



Salgó Vagyon Kft.
Salgótárján



SV/3018.25 /2022.

J a v a s l a t

a Forgách telepi városrehabilitációval érintett családok elhelyezésére és a 115/2022.(VI.28.) számú határozatot hatályon kívül helyezésére

Tisztelt Közgyűlés!

1.) Projekt:

Magyarország Kormánya a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program TOP-6.9.1-16 azonosítószámú „A társadalmi együttműködés erősítését szolgáló helyi szintű komplex programok” című konstrukció keretében 2017. évben pályázati felhívást tett közbe. A pályázati felhívásra Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) a 173/2017.(IX.26.) számú közgyűlési határozat alapján benyújtotta a Forgách-telepi szociális városrehabilitációt előkészítő komplex programok (továbbiakban: ESZA) megvalósítására irányuló támogatási kérelmet. Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése továbbá döntött a városrehabilitációhoz kapcsolódó TOP-6.7.1.-16 kódszámú „Megyei jogú városok leromlott városi területeinek rehabilitációja” című pályázatban való részvételről is. A 241/2017.(XII.22.) számú közgyűlési határozat értelmében az Önkormányzat benyújtotta a Forgách-telepi városrehabilitációra (továbbiakban: ERFA) vonatkozó támogatási kérelmet.

Az Önkormányzat által benyújtott pályázatok 2018. évben támogatásban részesültek és megkezdődtek a projektek lebonyolításához szükséges ügyintézkések, a szociális munkások tevékenysége, illetve a telep rehabilitációjához kapcsolódó tervezési folyamatok. Az építészeti és gépészeti tervdokumentációk engedélyeztetését követően a beruházás megvalósításához szükséges közbeszerzési eljárás is lefolytatásra került, azonban a világban kialakult járványügyi helyzet olyan gazdasági válságot generált, mely mélyen érintette az építőipart is. E szakmai ágazatban felhasználásra kerülő nyersanyaghiány, építőanyag előállítási és szállítványozási problémák miatt árrobbanás következett be a piacon érintve az összes építőanyagot, mely magával rántotta a rezsi és munkaóradíjakat is. A közbeszerzési eljárás nyertes kivitelező a jelen gazdasági helyzetre tekintettel olyan árajánlatot adott be, melyben szereplő összeg jóval meghaladta a városrehabilitáció megvalósítására rendelkezésre álló forrást. Az Önkormányzat a beruházás megvalósítása érdekében ráemelési kérelmet nyújtott be a Pénzügyminisztérium Európai Unió Források Felhasználásáért Felelős Államtitkárságra. Az ERFA projekt költségnövekményi igényét a Kormány 2022.08.16. napján jóváhagyta.

Az Önkormányzat a nyertes vállalkozóval 2022. szeptember 14. napjával megkötötte a vállalkozási szerződést. A munkaterület átadása érdekében a telepen lakók áthelyezését a Salgó Vagyon Kft.-nek (továbbiakban: Ingatlankezelő) legkésőbb 2022. szeptember 30. napjáig meg kell oldania. A telep kiürítését követően az Ingatlankezelő jegyzőkönyv felvétele mellett a városrehabilitációval érintett területet visszaadja az Önkormányzat részére. A Forgách-telepen a beruházás során 7 db lakóépület elbontására és 10 db lakóépület felújítására kerül sor.

2.) Cserelakás, lakbér megállapítás:

2018. év novemberében a lakások és a helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatásra vonatkozó szabályokról szóló 36/1993.(XII.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosításra került az egyes projektekhez kapcsolódó eltérő rendelkezések beépítésével. A Rendelet módosítására vonatkozó előterjesztés nem tartalmazta a városrehabilitációval érintett önkormányzati bérlakásokban élők részére a beruházás idejére felajánlásra kerülő csere lakásokra, illetve azok lakbér mértékére vonatkozó iránymutatást.

A lakáskonceptió értelmében a kolónia lakások üresedést követően lefalazásra, majd bontásra kerülnek, így cserelakásként, elsődlegesen a komfortos/összkomfortos 100%-os önkormányzati tulajdonú lakóépületekben lévő üres lakások jöhetnek számításba. Ezen lakások szociális alapú havi bérleti díja jóval több, mint a kolónia lakások lakbértmértéke. Tekintettel arra, hogy a városrehabilitáció szegregátum területet érint és az ott lakók alacsony társadalmi státuszúak, akik a családi/háztartási jövedelmük alapján (mély) szegénységben élnek nem tudják megfizetni a magas komfortfokozatú lakások bérleti díját. A lakások rezsi költségének megfizetését vállalják az átköltöztetett bérlők az úgynevezett családi ellátásokból (pl, családi pótlék, gyed stb.) az alacsony közfoglalkoztatási bérből, illetve az esetlegesen szürkegazdaságból szerzett jövedelemből.

A Rendelet 16. § (5) bekezdése alapján a Közgyűlés egyedi döntést hozhat az épület bontásra történő kijelölésére, illetve a bontás miatt felajánlott lakásra a megszűnő bérleti szerződés szerinti változatlan tartalommal és feltételekkel való szerződéskötésre.

Az Ingatlankezelő javasolja a Forgách-telep pályázati forrásból történő rehabilitációjára vonatkozó beruházás megvalósítása érdekében a telepen lévő önkormányzati bérlakásokban életvitelszerűen ott tartózkodó személyek/családok részére a határozati javaslat 1. sz. mellékletét képező címjegyzékben szereplő cserelakások felajánlását, illetve a fent részletezett tényekre hivatkozva a felajánlott cserelakásokra vonatkozó bérleti szerződések megkötését a projekt fizikai befejezésének időpontjáig (várhatóan 2023. november 30.napjáig) a kolónia lakásokra megszűnt bérleti szerződésben foglalt tartalommal és feltételekkel. Továbbá a Forgách-telepről átköltöztetett Bérlők részére az önkormányzati tulajdonú főépületek nem közvetített szolgáltatásként nyújtott külön szolgáltatás mértékére vonatkozó díjfizetési kötelezettség alóli mentességet.

3.) Raktározás céljára helyiség kijelölés:

A Forgách-telepi lakók átköltöztetésével kapcsolatban felmerült az a probléma, hogy a keretes kolónia épületekben jelenleg megtalálható Bérlők tulajdonát képező ingóságok nem férnek be a felajánlott és Bérlők által elfogadott cserelakásokba. Az ingóságok raktározásához szükséges egy jól zárható épület a tárgyi beruházás időtartama alatt. A projektekben résztvevő szereplők a volt Rákóczi Általános Iskola épületét tartják erre a célra a legalkalmasabbnak, mely riasztó rendszerrel van ellátva. Az épületben 2-3 tanterem kijelölésével biztosítható az ingóságok ideiglenes raktározása. A Bérlők épületbe történő bejutását az Ingatlankezelő biztosítaná a telepen lakók közül kijelölt kapcsolattartó személy közreműködésével.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) önkormányzati rendelet 19. § (5) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon ingyenes hasznosításáról minden esetben a Közgyűlés minősített szavazattöbbséggel dönt.

Az Ingatlankezelő javasolja raktározás céljára kijelölni a Salgótarján, Rákóczi út 27. szám alatti volt iskola 3 tantermét a projekt fizikai befejezésének időpontjáig (várhatóan 2023. november 30.napjáig) az ERFA programhoz kapcsolódóan.

4.) Közgyűlési határozat hatályon kívül helyezése:

A kiadható önkormányzati bérlakások alacsony számára tekintettel, illetve a beruházás két ütem helyett egy ütemben történő megvalósítása miatt a Forgách-telepen élő, és a programban részt vevő családok elhelyezésének biztosítása érdekében cserelakásként felmerült a Salgótarján, Zagyva út 1. szám alatti ingatlan is. A lakást a Közgyűlés 115/2022.(VI.28.) számú határozatával krízisháznak jelölte ki és egyben jóváhagyta az ingatlan 2023. június 30. napjáig történő ingyenes használatba adását a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület (továbbiakban: Szervezet) részére. Ezen intézkedés célja elsődlegesen az orosz-ukrán háború elől menekülteként hazánkba érkező családok hosszútávú integrációjának elősegítése lett volna. Azonban a Szervezet látókörébe került kettős állampolgárságú 8 tagú család elhagyta Magyarországot területét és helyükre nem érkezett a háború szörnyűsége elől menekülő krízis helyzetben lévő család, így az ingatlan üzemeltetése okafogyottá

vált. A Szervezet megkereste az Ingatlankezelőt a lakás visszaadásával kapcsolatban, melyet a felek 2022. szeptember 13. napjával átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével rendeztek. Az ingatlan cserelakásként történő biztosításához szükséges a 115/2022.(VI.28.) számú határozat hatályon kívül helyezése.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a TOP-6.7.1-16-STI-2017-00002 kódszámú „Forgách-telepi Városrehabilitáció” megnevezésű projekt (továbbiakban: projekt) megvalósítása érdekében a 100%-os önkormányzati tulajdonú lakóépületekben kiadható állapotú komfortos/összkomfortos lakások cserelakásként történő felajánlását a határozat 1. sz. mellékletét képező címjegyzék szerint a telepen lévő, a projekt megvalósításával érintett önkormányzati bérlakásokban életvitelszerűen ott tartózkodó személyek/családok részére.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Fekete Zsolt polgármester

2. A Közgyűlés a cserelakások bérleti díjának mértékét a Forgách-telepi kolónia lakásokra megállapított havi bérleti díjban állapítja meg a közüzemi költségek Bérlők általi megfizetése mellett. Továbbá a telepről átköltöztetett családokat mentesíti a lakásbérlemények lakbéréről és a lakbértámogatásról szóló 9/1995.(III.27.) számú önkormányzati rendelet 2. számú mellékletében részletezett önkormányzati tulajdonú főépületek nem közvetített szolgáltatásként nyújtott külön szolgáltatási díj fizetési kötelezettsége alól.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Fekete Zsolt polgármester

3. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját a Bérlők által elfogadott cserelakásokra történő határozott idejű lakásbérleti szerződések úgynevezett áthelyezetti lakbérrel történő megkötését jelen határozat 2. pontjában részletezettek figyelembevételével a projekt fizikai befejezésének időpontjáig (várhatóan 2023. november 30.napjáig).

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató

4. A Közgyűlés jóváhagyja a Salgótarján, Rákóczi út 27. szám alatti ingatlanban (hrs:3908) 3 db helyiség (volt tanterem) raktározás céljára történő igénybevételét a projekthez kapcsolódóan a projekt fizikai befejezésének időpontjáig (várhatóan 2023. november 30. napjáig).

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató

5. A Közgyűlés a Salgótarján, Zagyva út 1. szám alatti lakóingatlan Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület részére történő ingyenes használatba adására vonatkozó 115/2022.(VI.28.) számú határozatot hatályon kívül helyezi.

Salgótarján, 2022. szeptember 09.

SALGÓ VAGYON KFT.
3104 Salgótarján, Park út 12.
8.



Méhes András
ügyvezető igazgató

1. számú melléklet a .../2022.(IX.29.) számú határozathoz

Cserelakás címjegyzék

sorsz.	Lakás címe
1	Gorkij 83. 4/34
2	Gorkij 83. 4/35.
3	Gorkij 85. 4/34
4	Budapesti út 39. II/2
5	Budapesti út 39. II/4
6	Faiskola út 8. fszt.3.
7	Rákóczi út 184. fszt.6.
8	Rákóczi út 184. fszt.7.
9	Rákóczi út 184. fszt.8.
10	Rákóczi út 184. fszt.9.
11	Rákóczi út 184. I/6.
12	Rákóczi út 184. I/7.
13	Rákóczi út 184. I/8.
14	Rákóczi út 184. I/9.
15	Rákóczi út 184. I/10.
16	Rákóczi út 184. I/13.
17	Rákóczi út 184. III/7.
18	Rákóczi út 184. III/11.
19	Rákóczi út 184. IV/10.
20	Rákóczi út 184. IV/12.
21	Rákóczi út 184. IV/14.
22	Zagyva út 1.