



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17- 19.

Tel: 92/502-100

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

.....napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2025. november 13-ai ülésére

Tárgy: A Lakásalap 2026. évi tervezett felhasználása

Előterjesztő: Balaicz Zoltán
polgármester

Készítette: Szociális és Igazgatási Osztály
Tóth Lilla lakásgazdálkodási szakreferens

Egyeztetve: Műszaki Osztály
Közgazdasági Osztály
LIESZ Kft.

Tárgyalta: Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság
Gazdasági Bizottság
Műszaki Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte: Közgazdasági Osztály
Takácsné Simon Anita

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály
Göndicsné Horváth Krisztina

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének 46/2007. (XI.30.) önkormányzati rendelete a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályairól (továbbiakban: R.) az alábbiak szerint szabályozza a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználását:

„1. § A rendelet hatálya Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a hennük lévő lakásoknak) elidegenítéséből származó, a számláját vezető pénzügyi intézménynél elkülönített számlán kezelt bevételeinek felhasználására terjed ki.

2. § (1) Az önkormányzat az 1. §-ban meghatározott bevételeit – a Ltv. 62. § (3) bekezdésében megjelölt felhasználási célok figyelembevételével – kizárólag az alábbi lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra használhatja fel:

- a) új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,*
- b) lakóépület teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére,*
- c) városrehabilitációra,*
- d) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,*
- e) önkormányzati helyi támogatás nyújtására,*
- f) lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére,*
- g) a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is,*
- h) önkormányzati lakbértámogatás nyújtására.*

(2) A Közgyűlés az (1) bekezdésében megjelölt célokra kívül más célra nem teszi lehetővé az 1. § szerinti bevételek felhasználását.”

A Közgazdasági Osztály tájékoztatása értelmében: A Lakásalap 2025. szeptember 30-i állapot szerint számlapénz és államkötvény formában együttesen mintegy **78.472 eFt pénzügyi forrással** rendelkezik.

A 2025. évi költségvetésben foglalt feladatok jelentős része még nem teljesült, többségükre azonban részben vagy teljes mértékben történtek kötelezettségvállalások, egyes tételek esetében még nem történt kötelezettségvállalás.

Mindezek alapján a 2025. évi költségvetésben szereplő összes tétel teljesülése esetén a jelenlegi módosított előirányzatok, valamint pénzügyi teljesítések és 2025. év végére várható maradvány alapján 2026. évre vonatkozóan mintegy **20.745 eFt szabad pénzeszköz vehető figyelembe.** További bevétel azonban csak a lakástámogatás törlesztéséből - ami már nem jelentős összeg - illetve az esetleg értékesítendő lakások árbevételeiből származhat.

Figyelembe kell venni továbbá, hogy az első lakáshoz jutók önkormányzati támogatásáról szóló 4/2006. (II.03) önkormányzati rendelet szerint az első lakáshoz jutók önkormányzati támogatása tartós kötelezettséget jelent. Fenti célra mérsékeltébb igény jelentkezett, ettől függetlenül az alapból tartalékolni szükséges, nem használható fel annak teljes összege.

A Műszaki Osztály tájékoztatása szerint 2026. évre nem kérnek fedezetet a Lakásalaphoz ingatlanvásárlásra, területszerzési céljaik megvalósítására. A folyamatban lévő projektek megfelelő forrásokat biztosítanak városrehabilitációs céljaik eléréséhez. 2025. évben a Lakásalaphoz ingatlanszerzést nem finanszíroztak.

A **LÉSZ Kft.** közlése szerint 2025. évről 2026. évre áthúzódó felújítások és az elmúlt évek tapasztalatai alapján, a 2026. évben a jelenleg már üresen állók közül 2 db lakás felújítására lesz szükség, valamint még további 8 db lakás részleges vagy teljes felújításával számolt a LÉSZ Kft. a 2026-os évben (összesen 10 db lakás), melyeken kizárólag nem a saját forrásból karbantartott, hanem a kilakoltatás, haláleset miatt visszakerült és rossz állapotú lakásokat érti.

A lakások esetében egyre több alkalommal korszerűsítés is történik (pl. komfortosról összkomfortosra alakítás, vagy komfort nélküliből komfortosra).

Az építőipari árak, bérek alakulása miatt önkormányzati lakások teljes vagy részleges felújítására várhatóan 60 millió Ft-ra lenne szükség a Lakásalapból, mivel az átlagos felújítási összeg lakásonként eléri az 6-7 millió Ft-ot.

Jelen összeg nem tartalmazza a Nyugdíjas Otthonházi lakások felújítását, amelyre a lakhatási jog részleges megváltásának összege nyújt fedezetet, itt átlagban 4 db lakással számolunk.

A Szociális és Igazgatási Osztály adatkérése alapján a Polgármesteri Hivatal érintett szakosztályai, valamint a LÉSZ Kft. az alábbi javaslatot tették a felhasználási cél és pénzösszeg meghatározásával:

LÉSZ Kft:

- | | |
|--|-------------|
| – Önkormányzati tulajdonban álló bérlakások felújítására | 60.000,-eFt |
|--|-------------|

Műszaki Osztály:

- | | |
|--------------------------|--------|
| – Belváros rehabilitáció | 0,-eFt |
|--------------------------|--------|

Szociális és Igazgatási Osztály:

- | | |
|---|------------|
| – Első lakáshoz jutók támogatása | 2.000,-eFt |
| – Családok Otthonteremtési támogatása | 1.000,-eFt |
| – Lakhatási krízisalap támogatás | 1.000,-eFt |
| – Önkormányzati bérlakásban élők lakásfenntartási segélye | 9.000,-eFt |

Mindösszesen:	73.000,- eFt
----------------------	---------------------

A jelenleg rendelkezésre álló forrás csak részben nyújt fedezetet a javasolt célokhoz rendelt igények összegére. Amennyiben 2026. évben bérlakás értékesítésből realizálódik bevétel, ez az összeg év közben kiegészíthetővé válik.

A 2025. évi költségvetésben tervezett feladatokat, azok szeptember 30-i állapot szerinti kötelezettségvállalásokkal még nem terhelt előirányzat maradványait az alábbi táblázat mutatja:

	2025. évi feladat megnevezése	2025. évi előirányzat		Kötelezettség- vállalással nem terhelt maradvány 2025. szeptember 30-án (eFt)
		Megnevezése	Összeg (eFt)	
1.	R. 2. § (1) bekezdés b) pont szerint	Egyéb önkormányzati lakások felújítása lakásalap	0	0
2.		Önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek teljes vagy részleges felújítása, korszerűsítése	74.503	48.743
		Nyugdíjas Otthonházi lakások felújítása	0	0
3.	R. 2. § (1) bekezdés c) pont szerint	Önkormányzat által nyújtott lakástámogatás első lakáshoz jutók részére	2.000	2.000
4.		Családok otthonteremtési támogatása	1.000	1.000
5.		Önkormányzati bérlakásban élők lakásfenntartási segélye	9.000	4.962
6.		Lakhatási krízisalap támogatása lakásalapból	1.000	1.000
7.		Kamatmentes kölcsön az ideiglenesen nehéz helyzetbe került zalaegerszegi polgárok számára	0	0
8.		Lakásalap kiadás (bankköltség, forgalmi jutalék)	120	22
			Összesen:	57.727

A maradvány összege a 2026. évi költségvetés tervezése során a 2025. december 31-ig történő felhasználás, illetve kötelezettségvállalás alapján véglegesíthető az alábbiak figyelembevételével:

A felsorolt tételek évvégi, kötelezettséggel nem terhelt maradványának visszatervezése az adott célra nem szükséges - tekintettel arra, hogy a 2026. évi új feladatok között szerepelnek - azokat az Önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek teljes vagy részleges felújítása maradványösszegének kiegészítésére javasoljuk visszatervezni 2026. évben.

A 2026. évre rendelkezésre álló szabad pénzösszeg 20.745,-eFt, amely új feladatok forrásául szolgálhat a határozati javaslatban foglaltak szerint.

Bizottsági határozatok:

Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 98/2025. (XI.03.) határozata

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottsága – 13 igen, egyhangú szavazattal – az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

Gazdasági Bizottság 154/2025. (XI.05.) határozata

A bizottság az előterjesztést 14 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Műszaki Bizottság 127/2025. (XI.04.) határozata

A bizottság az előterjesztést egyhangúlag - 14 igen szavazattal - támogatta.

Pénzügyi Bizottság 83/2025. (XI.04.) határozata

A Pénzügyi Bizottság az előterjesztést 12 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

Kérem, a Tisztelt Közgyűlést az alábbi határozati javaslat elfogadására!

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2026. évre a Lakásalapból az alábbi összegek kötött célú felhasználását tervezi:

Ssz.:	Felhasználás megnevezése:	Költsége (eFt):
1.	R. 2. § (1) bekezdés b) pontja szerint → önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások teljes vagy részleges felújítása, korszerűsítése	7.745,-
2.	R. 2. § (1) bekezdés e) pont szerint → első lakáshoz jutók támogatása	2.000,-
3.	R. 2. § (1) bekezdés e) pont szerint → családok otthonteremtési támogatása	1.000,-
4.	R. 2. § (1) bekezdés e) pont szerint → lakhatási krízisalap	1.000,-
5.	R. 2.§ (1) bekezdés c) pont szerint → Önkormányzati bérlakásban élők lakásfenntartási segélye	9.000,-
Összesen:		20.745,-eFt

A 2025. évi Lakásalap felhasználási tervben felsorolt tételek évvégi, kötelezettséggel nem terhelt maradványának visszatervezése az Önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek teljes vagy részleges felújítása maradványösszegének kiegészítésére történik.

A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a fent nevesített feladatok és azokhoz rendelt összegek, valamint a 2025. évi költségvetésben szereplő feladatok (év végi szabad előirányzat) maradványainak a 2026. évi költségvetésben történő tervezéséről gondoskodjon.

Határidő: 2026. évi költségvetés tervezése
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2025. november 6.


Balaicz Zoltán
polgármester

