



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
2017. december 14-i ülésére

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

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Pais Kornél ügyvezető igazgató, LÉSZ Kft.

Egveztetve:

Szociális és Igazgatási Osztály
Műszaki Osztály

Tárgyalta:

Műszaki Bizottság
Szociális, Lakás és Egészségügyi 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., 2009. május 21.), legutóbb 2014. november 13-i ülésén tárgyalta a „Az önkormányzati bérlakás-állomány gazdaságosan fel nem újítható épületeit érintő felülvizsgálat” című előterjesztést. Ekkor a 176/2014. (XI.13.) számú határozata 1. és 2. pontjában a LÉSZ Kft. kezelésében álló, rossz műszaki állapotban lévő, gazdaságosan nem felújítható – összesen 78 lakást tartalmazó ingatlan, lebontásával vagy értékesítésével egyetértett.

Az alábbiakban számolunk be a ZMJVK 176/2014. (XI.13.) számú határozatban kijelölt épületek vonatkozásában az azóta történt eseményekről:

Cím	Lakásszám, változás a határozat óta
- Alsóerdei u. 9.	7 lakás, lakott, változás nem volt
- Alsóerdei u. 11.	1 lakás, kiüresítve, bontása javasolt
- Alsóerdei u. 13.	1 lakás, lakott, változás nem volt
- Andránhida u. 77.	1 lakás, értékesítésre került
- Átalszegett u. 68.	1 lakás, értékesítésre került
- Cseresznyésszeri u. 8. (CSOK)	2 lakás, üres telekként felkínálva eladásra
- Dózsa Gy. u. 2.	4 lakás, kiüresítés alatt, 1 lakás lakott
- Eötvös u. 18.	5 lakás, kiüresítve
- Eötvös u. 20.	1 lakás, kiüresítve
- Rákóczi u. 37.	3 lakás, kiüresítve
- Felsőerdő u. 9.	2 lakás, lakott, változás nem volt
- Mártírok u. 47.	5 lakás, lakott, változás nem volt
- Mártírok u. 49.	6 lakás, lakott, változás nem volt
- Munkácsy u. 2.	7 lakás, átadva a Magyar Állam részére
- „Nyári Kastély” Csács (20815 hrsz.)	2 lakás, 1 lakás üres, változás nem volt
- Rákóczi u. 50.	7 lakás, kiüresítés alatt, 4 lakás üres
- Vásártér 3-23	18 lakás, kiüresítés alatt, 6 lakás üres
Összesen:	78 lakás

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 176/2014. (XI.13.) 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, még megmaradt, gazdaságosan fel nem újítható ingatlanok, melyek aktualizált listája az alábbi:

Cím	Lakásszám, állapot
- Ady u. 6.	1 lakás, üres
- Alsóerdei u. 5. (697/7. hrsz)	7 lakás, lakott
- Alsóerdei u. 7. (697/8. hrsz)	2 lakás, 1 lakás üres
- Dózsa Gy. u. 2.	4 lakás, 1 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
- „Nyári Kastély” Csács (20815 hrsz.)	2 lakás, 1 lakás üres
- Rákóczi u. 50.	7 lakás, 1 lakás üres
- Vásártér 3-23	18 lakás, 12 lakás lakott
- Munkácsy u. 12.	5 lakás, 3 lakás lakott
- Kazinczy tér 6.	4 lakás, 2 lakás lakott
Összesen:	72 lakás

A Rákóczi u. 50. és a Vásártér u. 3-23. alatti ingatlanok esetében 1-1 lakás még magántulajdonban van, valamint az Ady u. 6. szám alatt további négy lakás magántulajdon (a fenti számokon kívül, mivel 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 volt példa) külön előterjesztés témáját fogja képezni.

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, melyet a lakásalapból kell finanszírozni. 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 LÉSZ Kft. végzi.

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

A **Műszaki Bizottság** a 189/2017 számú határozatával az előterjesztést egyhangúlag – 8 igen szavazattal – támogatta.

A **Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság** a 216/2017. sz. határozatával – 11 igen, egyhangú szavazattal – az előterjesztést 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 176/2014. (XI.13.) számú határozatát.
2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a rossz műszaki állapotban lévő, gazdaságosan nem felújítható, alábbiakban felsorolt – összesen 72 lakást tartalmazó - ingatlanok értékesítésével, szükség esetén bontásával egyetért:

Cím	Lakásszám, állapot
- Ady u. 6.	1 lakás, üres
- Alsóerdei u. 5. (697/7. hrsz)	7 lakás, lakott
- Alsóerdei u. 7. (697/8. hrsz)	2 lakás, 1 lakás üres
- Dózsa Gy. u. 2.	4 lakás, 1 lakás lakott
- Eötvös u. 18.	5 lakás, üres
- Eötvös u. 20.	1 lakás, üres
- Felsőerdő u. 9.	2 lakás, lakott
- Kazinczy tér 6.	4 lakás, 2 lakás lakott
- Munkácsy u. 12.	5 lakás, 3 lakás lakott
- Mártírok u. 47.	5 lakás, lakott
- Mártírok u. 49.	6 lakás, lakott
- „Nyári Kastély” Csács (20815 hrsz.)	2 lakás, 1 lakás üres
- Rákóczi u. 37.	3 lakás, üres

- Rákóczi u. 50.	7 lakás, 1 lakás üres
- Vásártér 3-23	18 lakás, 12 lakás lakott
Összesen:	72 lakás

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, 2017. december 7.



**Balaicz Zoltán
polgármester**