



# ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-102, fax: 92/311-474

..... napirendi pont anyaga

## ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2014. november 13-i ülésére

**Tárgy:** Az önkormányzati bérlakás-állomány gazdaságosan fel nem újítható épületeit érintő felülvizsgálat

**Előterjesztő:**

Balaciz Zoltán polgármester

**Készítette:**

Pais Kornél ügyvezető igazgató - LÉSZ Kft.  
Czikora Róbert - Városfejlesztési és Tervezési  
Osztály

**Egyeztetve:**

Szociális és Igazgatási Osztállal

**Tárgyalta:**

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző  
Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Gazdasági Bizottság  
Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság  
Pénzügyi Bizottság

**Bizottsági ülésre meghívást kap**

Pais Kornél ügyvezető igazgató, LÉSZ Kft.

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási  
szempontból ellenőrizte:**

Közgazdasági Osztály

**Törvényességi és tartalmi-formai  
szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály

### ***Tisztelt Közgyűlés!***

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése már több alkalommal (2005. április 28., 2007. július 5.), legutóbb 2009. május 21-i ülésén tárgyalta a „Az önkormányzati bérlakás-állomány gazdaságosan fel nem újítható épületeit érintő felülvizsgálat” című előterjesztést. Ekkor a 137/2009. számú határozata 1. és 2. pontjában a LÉSZ Kft. kezelésében álló, rossz műszaki állapotban lévő, gazdaságosan nem felújítható – összesen 90 lakást tartalmazó – 18 ingatlan, lebontásával vagy értékesítésével egyetértett.

Az alábbiakban számolunk be a ZMJVK 137/2009. (V.21.) számú határozatban kijelölt épületek vonatkozásában az azóta történt eseményekről:

<b>Cím</b>	<b>Lakásszám</b>	<b>Állapot</b>
- Alsóerdei u. 9.	7 lakás	Változatlan
- Alsóerdei u. 11.	1 lakás	Lakás megüresedett
- Alsóerdei u. 13.	1 lakás	Változatlan
- Rákóczi u. 37.	3 lakás	Lakások megüresedtek
- Andránhida u. 77.	1 lakás	Lakás megüresedett
- Batthyány u. 2.	9 lakás	Lebontva
- Becsali u. 28.	7 lakás	Értékesítve, lebontva
- Cseresznyésszer 8.	2 lakás	Lakások megüresedtek
- Felsőerdő u. 9.	2 lakás	Változatlan
- Jákum F. u. 9.	5 lakás	Lebontva
- Jákum F. u. 36.	2 lakás	Lebontva
- Kossuth u. 50.	5 lakás	Lebontva (udvari rész)
- Mártírok u. 47.	5 lakás	Változatlan
- Mártírok u. 49.	6 lakás	Változatlan
- Mártírok u. 50.	6 lakás	Lebontva
- „Nyári Kastély” Csács	2 lakás	Egy lakás üres
- Rákóczi u. 50.	8 lakás	Változatlan, Társasház
- Vásártér 3-23	18 lakás	Változatlan, Társasház
<b>Összesen:</b>	<b>90 lakás</b>	

A közgyűlés ezen üléseken született döntései óta az önkormányzati ingatlanállomány szerkezetében és állapotában bekövetkezett változásokra, illetve az elvégzett munkákra tekintettel, a rossz műszaki állapotban lévő, gazdaságosan nem felújítható, bontásra kijelölt épületek körét felül kell vizsgálni és szükség esetén újabb intézkedéseket kell hozni a bontásra vagy értékesítésre kijelölés érdekében.

Ennek érdekében célszerű a ZMJVK 137/2009. (V.21.) számú határozatot hatályon kívül helyezni és egy teljesen új, frissített adatokkal feltöltött lista alapján új határozatot hozni, amely tartalmazza a jelenleg rossz állapotú, gazdaságosan fel nem újítható önkormányzati ingatlanokat.

A bontásra szánt épületeket célszerű lenne a jelenlegi állapotukban telekkel együtt értékesíteni, így a bontási munkák költsége nem az Önkormányzatot terhelné. Az ingatlanok értékesítése esetén a pályázó kérheti, hogy a bontást az Önkormányzat végezze, ebben az esetben a vételár meghatározásánál ezt a körülményt figyelembe kell venni. Lakott ingatlanok esetében a jogszabályoknak megfelelően a bérleti szerződéssel rendelkezőknek lakást kell biztosítani.

A LÉSZ Kft-vel folytatott egyeztetésen megnevezésre kerültek az érintett, gazdaságosan fel nem újítható ingatlanok, melyek az alábbiak.

<b>Cím</b>	<b>Lakásszám</b>
- Alsóerdei u. 9.	7 lakás, lakott
- Alsóerdei u. 11.	1 lakás, üres
- Alsóerdei u. 13.	1 lakás, lakott
- Andráshegy u. 77.	1 lakás, üres
- Átalszegett u. 68.	1 lakás, üres
- Cseresznyésszeri u. 8.	2 lakás, üres
- Dózsa Gy. u. 2.	4 lakás, lakott
- Eötvös u. 18.	5 lakás, üres
- Eötvös u. 20.	1 lakás, üres
- Rákóczi u. 37.	3 lakás, üres
- Felsőerdő u. 9.	2 lakás, lakott
- Mártírok u. 47.	5 lakás, lakott
- Mártírok u. 49.	6 lakás, lakott
- Munkácsy u. 2. I. em.	7 lakás, üres
- „Nyári Kastély” Csács (20815 hrsz.)	2 lakás, 1 lakás üres
- Rákóczi u. 50.	7 lakás, 1 lakás üres
- Vásártér 3-23	18 lakás, lakott
<b>Összesen:</b>	<b>78 lakás</b>

A fenti ingatlanok közül azokban az esetekben, ahol lakott lakások szerepelnek, az alábbi megbontásban látható a bérleti szerződéssel rendelkezők és nem rendelkezők száma.

Alsóerdei u. 9.	7 lakás: 4 érvényes szerződés, 3 lakáshasználó
Alsóerdei u. 13.	1 lakás: 1 érvényes szerződés
Dózsa Gy. u. 2.	4 lakás: 2 érvényes szerződés, 2 lakáshasználó
Felsőerdő u. 9.	2 lakás: 1 érvényes szerződés, 1 lakáshasználó
Mártírok u. 47.	5 lakás: 2 érvényes szerződés, 3 lakáshasználó
Mártírok u. 49.	6 lakás: 1 érvényes szerződés, 5 lakáshasználó
„Nyári Kastély” Csács (20815 hrsz.)	2 lakás: 1 érvényes szerződés, 1 üres
Rákóczi u. 50.	7 lakás: 3 érvényes szerződés, 3 lakáshasználó, 1 üres
Vásártér 3-23	18 lakás: 10 érvényes szerződés, 8 lakáshasználó

**Összesítve: 25 családnak van érvényes szerződése a fenti ingatlanokban, és 25 nem rendelkezik érvényes bérleti szerződéssel.**

A Rákóczi u. 50. és a Vásártér u. 3-23. alatti ingatlanok esetében 1-1 lakás még magántulajdonban is van (a fenti számokon kívül, ezek az ingatlanok társasházi formában működnek), így ezeken a területeken történő bármely jövőbeni változás esetén a magántulajdonossal is meg kell állapodni. Az ő esetükben a kivásárlás vagy lakás felajánlása jöhetne szóba.

Az alábbi lehetőségek vannak a jövőbeni lebonyolításra a lakott lakások esetében: az érvényes bérleti szerződéssel rendelkezőknél alapvetően az Önkormányzat feladata elhelyezni a bérlőket (cserelakás) vagy a részükre térítést kell felajánlani. Egyik megoldás az lehet, hogy pl. egy esetleges értékesítés során olyan megállapodást kell kötni a Vevővel, mely megoldja az elhelyezés problémáját, mint kötelezettséget, de ugyanakkor nem ró jelentősebb anyagi

természetű terheket az Önkormányzatra. A megoldást ezekben az esetekben egyedileg kell meghatározni és konkrét esetben (mint ahogyan ez már korábban is így volt) külön előterjesztés témáját fogja képezni.

Bontás esetén a bérlők elhelyezése szintén az Önkormányzat feladata, itt az önálló telek értékesítése vagy más hasznosítása jöhet szóba.

A lakások értékesítése, illetve bontása esetén figyelembe kell venni a mindenkori lakásrendelet, illetve a vagyonrendelet előírásait, melyek az alábbiak.

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 57/2007. (XII. 28.) önkormányzati rendelete szerint a bérlő kezdeményezheti lakásbérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetését (Lakásrendelet 51. §):

- a) cserelakás,
- b) cserelakás és egyidejűleg pénzbeli térítés, vagy
- c) pénzbeli térítés

igénylése mellett. A polgármester dönt arról, hogy ajánl-e fel cserelakást, illetve milyen összegű pénzbeli térítést (legfeljebb 750.000 Ft-ot) biztosít.

Lakásbérleti jogviszony **városérdekből történő megszüntetése** esetén a lakásbérleti jogviszony **felmondással** kerül megszüntetésre (Lakásrendelet 54. §). A polgármester a bérlő részére megfelelő és beköltözhető cserelakást ajánl fel, vagy a bérlővel történt megállapodás esetén a bérlő részére pénzbeli térítés megfizetéséről dönt. A pénzbeli térítés összege az alaplakbér 10 éves összegével megegyező mértékű, de legfeljebb 1,5 millió forint lehet.

A szerződéssel nem rendelkezők esetében (felmondottak, lejárt szerződések esetében) elhelyezési kötelezettség nincs. Ebben az esetben viszont a birtokon belül lévő ún. lakáshasználókat ki kell költöztetni (ez az önkéntesség elmaradása esetén csak bírósági úton lehetséges). Ezt a feladatot a lakáskezelő végzi.

Az egyes ingatlanok hasznosításáról a Közgyűlés indokolt esetben egyedi döntést is hozhat.

A **Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság** 2014. november 3-i ülésén 2/2014. számú határozatával 14 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** 2014. november 3-i ülésén 152/2014. számú határozatával 9 igen egyhangú szavazattal - jogi szempontból - tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A **Műszaki Bizottság** 2014. november 4-i ülésén az előterjesztést megtárgyalta, és 6/2014. számú határozatával az előterjesztést egyhangúlag – 11 igen szavazattal – támogatta.

A **Gazdasági Bizottság** 2014. november 5-i 10-i ülésén 152/2014. számú határozatával az előterjesztést 12 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett támogatta.

A **Pénzügyi Bizottság** 2014. november 6-i ülésén az előterjesztést megtárgyalta, és 54/2014. számú határozatával az előterjesztést 12 igen egyhangú szavazattal közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a fentiek alapján szíveskedjen támogatni a határozati javaslatot.

**Határozati javaslat:**

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése hatályon kívül helyezi a 137/2009. (V. 21.) számú határozatát.
2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a rossz műszaki állapotban lévő, gazdaságosan nem felújítható, alábbiakban felsorolt – összesen 78 lakást tartalmazó - ingatlanok értékesítésével, szükség esetén bontásával egyetért:

<b>Cím</b>	<b>Lakásszám</b>
- Alsóerdei u. 9.	7 lakás, lakott
- Alsóerdei u. 11.	1 lakás, üres
- Alsóerdei u. 13.	1 lakás, lakott
- Andránhida u. 77.	1 lakás, üres
- Átalszegett u. 68.	1 lakás, üres
- Cseresznyésszeri u. 8.	2 lakás, üres
- Dózsa Gy. u. 2.	4 lakás, lakott
- Eötvös u. 18.	5 lakás, üres
- Eötvös u. 20.	1 lakás, üres
- Rákóczi u. 37.	3 lakás, üres
- Felsőerdő u. 9.	2 lakás, lakott
- Mártírok u. 47.	5 lakás, lakott
- Mártírok u. 49.	6 lakás, lakott
- Munkácsy u. 2. I. em.	7 lakás, üres
- „Nyári Kastély” Csács (20815 hrsz.)	2 lakás, 1 lakás üres
- Rákóczi u. 50.	7 lakás, 1 lakás üres
- Vásártér 3-23	18 lakás, lakott
<b>Összesen:</b>	<b>78 lakás</b>

A lakások értékesítése, illetve bontása esetén minden esetben figyelembe kell venni a mindenkori lakásrendelet, illetve a vagyonrendelet előírásait. Az egyes ingatlanok hasznosításáról a Közgyűlés indokolt esetben egyedi döntést hoz.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy az ingatlanok hasznosítása és esetleges bontása érdekében szükséges intézkedésekről gondoskodjon.

**Felelős: Balaicz Zoltán polgármester**

**Határidő: folyamatos**

Zalaegerszeg, 2014. november 7.

  
**Balaicz Zoltán**  
 polgármester

