.) önkormányzati rendelete
egyes lakás – és helyiséggazdálkodással összefüggő
önkormányzati rendeletek módosításáról
(a rendelet-tervezet címe)

Méhes András ügyvezető igazgató
(az előterjesztő neve, beosztása)

Előzetes hatásvizsgálat:

1. Társadalmi hatások:
A szálláshely-szolgáltatás bővítése eredményezi a város idegenforgalmának növekedését, mely hatással van a lakosság életminőségére.
2. Gazdasági hatások:
A módosítás a város szálláshely-szolgáltatás hiányát próbálja orvosolni, mely a helyi gazdaság megerősödését, és a turizmus fellendülését célozza meg.
3. Költségvetési hatások:
A tervezet az önkormányzat költségvetésre nincs jelentős hatással.
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:
A szálláshely-szolgáltatás bővítése a város idegenforgalmának növekedését célozza meg, mely hatással van a település kulturális és sportrendezvények látogatói számára, a helyi gazdaságra összeségében nézve a város fejlődésére. A jogalkotás elmaradása esetén a település egyre jobban kiszorul az ország turisztikai iparágának vérkeringéséből, ezáltal teljesen elszigetelődik.
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? Igen

Amennyiben igen, ennek időpontja:

A hatások vizsgálata folyamatos, szükséges esetén a szükséges korrekciót az önkormányzat elvégzi.

Az előzetes hatásvizsgálati lapot kitöltötte:
Jóváhagyta:

Kalácskáné Molnár Beáta vagyonekezelési divízióvezető
Méhes András ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2024. április 24.