



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján



SV/2183.../2022.

**Javaslat**  
**egyres lakás- és helyiséggazdálkodással összefüggő önkormányzati rendeletek**  
**módosítására**

**Tisztelt Közgyűlés!**

A lakásbérlemények lakbéréről és lakbértámogatásról szóló 9/1995.(III.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) melléklete a Közgyűlés 3/2021. (I.27.) önkormányzati rendeletével került módosításra, mely 2022. február 1. napjától hatályos.

A rendeletmódosítás az EFOP-2.4.3-18 azonosító számú „Szegregált élethelyzetek javítása Salgótarjánban” és a TOP-6.7.1-16-ST1-2017-00001 azonosító számú „Salgó úti városrehabilitáció” című pályázati forrásokból felújított lakások komfortfokozatának átminősítésére és a kapcsolódó lakbér mértékének megállapítására irányult. Továbbá a rendelet mellékletéből kivezetésére kerültek a már értékesített és lebontott lakások/épületek.

A 117/2020.(VIII.27) számú közgyűlési határozattal jóváhagyott Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2020-2022. évre szóló középtávú vagyongazdálkodási tervében a 4.1.1. Bérletben rögzített lakbérrendelet felülvizsgálatára sor került, ezért a Salgó Vagyon Kft, mint a lakások kezelője (továbbiakban: Ingatlankezelő) újból kezdeményezi a Rendelet módosítását a veszteséges bérlakás gazdálkodás megszüntetése érdekében.

**Az Ingatlankezelő a piaci viszonyok figyelembevételével és az épületek üzemeltetésére vonatkozó kiadásokat is alapul véve javasolja a lakbéremelést és a nem közvetített szolgáltatásként nyújtott külön szolgáltatások díjának bevezetését az alábbiak szerint:**

**1.) A nem közvetített szolgáltatásként nyújtott külön szolgáltatások díja fizetési kötelezettségének bevezetése**

**a.) Lakások**

A nem közvetített szolgáltatásként nyújtott külön szolgáltatások díjának mértékét a 100%-os önkormányzati tulajdonú 6 db lakóépületben az alábbi táblázat tartalmazza:

sorszám	a lakóépület címe	a díj mértéke lakásonként:
1.	Salgótarján, Erzsébet tér 1-2. (Garzonház)	2.500,- Ft/hó
2.	Salgótarján, Alagút út 10.	1.500,- Ft/hó
3.	Salgótarján, Rákóczi út 184. (Fiatalok háza)	1.500,- Ft/hó
4.	Salgótarján, Gorkij krt. 83-85 (Idősek-fiatalok háza)	1.500,- Ft/hó
5.	Salgótarján, Hősök út 22.	1.500,- Ft/hó
6.	Salgótarján, Budapesti út 39.	1.500,- Ft/hó

A nem közvetített szolgáltatások díja tartalmazza az épületek üzemeltetéséhez szükséges kiadások egy részét, mint az épülettakarítást, a közös használatú épületrészek energiaszolgáltatásának költségét, a lift és a tűzjelző berendezések karbantartását és **üzemeltetését** a rágcsáló és rovarirtást.

Javasolom, hogy a társasházakban és lakásszövetkezetekben található lakásokra vonatkozóan a társasház és a lakásszövetkezet által megállapított és határozatba foglalt közös költségek megfizetése a Bérló kötelezettsége legyen.

A kizárólag önkormányzati tulajdont képező lakóépületek, illetve a társasházakban és lakásszövetkezetekben található szórványlakások kivételével, az olyan lakások esetében, amelyek a kolónia épületekben, vagy az egyszintes többlakásos, kvázi családi ház jellegű épületekben találhatóak nem közvetített szolgáltatások díjának bevezetésére nem kerül sor.

#### **b.) Nem lakáscélú helyiségek**

Az Ingatlankezelő javasolja a Társasházakban található nem lakáscélú helyiségekre vonatkozóan, hogy a társasház vagy lakásszövetkezet által megállapított és határozatba foglalt közös költségek megfizetése Bérló kötelezettsége.

### **2.) Laktbéremelés**

A bérlakások esetében több mint 10 éve nem volt laktbéremelés, melynek egyik oka az volt, hogy a 100%-os önkormányzati tulajdonú lakóépülettömbökben található lakások alacsony százalékban voltak kiadva, ezért az elsődleges célkitűzés a legalább 80%-os kihasználtság elérése volt. A célkitűzés teljesült, mivel a főépületekben található lakások bérbeadásának mértéke 90% feletti. A magas kihasználtság oka a piacihoz képest jóval alacsonyabban meghatározott bérleti díj, azonban ezen a bérleti díjon a 6 főépület összességében nézve jelenleg veszteségesen üzemeltethető. A vásártéri ingatlanok szemléltetik legjobban a piaci és önkormányzati bérleti díj közötti különbséget, hiszen ott az egyszobás lakások szabad piaci alapon meghatározható bérleti díja 40.000,- Ft/hó-tól, míg a kétszobás lakásoké 50.000,- Ft/hó-tól indul, ehhez képest az Alagút út 10. szám alatti épületben jelenleg meghatározott 641,- Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjjal számolva a legkisebb 50 m<sup>2</sup>-es alapterületű önkormányzati lakás havi bérleti díja 32.050,- Ft-ban kerül megállapításra.

A laktbér fokozatos és lépcsős emelése javasolt 2022. július 1. napjától a szerződés megújításakor, vagy az új szerződés megkötésekor, mivel a lakásbérleti szerződések a bérleti díj egyoldalú módosításának lehetőségét nem tartalmazzák. Az Ingatlankezelő a szociális alapú bérleti díj 13,8045 %-kal, még a piaci és a költségalapú bérleti díj 27,78%-kal történő emelésére tesz javaslatot.

A jelen előterjesztésben hivatkozott pályázati kiírások kizárták a felújított lakások bérleti díjának emelését azzal, hogy "A komfortfokozat emelés nem eredményezheti a bérleti díjak - inflációs mértékét meghaladó - emelését", ezért a bérleti díj a fenntartási időszak alatt, azaz 2025.10.30-ig nem változhat a Salgótarján, Salgó út 26.,32-40., illetve a Salgótarján, Petőfi 178. és Salgótarján, Déryné út 21. szám alatti lakások esetében.

### **3.) Garzonházban a szociális alapú laktbér fokozatos kivezetése**

Az Ingatlankezelő javasolja a Garzonházban a lakások piaci alapon történő kiadását a jelenleg szociális alapú bérleti díj fokozatos kivezetésével akként, hogy az épületben új szerződés kizárólag piaci alapon meghatározott bérleti díjon kerülhessen megkötésre, míg a szociális alapú bérleti díj csupán a szerződés előbérleti jog alapján történő megkötése esetén kerüljön alkalmazásra. Továbbá javasolom, hogy a bérló jövedelmi viszonyaiban bekövetkezett negatív változás esetén a bérleti díj átsorolást (piaci alapú laktbérrel szociális alapúra) ne lehessen alkalmazni.

### **4.) Az önkormányzati lakások laktbérét tartalmazó rendelet mellékletének módosítása**

A 2022.02. 01. napjától hatályos rendelet mellékletének módosítását követően 26 db lakás került elbontásra Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének határozatai alapján az alábbi helyeken:

- |                   |            |
|-------------------|------------|
| 1. Salgó út 24.   | 7 db lakás |
| 2. Vájár út 2.    | 3 db lakás |
| 3. Somlyói út 27. | 2 db lakás |

4. Völgyhíd út 3.	2 db lakás
5. Vájár út 9.	4 db lakás
6. Vájár út 11.	4 db lakás
7. Vájár út 15.	4 db lakás

Ezen időszakban a Salgótarján, Játszó út 2. 4/1, Losonci út 6. fszt.5 és a Vár út 13/E. szám alatt lakások értékesítésre került sor.

A Rendelet mellékletében szükséges a lakásállományban bekövetkezett - értékesítések, bontások, - változások átvezetése. A mellékletben a Somlyó-bányatelepen található lakások címjegyzékekkel nem kerültek felvételre, ezért az érintett területen lebontásra került épületek kivezetést nem igényelnek.

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Nógrád Megyei Önkormányzat bérlőkijelölési jog alapítására 2000. október 30. napján megállapodást kötött. A szerződő felek a megállapodást többször módosították. A 2015. december 4. napján módosított megállapodás értelmében a Nógrád Megyei Önkormányzat jogutódjaként belépett a Szociális és Gyermekevédelmi Főigazgatóság, mint a bérlőkijelölési jog jogosultja. A bérlőkijelölési joggal 6 db ingatlan érintett.

A Salgó Vagyon Kft. írásban tájékoztatta a jog Jogosultját, hogy a Salgótarján, Báthory utca 4., a Salgótarján, Fáy András krt. 35/C. ép. IV/6., a Salgótarján, Kistarján út 8. III/28. szám és a Salgótarján, Petőfi út 44. szám alatti lakások bérlőkijelölési jogát a tulajdonos Önkormányzat 2021. május 31. napjával megszüntnek tekinti, és ettől az időponttól kezdődően az Önkormányzat ingatlanokkal szabadon rendelkezik. A Pénzügyminisztérium megbízásából eljáró Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nkft. 2022. április 28-án kelt levelében arról tájékoztatta Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatát, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32.§ (1) bekezdés f) pontjában előírtak szerint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a 45451/2003.11.19. számú határozattal bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez. A Jogosult ráutaló magatartására figyelemmel a bérlőkijelölési jog megszüntnek tekintendő.

A bérlőkijelölési jog megszűnése a bérleti díj piaci alapú bérleti díjba történő átsorolását eredményezi. A piaci alapú bérleti díj besorolás a salgótarjáni albérleti árak figyelembevételével kerül megállapításra.

Kérem a rendelettervezet elfogadását.

Salgótarján, 2022. június 09.

**SALGÓ VAGYON KFT.**  
3104 Salgótarján, Park út 12.

8.



Méhes András  
ügyvezető igazgató

**Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
.../2022. (VI. 28.) önkormányzati rendelete  
egyres lakás- és helyiséggazdálkodással összefüggő önkormányzati rendeletek  
módosításáról**

Salgótarján Megyei Jogú 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 fogalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. A lakásbérlemények lakbéréről és a lakbértámogatásról  
szóló 9/1995. (III.27.) önkormányzati rendelet módosítása**

**1.§**

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a lakásbérlemények lakbéréről és lakbértámogatásáról szóló 9/1995.(III.27.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Rendelet I.) 3.§-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„3.§

(1) Az üzemeltetőt a bérlő részére nyújtott szolgáltatásokért külön díj illeti meg.

(2) Közvetített szolgáltatásként nyújtott külön szolgáltatásnak minősülnek:

a.) a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízszállítás),

b.) gázellátás használatának,

c.) villamos energiaellátás használatának biztosítása.

d.) A társasház és a lakásszövetkezet arra jogosult szerve által meghatározott közös költség, melynek összegét az üzemeltető az aktuális bérleti díjjal együtt tovább számláz a bérlő részére.

Az a) - c) pontokban rögzített szolgáltatás abban az esetben minősül közvetített szolgáltatásnak, amennyiben bérlő az adott szolgáltatónál nem rendelkezik érvényes szerződéssel.

(3) Az a) - d) pontokban meghatározott szolgáltatások közvetítésének díja a közvetített szolgáltatás értékének 5 %-a + ÁFA, legkevesebb száz forint + ÁFA.

(4) A nem közvetített szolgáltatásként nyújtott külön szolgáltatások díja tartalmazza az épületek üzemeltetéséhez szükséges kiadások egy részét, mint az épülettakarítást, a közös használatú épületrészek energiafelhasználásának költségét, a lift és a tűzjelző berendezések karbantartását és üzemeltetését, rágcsáló és rovarirtást. A nem közvetített szolgáltatásként nyújtott külön szolgáltatások díját a 2. melléklet tartalmazza.”

**2.§**

A Rendelet I. a következő 8/A. §-al egészül ki:

„8/A.§

(1) 2021. január 1. napjától az Erzsébet tér 1-2. sz. alatti ingatlanban új lakásbérleti szerződések kizárólag piaci alapon meghatározott bérleti díjjal köthetők.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt rendelkezés nem alkalmazandó a 2021. január 1. napján érvényes és hatályos szociális alapú bérleti díjjal megkötött szerződések esetén a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993. (XII.20.) önkormányzati rendelet 24.§ (4) bekezdésében meghatározott előbérleti jog alkalmazásával történő újabb szerződéskötésre.

(3) Az (1) bekezdés alapján megkötött szerződések hatálya alatt az ott megjelölt lakások tekintetében a bérlő jövedelmi viszonyaiban esetlegesen bekövetkező változások esetén piaci alapú laktól szociális alapon meghatározott laktól áttérni nem lehet.”

### 3.§

- (1) A Rendelet I. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.
- (2) A Rendelet I. 2. mellékletként jelen rendelet 2. mellékletével egészül ki.

### 4.§

Hatályát veszti a Rendelet I.:

- a.) 2.§ (2) bekezdés b.) pontjának első, negyedik és kilencedik francia bekezdése,
- b.) 2.§ (3) bekezdése,
- c.) 7.§ (1)-(2) bekezdései,
- d.) 14/A.§-a,
- e.) 16-17.§-ai,
- f.) 18.§ (1)-(2) bekezdései.

## **2. A lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993. (XII.20.) önkormányzati rendelet módosítása**

### 5.§

A lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993. (XII.20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet II.) 19/C.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„ (4) Az a tíz salgótarjáni székhellyel, telephellyel vagy fiókteleppel rendelkező gazdálkodó szervezet, amely a kérelem benyújtását megelőző évben Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának a legtöbb helyi iparüzési adót fizette meg, vagy olyan munkahelyteremtő beruházást megvalósító gazdálkodó szervezet, amely a kérelem benyújtásának évében kezdi meg a tevékenységét, legfeljebb tizenhat lakást a (2) bekezdés c) pontjában és a (3) bekezdésben foglaltak megjelölése nélkül is igényelhet.”

## 6.§

Rendelet II. 55.§-a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A társasházakban és a lakásszövetkezetekben található helyiségek esetén a bérlő köteles a társasház és a lakásszövetkezet arra jogosult szerve által meghatározott közös költséget megfizetni, melynek összegét az üzemeltető tovább számláz a bérlő részére az aktuális bérleti díjjal együtt.”

## 7. §

Jelen rendelet 2022. július 1. napján lép hatályba.

Fekete Zsolt  
polgármester

dr. Romhányi Katalin  
jegyző

1. melléklet a .../2022. (... . . . .) önkormányzati rendelethez  
 „1. melléklet a 9/1995.(III. 27.) önkormányzati rendelethez

**Az önkormányzati lakások lakbéré  
 2022. július 1. napjától**

**1. Szociális helyzet alapján és piaci alapon bérebe adott lakások lakbéré**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
	<b>Az épület címe és komfortfokozata</b>		<b>Szociális helyzet alapján bérebe adott lakások lakbéré (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>Piaci alapon bérebe adott lakások lakbéré (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>
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.	Csokonai út 67.	(kolóniák)	328	-
12.	Derencsényi út 1-3.	(kolóniák)	245	-
13.	Déryné út (Társasházak) 3. IV/4. 23. III/5	komfortos	598	895
14.	Déryné út (Társasházak) 17. fszt.3., I/7., 19. II/9., IV/17., 21. fszt.1.	félkomfortos	410	-

15.	Déryné út 21. (Társasházak) II/12.; III/16.; IV/17.;	<b>komfortos</b> 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	-
16.	Eresztvény	(kolóniák)	245	-
17.	Erzsébet tér 1-2. kivéve Erzsébet tér 1. 15-18. em.	összkomfortos	690	1121
18.	Erzsébet tér 1. 15-18. emelet lakásai	összkomfortos/bútorozott	-	1981
19.	Erzsébet tér 2. 8/2.	(műteremlakás)	690	-
20.	Faiskola út 8.	(komfort nélküli)	289	-
21.	Fáy A. krt. 35/C. IV/6	komfortos	-	1100
22.	Forgách A. út 2/b.;	komfortos	392	-
23.	2/c.; 4.;	komfort nélküli	289	-
24.	Forgách telepi kolóniák 100/B – 110/D	(kolóniák)	289	-
25.	Frankel L. út 16. fsz/1.; 32/B. fsz/2.	komfort nélküli	252	-
26.	Gorkij krt. 83., 85.	összkomfortos	611	1043
27.	Hársfa út 10.; 16/A-B.;	(kolóniák)	254	-
28.	Hősök út 22.	komfortos	478	774
29.	Jókai sor 3/A., 5/F., 7/G.,	(kolóniák)	242	-
30.	Kakuk J. út 6. fsz/1.	(kolónia)	242	-
31.	Karancs út 25. fsz/1.;2; 3.;	(kolónia)	330	-
32.	Kistarján út 2. II/3. (Társasház)	összkomfortos	667	967
33.	Kistarján út 8. III/28. (Társasház)		-	1300
34.	Kotyháza puszta 19.	félkomfortos	370	
35.	Liget út 1-3.	komfortos	565	967
36.	Liget út 11.	komfort nélküli	266	
37.	Losonci út 58. fsz/12.	műteremlakás (a műtermi rész területének figyelembe vétele nélkül),	302	
38.	Madách út 1.,	(kolóniák)	260	-



39.	Medvesi út 6/B.; 7/B.; C.; D.; 9/B.; 11/fsz.1.,2.; 12/A.;	(kolóniák)	242	-
40.	Medves krt. 37., 39., (Társasházak)	komfortos	505	895
41.	Meredek út 16. fsz/2. (Társasház)	komfortos	598	895
42.	Meredek út 19. al/1. (Társasház)	félkomfortos	514	-
43.	Petőfi út 43/c., 99., - 180.	(kolónia)	289	-
44.	Petőfi út 44. (Sorház)		-	1200
45.	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	-
46.	Rákóczi út 184.	összkomfortos	664	1118
47.	Rákóczi út 184. 1/5.	(műteremlakás)	664	-
48.	Salgó út 8/A.; B.; D.;	komfortos lakás esetén	410	-
49.	9/A.;	félkomfortos lakás esetén	369	
50.	10/B., D.;	komfort nélküli lakás esetén	316	
51.	Salgó út 32.; 34.; 36.;	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	-

52.	Salgó út 26. fszt.2.	<b>félkomfortos</b> 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	-
53.	Somlyó bányatelep	<b>(kolóniák)</b>	282	-
54.	Szerpentin út 28. III/3.,	<b>Művészlakások</b>  <b>(műteremlakások, a műtermi rész területének figyelembe vétele nélkül)</b>	244	-
55.	Szerpentin út 33. III/3.;		244	
56.	Szerpentin út 35. III/3.		244	
57.	Szerpentin út 37. III/3. (Társasház)		516	
58.	Úttörők út 23; 31/A.	<b>összkomfortos lakás esetén</b>	667	969
59.	(Társasház)	<b>komfortos lakás esetén</b>	598	895
60.	Vár út 3/a,	<b>(kolóniák)</b>	242	-
61.	Vasas út 12.;	<b>(kolóniák)</b>	242	-
62.	Ybl M. út 51., II/5. (Társasház, Rendőrségi)	<b>összkomfortos</b>	667	969
63.	Zöldfa út 4., 8., (Társasházak)	<b>komfortos</b>	470	-
64.	Zöldfa út 3., 5., 6., 7., (Társasházak)	<b>komfortos</b>	598	895

A pályázati felújítással érintett sorszám alatt szereplő ingatlanok bérleti díja 2025.10.30. napjáig az infláció mértékét leszámítva nem emelhető.

2. Költségelven bérbe adott lakások lakbéré

	A	B
	<b>Költségelven bérbe adott lakások lakbéré</b>	
	Az épület címe	Bérlakások lakbéré (Ft/m <sup>2</sup> /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

**2. melléklet**  
a .../2022. (....) önkormányzati rendelethez

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

**Önkormányzati tulajdonú főépületek nem közvetített szolgáltatásként nyújtott külön szolgáltatás  
mértéke  
2022. július 1. napjától**

sorszám	a lakóépület címe	a közös költség mértéke lakásonként:
1.	Salgótarján, Erzsébet tér 1-2. (Garzonház)	2.500,- Ft/hó
2.	Salgótarján, Alagút út 10.	1.500,- Ft/hó
3.	Salgótarján, Rákóczi út 184. (Fiatalok háza	1.500,- Ft/hó
4.	Salgótarján, Gorkij krt. 83-85 (Idősek fiatalok háza)	1.500,- Ft/hó
5.	Salgótarján, Hősök út 22.	1.500,- Ft/hó
6.	Salgótarján, Budapesti út 39.	1.500,- Ft/hó

## **Általános indokolás**

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a lakásbérlemények lakbéréről és a lakbértámogatásról szóló 9/1995. (III.27.) önkormányzati 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 a szociális alapú lakbért 13, 8045%-kal, míg a piaci és a költségalapú lakbért 27,78%-kal felemeli. Az emelést a szerződés megújításakor, illetve az új szerződések megkötésekor kell alkalmazni.

A Rendelet kiegészül a közös költség Bérlő általi megfizetési kötelezettséggel, melynek mértékét az új 2. melléklet állapítja meg.

Új rendelkezés az is, miszerint a Garzonházban a lakások piaci alapon történő kiadása általánossá válik 2021. január 1-től a jelenleg szociális alapú bérleti díj fokozatos kivezetésével akként, hogy az épületben új szerződés kizárólag piaci alapon meghatározott bérleti díjon kerülhet megkötésre, míg a szociális alapú bérleti díj csupán szerződés hosszabbítás esetén kerül alkalmazásra. A bérlő jövedelmi viszonyaiban bekövetkezett negatív változás esetén a bérleti díj átsorolást (piaci alapú lakbérrel szociális alapúra) ne lehet alkalmazni.

## **Részletes indokolás**

### **az 1. §-hoz**

A Rendelet kiegészül a közös költség Bérlő általi megfizetési kötelezettséggel az önkormányzati tulajdonú 6 db főépület és a Társasházakban, illetve a lakásszövetkezet kezelésében lévő épületekben található szórványlakások esetén. Az önkormányzati tulajdonú épületek üzemeltetéséhez szükséges kiadások csökkentése érdekében bevezetésre kerül a nem közvetített szolgáltatásként nyújtott külön szolgáltatások díja. A veszteséges lakásgazdálkodás megszüntetése érdekében igazodva a magánszektorhoz a közös költség fizetési kötelezettsége áthárul Bérlőre a szórványlakások esetében.

### **a 2. §-hoz**

Meghatározza a szükséges rendelkezéseket a Garzonház piaci alapú lakbéren történő hasznosítására való áttérés érdekében.

### **a 3. §-hoz**

Jelen szakasz a szabályozáshoz szükséges mellékletek beépítését végzi el.

### **az 4. §-hoz**

A lakbérrendelet új szabályozásokkal össze nem illő, valamint idejét múlt rendelkezéseinek hatályon kívül helyezése.

### **az 5. §-hoz**

Jelen szakasz a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993. (XII.20.) önkormányzati rendeletet a Salgótarján, Erzsébet tér 1. sz. épület 15-18.

emeleti lakásainak gazdálkodó szervezetek részére történő maximálisan bérbeadható lakás darabszámával módosítja.

**az 6. §-hoz**

A rendelet kiegészül a közös költség Bérlő általi megfizetési kötelezettséggel a Társasházakban található önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú helyiségek esetén, helyiséggazdálkodási kiadások csökkentése érdekében, mely összhangban áll a szabadpiacon kialakult gyakorlattal.

**a 7. §-hoz**

A rendelet hatályba léptető rendelkezését tartalmazza.

**Előzetes hatásvizsgálati lap**  
**Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének**  
**.../2022.( VI.28.) önkormányzati rendelete**

**egy 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 rendeletmódosítás a bérleti díj fizetési kötelezettséggel érintett önkormányzati lakások és a nem lakáscélú helyiségek körét érinti, egy jelentősebbnek mondható fizetési kötelezettség-emeléssel.
2. Gazdasági hatások:  
A tervezetnek gazdasági hatása önkormányzati oldalon a lakásgazdálkodás pénzügyi stabilitása.
3. Költségvetési hatások:  
A tervezetnek költségvetési hatása, hogy az önkormányzatnál bevétel többlet eredményez és várhatóan megszünteti a veszteséges lakásgazdálkodás fennállását.
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. A rendeletek szabályozási rendszerének időszakonkénti felülvizsgálata elengedhetetlen, mely során az adott gazdasági és társadalmi folyamatokat össze kell hangolni az önkormányzati érdekekkel.
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 vagyongazdálkodási osztályvezető  
Méhes András ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2022. június 09.

