E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2025. április 30-i ülésére

Tárgy: Tájékoztató Zirc Városi Önkormányzat ingatlan vagyonának helyzetéről

Előadó: Kacsala István polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslatok

Szavazás módja: egyszerű többség

Előterjesztés előkészítésében részt vett: Viziné dr. Horváth Judit jegyző
Bereczkiné Papp Krisztina aljegyző
Kaszás Béla városüzemeltetési osztályvezető
Kapitány Zsolt önkormányzati osztályvezető
Szabó-Berkes Anita városüzemeltetési ügyintéző

Előterjesztés előkészítésében közreműködnek: Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
Oktatási, Ifjúsági, Kulturális, Sport és Civil Bizottság

Láttam:

Viziné dr. Horváth Judit
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) 2025. I. félévi munkatervében több önkormányzati vagyonhoz kötődő napirendi javaslat került beépítésre. A 2025. január havi testületi ülésen a volt Tanuszoda épületének bérbeadása témájában tárgyalt napirendnél felmerült kérésként, hogy készüljön el egy részleges Vagyongazdálkodási terv, amely az Önkormányzat forgalomképes és a korlátozottan forgalomképes vagyonára fókuszál.
Ennek kidolgozására a Hivatal Jegyzője a 2025. áprilisi munkaterv szerinti ülést kapta határidőnek.

Az elmúlt években a Képviselő-testület többször hozott ingatlan vagyonának egy-egy típusaira (pl. külterületi és önkormányzati lakás ingatlanok) vagy egy-egy adott ingatlan hasznosítására, értékesítésére vonatkozó döntést.

Az önkormányzat Képviselő-testületének, mint a tulajdonosi jogok gyakorlójának kiemelt felelősségi körébe tartozik a vagyonnal való felelősségteljes, átgondolt, tervszerű, hatékony, az önkormányzat céljait legjobban szolgáló gazdálkodás.

A vagyongazdálkodásnak hozzá kell járulnia az önkormányzati közfeladatok minél eredményesebb, színvonalasabb, költségtakarékosabb ellátásához, ugyanakkor szolgálnia kell a település lakossága elvárásainak való minél magasabb szintű megfelelést.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) szabályozza az állam és *a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon* (a továbbiakban: **nemzeti vagyon**) *megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit.*
Az Nvt. 1. § (2) bekezdés alapján a Nemzeti vagyonba tartozik a helyi önkormányzat
a) kizárólagos tulajdonában álló dolgok,
b) tulajdonában lévő dolog, ami az a) pont alá nem tartozik,
c) tulajdonában lévő pénzügyi eszközök, továbbá a társasági részesedései,
d) bármely vagyoni értékkel rendelkező jogosultsága, amelyet jogszabály vagyoni értékű jogként nevesít,
e) tulajdonában álló közgyűjtemény (muzeális intézmény, levéltár, közgyűjteményként működő kép- és hangarchívum, valamint könyvtár) saját gyűjteményében nyilvántartott kulturális javak körébe tartozó dolog.

Az Nvt. 9. § (1) bekezdése értelmében: ***„A helyi önkormányzat*** *a vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint a 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetése biztosításának céljából* ***közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni.”***

Az Nvt. 7. § (2) bekezdésben foglalt vagyongazdálkodási elv: *„A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése, azzal, hogy a nemzeti vagyon megőrzése érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állag védelmi kötelezettség megszegésének. A kiemelt kulturális örökségvédelmi és természetvédelmi szempontok – kulturális és természeti értékek jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében történő – érvényesítésének nem akadálya a vagyon*

értékváltozása."

A helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.

A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a **törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet**

***a)* az Nvt. kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,**

***b)* törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az *a)* és *b)* pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),**

***c)* törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.**

Az Nvt. 5. § (2a) bekezdése értelmében helyi önkormányzat rendelete lakáscélú épületet forgalomképtelen törzsvagyonnak nem minősíthet, a korábbi ilyen minősítés pedig e rendelkezés hatályba lépésével megszűnt (2021. november 18-tól).

Az Nvt. 5. § (3) bekezdése alapján *„**A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak***

a) a helyi közutak és műtárgyaik,

***b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok, közkertek**,*

c) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádiónavigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, valamint

*d) a helyi önkormányzat tulajdonában álló - külön törvény rendelkezése alapján részére átadott - **vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket."***

Az Nvt. 5. § (4) bekezdése alapján nemzetgazdasági szempontból ***kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősül*** az Ntv. 2. mellékletében meghatározott, valamint törvényben vagy ***a helyi önkormányzat rendeletében ekként meghatározott a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyonelem.***

Az Nvt. 5. § (5) bekezdése értelmében ***a helyi önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi***

a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló ***közmű***,

b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, ***közfeladatot ellátó intézmény***, ***költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,***

c) a helyi önkormányzat ***többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet*** vagy parkolási szolgáltatást ***ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés***, továbbá

d) a Balatoni Hajózási Zrt.-ben fennálló, a helyi önkormányzat tulajdonában álló társasági részesedés.

A Nvt. 5. § (6) bekezdés alapján **a *korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni minősítés az (5) bekezdés a)-c) pontja szerinti nemzeti vagyon tekintetében addig áll fenn, amíg az adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja.***

Az Nvt. 2. melléklete nem minősít Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában álló vagyonelemet kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1)-(2) bekezdés határozza meg az Önkormányzat főbb kötelező feladatait:

*„**13. §** (1) A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:*

1. településfejlesztés, településrendezés;

2. településüzemeltetés (köztemetők kialakítása és fenntartása, a közvilágításról való gondoskodás, kéményseprő-ipari szolgáltatás biztosítása, a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása, közparkok és egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, gépjárművek parkolásának biztosítása);

3. a közterületek, valamint az önkormányzat tulajdonában álló közintézmény elnevezése;

4. törvényben meghatározott kivételekkel az egészségügyi alapellátás, az egészséges életmód segítését célzó szolgáltatások;

5. környezet-egészségügy (köztisztaság, települési környezet tisztaságának biztosítása, rovar- és rágcsálóirtás);

6. óvodai ellátás;

7. kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása; filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi közművelődési tevékenység támogatása;

8. gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások;

8a. szociális szolgáltatások és ellátások, amelyek keretében települési támogatás állapítható meg;

9. lakás- és helyiséggazdálkodás;

10. a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása;

11. helyi környezet- és természetvédelem, vízgazdálkodás, vízkárelhárítás;

12. honvédelem, polgári védelem, katasztrófavédelem, helyi közfoglalkoztatás;

13. helyi adóval, gazdaságszervezéssel és a turizmussal kapcsolatos feladatok;

14. a kistermelők, őstermelők számára – jogszabályban meghatározott termékeik – értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétvégi árusítás lehetőségét is;

15. sport, ifjúsági ügyek;

16. nemzetiségi ügyek;

17. közreműködés a település közbiztonságának biztosításában;

18. helyi közösségi közlekedés biztosítása;

19.

20. távhőszolgáltatás;

21. víziközmű-szolgáltatás, amennyiben a víziközmű-szolgáltatásról szóló törvény rendelkezései szerint a helyi önkormányzat ellátásért felelősnek minősül.

(2) Törvény a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó más helyi önkormányzati feladatot is megállapíthat.”

A Képviselő-testület az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 8/2017.(V.8.) önkormányzati rendeletének (a továbbianban: Vagyonrendelet) 2. § (2) bekezdése - az Nvt. által forgalomképtelen vagyonnak minősített önkormányzati vagyonon felül - nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonná minősítette a temetőket (zirci 423, 436, 1283/3 és 1283/4 hrsz-ú ingatlanok).

Az Önkormányzat a Vagyonrendeletével korlátozottan forgalomképessé nyilvánított vagyonelemeit a Vagyonrendelet 1. melléklete tartalmazza. ***ingatlanjait.***

Fentiek alapján látható, hogy az Önkormányzat vagyonát részben az Nvt., részben pedig a Képviselő-testület döntése alapján a Vagyonrendelet sorolja be forgalomképesség szempontjából. Azon ingatlanok, amelyeket sem az Nvt., sem pedig a Vagyonrendelet nem sorol a forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes vagyonelemek közé, az az Önkormányzat forgalomképes, Üzleti vagyonát képezi.

Az Nvt. 6. §-ban meghatározottak szerint a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon –az Nvt.-ben foglalt kivétellel – nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog, építményi jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető. Ezen tilalom a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyonba tartozó javak teljes terjedelme tekintetében fennáll. Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokat a Nvt. és a Vagyonrendeletben meghatározottak szerint lehet értékesíteni.

Látható, hogy az Önkormányzat vagyonának legnagyobb részét a forgalomképtelen ingatlanok teszik ki.

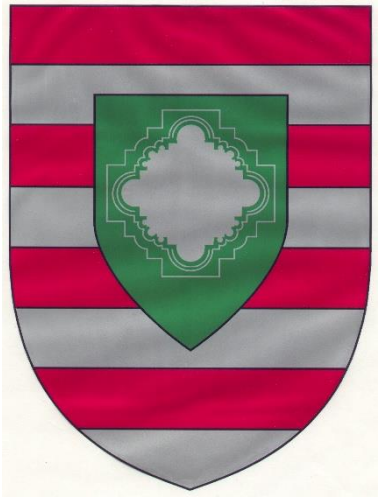
Az Önkormányzat részleges 2025-2029. évekre szóló Vagyongazdálkodási tervének tervezete az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Kérem Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a döntések meghozatalára.

Zirc, 2025. április 24.

Kacsala István
polgármester

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének



Vagyongazdálkodási terve

2025-2029 időszakra[1]
(részleges)

[1] Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a …/2025.(…..) határozatával fogadta el.

I. Bevezetés

Az önkormányzat Képviselő-testületének, mint a tulajdonosi jogok gyakorlójának kiemelt felelősségi körébe tartozik a vagyonnal való felelősségteljes, átgondolt, tervszerű, hatékony, az önkormányzat céljait legjobban szolgáló gazdálkodás.

A vagyongazdálkodásnak hozzá kell járulnia az önkormányzati közfeladatok minél eredményesebb, színvonalasabb, költségtakarékosabb ellátásához, ugyanakkor szolgálnia kell a település lakossága elvárásainak való minél magasabb szintű megfelelést.

Jelen részleges Vagyongazdálkodási terv Zirc Városi Önkormányzat forgalomképes és korlátozottan forgalomképes ingatlanairól igyekszik képet adni, azok rövid és középtávú feladatot és hasznosítást javasolni.
A jelenleg önkormányzati tulajdonú ingatlanok forgalomképesség alapján csoportosítva a Vagyongazdálkodási terv 1. mellékletét képezi.

Zirc város lakosságszáma a hivatalos adatok alapján évek óta csökkenő tendenciát mutat, annak ellenére, hogy a közigazgatási területén szinte lakatlan lakóingatlan nincs. Ezért lényeges, hogy elkezdjünk abban gondolkodni, hogy miképp is lehetne városunkat a fiatalabb generáció számára is vonzóbbá, élhetőbbé és szerethetőbbé tenni rövid és hosszabb távon, saját magunk és az itt letelepedők számára és hasznára. Az elérhető fejlesztési forrásokat minél nagyobb és minél hatékonyabb mértékben kell megragadnunk és kihasználnunk.

Egy város akkor lehet igazán sikeres, ha meg tudja teremteni a magas hozzáadott értékű termékeket előállító helyi gazdaság fejlődésének a lehetőségét. Ha a helyi adottságokból leginkább profitáló, magas hozzáadott értéket előállító vállalkozások számára vonzóvá tesszük a gazdasági környezetet, az ilyen vállalkozások által fizetett helyi adók, illetve az általuk biztosított foglalkoztatottság valóban hasznára lehet a városnak. A XIX. században Zircen az akkori kor technikai és szellemi színvonalának megfelelően országosan is ismert iparosság élt: kőművesek, ácsok, cserepesek, kőfaragók, asztalosok, bognárok és más szakmák képviselői, akik közül például az intarziás bútorokat, belsőépítészeti elemeket is gyártó asztalosok európai hírnévnek örvendtek.

Abba az irányba kellene indulni, hogy a mai kornak megfelelő, magas hozzáadott értéket előállító, nagy jövedelemtermelő képességű és ezeknek függvényeként magas adófizető-képességű vállalkozások számára kedvező lehetőségeket biztosítani, akár olyan adókedvezményekkel, amelyek bizonyos időre kedvezményeket biztosítanak az idetelepülő, vagy már helyben működő és fejlesztésben gondolkodó vállalkozásoknak. Mivel már nem a XIX. században élünk, vizsgálni kell a digitális világ lehetőségeit is, akár tech-vállalatok, illetve a digitális kultúra számára ideális környezet megteremtésével, vagy K+F lehetőségek megteremtésével jövőbe mutató vállalkozások támogatásával. Támogatni kell a zöld energiák alkalmazását. Megújuló energia arányának növelése a vállalkozások és középületek ellátásában, építeni Zirc környezettudatos, természetközeli imázsát.
Szintén figyelembe kell venni, hogy Zirc közlekedési és földrajzi adottságai nem teszik a várost versenyképessé az autópályák mentén elhelyezkedő nagyobb városok ipari parkjaival.

1. Az Önkormányzat vagyon szabályozásának jogi környezete

Az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése **értelmében** az állam és a **helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon.** *„A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős*

gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg."

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Ntv.) szabályozza az állam és *a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon* (a továbbiakban: **nemzeti vagyon**) *megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit.*
Az Ntv. 1. § (2) bekezdés alapján a Nemzeti vagyonba tartozik a helyi önkormányzat
a) kizárólagos tulajdonában álló dolgok,
b) tulajdonában lévő dolog, ami az a) pont alá nem tartozik,
c) tulajdonában lévő pénzügyi eszközök, továbbá a társasági részesedései,
d) bármely vagyoni értékkel rendelkező jogosultsága, amelyet jogszabály vagyoni értékű jogként nevesít,
e) tulajdonában álló közgyűjtemény (muzeális intézmény, levéltár, közgyűjteményként működő kép- és hangarchívum, valamint könyvtár) saját gyűjteményében nyilvántartott kulturális javak körébe tartozó dolog.

Az Ntv. 9. § (1) bekezdése értelmében: ***„A helyi önkormányzat*** *a vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint a 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetése biztosításának céljából* ***közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni."***

Az Ntv. 7. § (2) bekezdésben foglalt vagyongazdálkodási elv: *„A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése, azzal, hogy a nemzeti vagyon megőrzése érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állag védelmi kötelezettség megszegésének. A kiemelt kulturális örökségvédelmi és természetvédelmi szempontok – kulturális és természeti értékek jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében történő – érvényesítésének nem akadálya a vagyon értékváltozása."*

A helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.

A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a **törzsvagyon, amely <u>közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja</u>, és amelyet**

a) **az Ntv. kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,**

b) **törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az *a)* és *b)* pont a továbbiakban együtt: <u>forgalomképtelen törzsvagyon</u>),**

c) **törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete <u>korlátozottan forgalomképes vagyon</u>elemként állapít meg.**

Az Ntv. 5. § (2a) bekezdése értelmében helyi önkormányzat rendelete lakáscélú épületet forgalomképtelen törzsvagyonnak nem minősíthet, a korábbi ilyen minősítés pedig e rendelkezés hatályba lépésével megszűnt (2021. november 18-tól).
Az Ntv. 5. § (3) bekezdése alapján *„**A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak***

a) a helyi közutak és műtárgyaik,

b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok, közkertek*,*

c) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádiónavigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, valamint

d) a helyi önkormányzat tulajdonában álló - külön törvény rendelkezése alapján részére

átadott - ***vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket."***

Az Ntv. 5. § (4) bekezdése alapján nemzetgazdasági szempontból ***kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősül*** az Ntv. 2. mellékletében meghatározott, valamint törvényben vagy ***a helyi önkormányzat rendeletében ekként meghatározott a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyonelem*.**
Az Ntv. 5. § (5) bekezdése értelmében ***a helyi önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi***

a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló ***közmű***,

b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, ***közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,***

c) a helyi önkormányzat ***többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet*** vagy parkolási szolgáltatást ***ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés***, továbbá

d) a Balatoni Hajózási Zrt.-ben fennálló, a helyi önkormányzat tulajdonában álló társasági részesedés.

A Ntv. 5. § (6) bekezdés alapján **a *korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni minősítés az (5) bekezdés a)-c) pontja szerinti nemzeti vagyon tekintetében addig áll fenn, amíg az adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja.***

Az Ntv. 2. melléklete nem minősít Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában álló vagyonelemet kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1)-(2) bekezdés határozza meg **az Önkormányzat főbb kötelező feladatait:**

„*(1) A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:*

1. településfejlesztés, településrendezés;

2. településüzemeltetés (köztemetők kialakítása és fenntartása, a közvilágításról való gondoskodás, kéményseprő-ipari szolgáltatás biztosítása, a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása, közparkok és egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, gépjárművek parkolásának biztosítása);

3. a közterületek, valamint az önkormányzat tulajdonában álló közintézmény elnevezése;

4. törvényben meghatározott kivételekkel az egészségügyi alapellátás, az egészséges életmód segítését célzó szolgáltatások;

5. környezet-egészségügy (köztisztaság, települési környezet tisztaságának biztosítása, rovar- és rágcsálóirtás);

6. óvodai ellátás;

7. kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása; filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi közművelődési tevékenység támogatása;

8. gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások;

8a. szociális szolgáltatások és ellátások, amelyek keretében települési támogatás állapítható meg;

9. lakás- és helyiséggazdálkodás;

10. a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása;

11. helyi környezet- és természetvédelem, vízgazdálkodás, vízkárelhárítás;

12. honvédelem, polgári védelem, katasztrófavédelem, helyi közfoglalkoztatás;

13. helyi adóval, gazdaságszervezéssel és a turizmussal kapcsolatos feladatok;

14. a kistermelők, őstermelők számára – jogszabályban meghatározott termékeik – értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétvégi árusítás lehetőségét is;

15. sport, ifjúsági ügyek;

16. nemzetiségi ügyek;

17. közreműködés a település közbiztonságának biztosításában;

18. helyi közösségi közlekedés biztosítása;
19.
20. távhőszolgáltatás;
21. víziközmű-szolgáltatás, amennyiben a víziközmű-szolgáltatásról szóló törvény rendelkezései szerint a helyi önkormányzat ellátásért felelősnek minősül.

(2) Törvény a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó más helyi önkormányzati feladatot is megállapíthat."

Zirc Városi Önkormányzat rendelkezik hatályos önkormányzati rendelettel, amely tartalmazza a vagyongazdálkodás szabályait és rendelkezik az Önkormányzat vagyonáról. (Jelenleg hatályos rendelet: Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 8/2017.(V.8.) önkormányzati rendelet).

A vagyonhasznosításának feltételeit a vagyonrendeleten túl Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015. (III.13.) önkormányzati rendelete szabályozza.

2. A vagyongazdálkodási terv készítésének célja és alapelvei

A vagyongazdálkodási terv készítésének célja Zirc Városi Önkormányzat vagyonával történő felelős gazdálkodás alapjainak letétele, annak következetes végrehajtása, a vagyon felélésének és elhanyagolásának, tervszerűtlen vagyongazdálkodás megelőzése.

A vagyongazdálkodási terv alapelvei a vagyonmegőrzés és vagyongyarapítás, továbbá a vagyonhasznosítás, továbbá - a Ntv. 7. § (2) bekezdésben meghatározott alapelvek szerinti – értékesítés feladata.

II. Forgalomképes vagyon

3. „Kivett uszoda, udvar" – 8420 Zirc Fáy A.27. Hrsz.: 1916/22 (volt Tanuszoda)

3.1 Az épület bemutatása.

- Az épület a városközpont közelében található.
- Jelenleg önkormányzati tulajdonban áll, kihasználatlan épület, részben bérbeadva, de ez messze nem költséghatékony.
- Az épület szerkezete és homlokzata átlagos állapotban van.
- Statikailag megfelelő állapotú, kisebb felújításra szorul
- Épületgépészeti és energetikai felújítás

3.2 Hasznosítási lehetőségek:

3.2.1. Wellness központ

Átalakítható egy pici wellness központtá, ahol kialakítható például masszázsmedence, szauna, gőzfürdő és relaxációs-, műkörmös szalon, masszázs helyiség, amelyeket bérbeadásra alakíthatnánk ki. A medence körüli tér tökéletes lehet a pihenésre és regenerálódásra. A fentiek mellett fontos, hogy figyelembe vegyék az uszoda műszaki állapotát, a fenntarthatóságot és az energiatakarékos megoldásokat, hogy a működés gazdaságos és hosszú távon fenntartható legyen. Energiatakarékos megoldások: Fontos figyelni az uszoda energiaköltségeire. Napkollektorok, energiatakarékos világítás és

vízkezelési technológiák használata.

3.2.2. Strand

Már készültek tervek egy strandra, amiben az uszoda épülete is szerepet kapott a teniszpályával összhangban. Akár fallabdapályát, szaunákat, büféket is ki lehetne alakítani. A büfé két irányban nyitott: nem csak a vendégek, hanem a járókelők, turisták által is megközelíthető.

3.2.3. Babaúszás

A Stilianos Babauszoda hálózat a régiónkban is keres franchise partnereket a hálózatának fejlesztéséhez (Veszprém is meg van jelölve). Mivel a babúszás manapság trendi és egyre nagyobb népszerűségnek örvend, érdemes lehet figyelembe venni ezt a lehetőséget is.

„A Stilianos Babauszoda hálózat több mint 15 éve nyitotta meg a kapuit. A klasszikus értelemben vett babaúszást jelentősen megreformáltuk egyedi módszereinkkel, kiegészítő szolgáltatásainkkal, exkluzív megjelenésű uszodáinkkal. Az első olyan babauszoda hálózat vagyunk, ami kifejezetten csak gyerekeknek lett létrehozva, és speciálisan a szülők és a gyermekek igényeit szolgálja. Nagyívű céljaink és törekvéseink, valamint folyamatos újító innovációink által rövid időn belül piacvezetővé váltunk Magyarországon.

Olyan összetett és egyedi szolgáltatást biztosítunk, ami a felnövekvő generáció fejlesztésén keresztül társadalmunk jövőjét és környezetünk védelmét erősíti. Hálózatunk küldetése és víziója is a gyermekfejlesztést szolgálja, mert hiszünk abban, hogy tevékenységünkkel hozzájárulunk a boldog és kiegyensúlyozott gyermekkor megvalósulásához, mely közvetlenül az egyén, de közvetetten társadalmunk sikeres jövőjét alapozza meg."
Biztos bérlői, üzemeltetői háttér:
- Márkaerő és hírnév – 17 éves piaci jelenlét 15 helyszínen.
- Stabil, innovatív üzleti modell – mely 2012 óta franchise rendszerben működik.
- Szabványosított üzleti gyakorlatok – a rendszer gyors implementációja.
- Hosszú távú bérleti szerződés.
- Tervezhető, passzív jövedelemforrás.
- Közvetett társadalmi szerepvállalás.
- Ingatlan üresen állásának csökkentése.
- Országosan keressük új uszoda egységek nyitására alkalmas ingatlanokat, helyszíneket."
Forrás: *https://www.stilianos.hu/franchise*

A Stilianos Babauszoda hálózat példája érdekes ötlet lehet egy uszoda hasznosítására, különösen, ha a cél a helyi közösség és gyermekek fejlesztése. Ha az önkormányzatnak szándéka van egy olyan hosszú távú bérlői és üzemeltetői háttérrel rendelkező szolgáltatást keresni, mint amit a Stilianos kínál, ez egy remek lehetőség.

3.2.4 Játszóház, tudományos játszóház

Vannak cégek, amelyek kifejezetten játszóházak, interaktív játszóházak és tudományos játszóházak tervezésével, kivitelezésével foglalkoznak. Az ilyen típusú játszóház több szempontból is kiváló választás lehet, ha egy szórakoztató és biztonságos helyet szeretnénk kialakítani a gyerekek számára.

Interaktív játékzónák:

Az ilyen beltéri játszóházak különböző interaktív zónákra vannak felosztva, amelyek mindegyike más-más típusú játékot kínál a gyerekek számára. Az ilyen típusú elrendezés segíthet abban, hogy minden gyerek megtalálja a számára legizgalmasabb programot. Ezek lehetnek:

- Mászóhálók és mászófalak

- Csúszdák
- Képességfejlesztő játékok

A játszóházak kínálata általában nagyon gazdag, és az eszközök mind a gyerekek szórakoztatását, mind a fejlődésüket szolgálják.

A különféle tematikus zónák kialakítása lehetővé teszi, hogy a gyerekek egy-egy különleges világba léphessenek be, mint például egy kalóz világ, egy űrállomás vagy akár egy mesebeli kastély. A témák is változatosak lehetnek, és a gyerekek így még jobban beleélhetik magukat a játékba.

A játszóház különböző korosztályok számára is kínál játékokat, a kisebbek számára puha, biztonságos területekkel és eszközökkel, míg a nagyobbaknak izgalmasabb, kihívásokat jelentő eszközökkel, mint például kalandpályák vagy mászófalak.

Családbarát szórakozás:

Az ilyen beltéri játszóházak családbarát környezetet kínálnak, így a szülők is kényelmesen pihenhetnek, miközben a gyerekek játszanak. Kávézóval, pihenőterületekkel a szülők számára is kényelmes időtöltést biztosíthatnak.

A játszóházat akár családi partik, születésnapi zsúrok helyszíneként csoportoknak is bérbe lehet adni, de egy iskolai osztálykirándulás helyszíneként is megállják a helyüket.

3.3. Értékesítés

Az ingatlanra vonatkozóan a korábbi években készült értékbecslés.

4. „Óvoda” - 8420 Zirc Alkotmány u. 1/C Hrsz.: 1357/A/4 (volt Kisóvoda)

A nem működő óvoda jelenleg raktárként funkcionál, de jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik. Akár lakások kialakítására is hasznosítható, mivel a terek jól tagoltak, és sok lehetőséget kínálnak új funkciók kialakítására.

A meglévő – korábban építési engedéllyel rendelkező - tervek felhasználásával lakások kialakítására kerülhet sor, amelyeknek egy része eladásra (akár a tervezőasztalról, hogy a további munkálatokat az eladásból származó bevétellel fedezni lehessen, illetve a további fejlesztésekre keretként szolgálhasson), illetve néhányat akár szolgálati lakásként is lehetne hasznosítani.

4.1 Az épület bemutatása

- Az épület a városközpont közelében található.
- Jelenlegi funkciója: önkormányzati tulajdonban álló, kihasználatlan épület, amelyet részben raktárként használnak.
- Az épület szerkezete és homlokzata erősen leromlott állapotban van.
- Statikailag megfelelő állapotban van, de felújításra szorul.
- Homlokzat és nyílászárók rossz állapota.
- Belső terek elhanyagolt állapota.
- Gépészeti rendszerek korszerűtlensége.

















4.2 Revitalizációs javaslatok

A felújítás célja az épület értékeinek megőrzése és korszerűsítése lakófunkció kialakítása érdekében:

- Szerkezeti megerősítés: A tetőszerkezet felújítása, hőszigetelés javítása.
- Homlokzat felújítása: Esztétikai és szerkezeti javítások az épület állapotának megóvása érdekében.
- Energetikai korszerűsítés: Nyílászárók cseréje, szigetelés javítása, fűtési rendszer modernizálása.
- Lakások kialakítása: Az épület teljes egészében lakáscélú hasznosításra kerülhetne, modern és komfortos lakóegységek létrehozásával.
- Parkolóhelyek kialakítása: Az épülethez tartozó udvar megfelelő kialakítása a lakók számára biztosított parkolóhelyek érdekében.
- Fenntarthatósági szempontok: Megújuló energiaforrások integrálása (pl. napelemek, hőszivattyú), amelyek hosszú távon csökkentik az üzemeltetési költségeket és vonzóbbá teszik a lakásokat az ingatlanpiacon.

4.3 Pénzügyi és finanszírozási lehetőségek

A projekt finanszírozására az alábbi források bevonása javasolt:

- Lakások egy részének értékesítése már a tervezőasztalról, a bevételek visszaforgatása további önkormányzati ingatlanok felújításába.

Tervek PDF formátumban a 1-es melléklet

4.4 Közösségi és társadalmi hatások

A lakások kialakításának eredményeként:

- Az épület kihasználatlansága megszűnne, új funkciót kapna.
- Növekedne a településen elérhető lakóingatlanok száma, ami elősegítheti a helyi lakosság megtartását.
- Az önkormányzat számára rövid- vagy hosszú távú bevételi forrást biztosítana a lakások értékesítése vagy bérbeadása.
- A városképi szempontból is előnyös lenne az elhanyagolt épület felújítása és modernizálása.

Az önkormányzati épület lakáscélú átalakítása nem csak állagmegóvási szempontból fontos, hanem hosszú távon gazdasági és közösségi előnyöket is biztosítana Zircen. Egy átfogó tervezés és megfelelő finanszírozás révén az ingatlan új, korszerű lakásokként hasznosulhatna, hozzájárulva a helyi lakhatási lehetőségek bővítéséhez és az önkormányzati bevételek növeléséhez.

4.5 Értékesítés
Az épület egy részét korábbi képviselő-testületi döntés értékesítésre kijelölte.

5. „Egyéb helyiség”: 8420 Zirc, Rákóczi tér 3-5. Hrsz.: 1046/3/A/7 (volt Tekéző épülete)

5.1 Az épület bemutatása

- Az épület a városközpontban található. A „Reguly Antal” Társasház albetétje. Megközelítése a Széchenyi utca 4. ingatlanon keresztül (átjárási jog) történik.
- Korábban Tekézőként, vendéglátóüzletként, majd egyéb kereskedelmi üzletként funkcionált.
- Jelenlegi funkciója: önkormányzati tulajdonban álló, kihasználatlan épület.
- Az épület szerkezete és homlokzata erősen leromlott állapotban van.

- Statikailag megfelelő állapotban van, de teljes felújításra szorul.
- Homlokzat és nyílászárók rossz állapotúak.
- Belső terek elhanyagolt állapotúak.
- Gépészeti rendszerek teljes korszerűsítést igényelnek.



5.2 Hasznosítási lehetőségek

5.2.1. Kulturális központ vagy közösségi tér:

A város központjában van, elegendő hely áll rendelkezésre egy közösségi hely kialakítására (galéria, koncerthelyszín, művészeti események, filmvetítések, szobrászat, fotózás vagy workshopok, billiárd, darts, fiatalok szórakoztatására egy büfé kialakításával) nagyon népszerű lenne. De akár egy technológiai műhelyt is ki lehetne alakítani, ahol programozást vagy más digitális készségeket tanítanak.

Bérleti szerződés alapján itt üzemelhetne egy kávézó vagy kis büfé is, amely helyben készült ételeket, italokat kínálhat. Ezen kívül a kávézó rendezhet kulturális eseményeket (pl. zenészek fellépései), amiket növelhetnék a látogatottságot.

5.2.2. Kisebb termelési és összeszerelési, csomagolási munkák helyszíne:

Az elektronikai eszközök, háztartási gépek vagy akár játékszerek összeszerelése, kevés beruházással és nagy munkaerőigénnyel működtethetők. Az önkormányzat támogathatja a helyi munkaerőt, különösen olyan embereket, akik munkát keresnek, vagy kisebb, kezdő cégeket, akik az összeszerelési feladatokat helyben végeztethetik el. Az ipari munkahelyek teremtése segít a helyi gazdaság élénkítéséhez is.

Egyre nagyobb igény van a fenntartható és környezetbarát termékekre. Az önkormányzat egy ilyen üzemet alkalmazhatna környezetbarát termékek, például újrahasznosított anyagokból készült termékek összeszerelésére. Ez vonzó lehet a zöld iparágak számára, és pozitív imázst építhetne a városnak. Egy ilyen projektbe be lehetne vonni startupokat,

akik már eleve ilyennel foglalkoznak, de hiányzik a tőkéjük a megfelelő helyszín bérléséhez vagy megvásárlásához. Az ilyen vállalkozások a HIPA-t városunknak fizethetnék, és a fejlődési potenciáljuk óriási.

5.2.3. Zirc fenntartható fejlesztése startupok és IT vállalkozások bevonzásával

Zirc egy természeti szépségekben gazdag kisváros, amely erdőkkel körülvett elhelyezkedésével kiváló lehetőségeket nyújthat olyan startupok és IT vállalkozások számára, amelyek inspiráló, nyugodt környezetet keresnek működésükhöz. A cél az, hogy fenntartható módon vonzzuk ide a tudásalapú gazdaság szereplőit, így növelve a helyi bevételeket anélkül, hogy jelentős ökológiai lábnyomot hagynának maguk után.
Kik lehetnek ezek?

- Digitális nomádok: Akik szeretik a természetet, de stabil internetkapcsolatra van szükségük.
- Kis- és közép-vállalkozások az IT szektorban: Fejlesztők, dizájnerek, tanácsadók, call centerek.
- Startupperek: Akik inspiráló, zöld környezetben keresnek kreatív munkavégzési lehetőséget.

Lehetőségek:

- Tech események szervezése.
- Egyetemekkel és kutatóintézetekkel való partnerség.
- Kedvezményes adózási lehetőségek startupoknak.

5.2.4. Coworking (Veszprémben már van ilyen iroda)

Szabadúszóknak, home office alkalmazottaknak, kisebb csapatoknak és cégeknek is ajánlható: "a coworking office (magyarul közösségi iroda) olyan jól, a modern munkavégzés feltételeinek megfelelően felszerelt iroda, ahol többen egyazon térben egymástól függetlenül dolgozhatnak.”

A coworking irodákban terembérlésre is van lehetőség, így akár egy fontos megbeszélésre, ami akár egy egész napos ötletelésre, tréningre is kiváló lehetőség. Keszthelyen például a városközpontban van a közösségi iroda, melyet szabadúszóknak, digitális nomádoknak, induló vállalkozásoknak, kirándulóknak ajánlanak az üzemeltetők. Ezt az irodát cégek is kibérelhetik minimum egy napra közös munkára, tárgyalásra, workshopokra, csapatépítő rendezvényekre. A munka után pedig külön igény esetén a szállás is biztosított az irodához közeli apartmanokban, vendégházakban (pl a felújított Reguly-ház), melyekben a Zirci III. Béla Gimnáziumában készített alkotásokból készült minigaléria is helyet kaphatna, ezzel is támogatva a helyi művészpalántáinkat.

Forrás:https://helloveb.hu/hir/szabadon-de-kozossegben-coworking-irodak-veszpremben-es-a-balatonnal

5.3. Bontás

Múzeum megközelítéséhez útként használni.

5.4. Értékesítés

A volt Tekéző épületét Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a korábbi években többször is értékesítésre jelölte ki és többször futott nyílt pályázati eljárás keretében próbálta értékesíteni, eddig sikertelenül.
Az ingatlan hátránya, hogy jelenleg csak szolgalmi joggal lehet közvetlenül közterületről (utcáról) megközelíteni. Ezt az akadály egy adásvételi szerződéssel egybekötött telekhatár-rendezési eljárással rendezni szükséges. Az ingatlan előnye is egyben az elhelyezkedése, mivel a Városközpontban helyezkedik el és a szolgalmi joggal a Széchenyi utcáról (82. sz. főút) megközelíthető.

6. „Kivett lakóház, udvar”: 8420 Zirc, Rákóczi tér 11., HRSZ.: 1125/2 (volt önkormányzati bérlakások)

6.1 Bevezetés

Az ingatlan helyi területi védelem és a 2001. évi LXIV. törvény 74. §-a alapján műemléki védettség alatt áll.

Zirc egy történelmi jelentőséggel bíró település, ahol számos műemléképület található. Jelen tanulmány célja egy olyan műemléképület állapotfelmérése és revitalizációs javaslat kidolgozása, amely jelenleg önkormányzati tulajdonban van, és pillanatnyilag méltánytalanul raktárként funkcionál, azonban a hasznosításhoz felújításra, energetikai korszerűsítésre szorul.

6.2. Az épület bemutatása

- Az épület a városközpontban található.
- 200-250 éves barokk stílusban épült műemlék épület.
- Jelenlegi funkciója: önkormányzati tulajdonban álló, kihasználatlan épület, amelyet részben raktárként használnak.
- Az épület szerkezete és homlokzata felújítandó állapotban van.
- Az épület egy hangulatos belső udvarral rendelkezik, amely ideális közösségi események, pihenés vagy szabadtéri tevékenységek számára.
























2025.02.07 10:09

6.3. Revitalizációs javaslatok:

6.4 Apartmanok kialakítása, szálláshely-üzemeltetés (örökségvédelmi engedéllyel rendelkezett kialakítás 2. melléklet)

A műemléképület felújítása nemcsak állagmegóvási szempontból fontos, hanem hosszú távon gazdasági és közösségi előnyöket is biztosítana Zircen. Egy átfogó tervezés és megfelelő finanszírozás révén az épület újjáéledhet, új funkciókkal gazdagodva szolgálhatja a helyi közösséget és az odalátogatókat, valamint turisztikai vonzerejével bevételi forrást is biztosíthat az önkormányzat számára.

- Az épület megőrizné kulturális és történelmi értékeit.
- A funkcióbővítés révén hasznosulna a jelenleg kihasználatlan épület.
- Új közösségi funkciók révén növekedne a város turisztikai vonzereje.
- Az apartmanok és a belső udvar kihasználásával vonzó helyszín jöhetne létre csoportos programok, például erdei iskolák, közösségi rendezvények és kulturális események számára.
- Az épület turisztikai célú hasznosítása bevételt generálhat az önkormányzat számára, hozzájárulva a fenntartható működtetéshez és a helyi gazdaság élénkítéséhez.

6.5 Értékesítés.
Értékesítés esetén az épület mögött elhelyezkedő „Reguly kisszínpad” felállítására új helyszínt kell találni. Ezen ingatlanra korábban volt érdeklődés vételi szándékkal.

7. Üzlethelyiség: 8420 Zirc, Győri utca 14. fsz. 2., Hrsz.: 2359/2/A/2

7.1 Az épület jelenlegi állapota

Az ingatlan-nyilvántartásban „üzlethelyiség” megnevezéssel nyilvántartott, korábban ÁFÉSZ boltként funcionált társasházi ingatlan Kardosrész településrészen, a 82. sz. főútvonal mellett található. Jelenleg kihasználatlan, rossz állapotban van, teljes felújításra szorul. Fűtése: egyedi szilárd tüzelés. A kardosréti településrészen lakók szokták időnként alkalmilag közösségi összejövetelekre használni. A használatát legalizálni szükséges.

Az ingatlan kiemelkedő lokációval rendelkezik a Bakony szívében, ami kiváló lehetőséget biztosít a turizmus és az ifjúsági programok számára. A környezet természeti adottságai kedvező feltételeket teremtenek túrázáshoz, táborozáshoz és egyéb szabadidős tevékenységekhez.









HAPPY
BIRTHDAY

7.2 Hasznosítási lehetőségek:

7.2.1. Vendégházzá alakítás

A felújítás révén az épület vendégházként hasznosítható lenne, amely a térségbe érkező turisták, családok és csoportok számára nyújtana szálláslehetőséget.

7.2.2. Iskolai csoportok fogadására alkalmas kialakítás

Az épület megfelelő felújítás után nagyobb létszámú iskolai csoportok számára is alkalmassá válhat. Ez lehetőséget biztosítana erdei iskolák, táborok és oktatási programok szervezésére. A fejlesztés részeként egy közösségi tér létrehozása is indokolt lehet, amely rendezvények, oktatási programok és csoportos foglalkozások lebonyolítását tenné lehetővé. A közösségi tér előnyei:

- Rugalmasan használható beltéri helyszín
- Lehetőség kulturális és közösségi események szervezésére
- Helyi lakosok számára is elérhető programhelyszín biztosítása

7.3. Összefoglalás:

Az ingatlan felújítása, átalakítása nemcsak a helyiség állapotát javítaná, hanem a térség turisztikai és közösségi funkcióit is erősítené. A fejlesztés hozzájárulna a helyi gazdaság élénkítéséhez, növelve a térség vonzerejét. A vendégházként és közösségi térként történő hasznosítás hosszú távon fenntartható működést eredményezhet.

Az üzlethelyiség jelenlegi kihasználatlansága miatt komoly fejlesztési potenciállal rendelkezik. A megfelelő felújítással és átalakítással az ingatlan vendégházként, iskolai csoportok fogadására alkalmas szállásként és közösségi térként is funkcionálhat. A beruházás hosszú távú fenntarthatóságot biztosíthat a térség számára, miközben erősíti a helyi turizmust és közösségi életet.

8. Önkormányzati lakóingatlanok

8.1. Bevezetés

Az Önkormányzatnak a lakásgazdálkodása során figyelemmel kell lennie a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi LLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 10. pontjára: ***„A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen: a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása”.***

Az Mötv. előírásain túl az Önkormányzatnak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) előírásai szerint kell eljárnia a lakások bérletbe adása vagy elidegenítése során.

Önkormányzatunk lakásállománya két részre bontandó: az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került és az egyéb módon pl. vásárlással, ajándékozással, örökléssel szerzett lakásra. Ez azért fontos, mert az elsőként említett „szerzési” mód valamelyest korlátozza az Önkormányzat adott lakás szabad felhasználását. Főleg azért, mert azok a lakásbérlők, akik az 1994-96. között időszakban nem vásárolták meg az akkor kötelező kedvezményes áron az általuk bérelt volt állami lakást, azok lakásbérleti szerződése határozatlan időre szól és így őket speciális elővásárlási jog illeti meg, valamint a bérleti jogviszony

öröklése is előtérbe kerül ugyanazon jogokkal, amit az eredeti bérlő élvezett (pl. határozatlan bérleti jogviszony, cserelakás biztosításának kötelezettsége a lakás más célú hasznosítása esetén).

A Lakástörvény 49. § (1)-(2) bekezdése értelmében:
„*(1)* ***Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati****, illetőleg az állami* ***lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg***
a) a bérlőt;
b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;
c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;
d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.
(2) Társbérlet esetén a közösen használt lakóterületet az (1) bekezdés c) pontjában említett arányban kell figyelembe venni."
A Lakástörvény 50. § (1) bekezdése alapján:
*„****Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy jogszabályban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni****."*

Nem egyszerű a helyzet azon önkormányzati lakások esetében, ahol határozatlan idejű bérleti szerződési jogviszony áll fent.

A Lakástörvény 23. § (1) bekezdése alapján a lakásbérlet megszűnik az alábbi esetekben:
„a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
b) a lakás megsemmisül;
c) az arra jogosult felmond;
d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
e) a bérlő a lakást elcseréli;
f) a bérlőt Magyarország területéről kiutasították;
g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik;
i) e törvény erejénél fogva."

A Lakástörvény (2) bekezdése alapján *a határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.*

A Lakástörvény 23. § (3)-(4) bekezdései pedig már felveti a szerződés megszűnés, vagy a lakás megsemmisülése esetén lehetséges jogviszony változás eseteit:
„(3) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető. A másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat önkormányzati rendelet határozza meg.
(4) Ha a lakás elemi csapás vagy más ok következtében megsemmisült, illetőleg az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el és a bérlő (használó) elhelyezéséről maga vagy a lakással rendelkező szerv nem tud gondoskodni, az ideiglenes elhelyezés az említett lakás fekvése szerint illetékes települési, fővárosban a kerületi önkormányzat feladata."

A Lakástörvény fenti rendelkezéseitől két esetben lehet eltérni - a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szabályait is figyelembe véve -, amennyiben hátraléka van a bérlőnek, vagy nem megfelelő magatartás tanúsítása esetében.

A Lakástörvény 62. §-a szerint:
„(1) ***Az önkormányzat, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került***

lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, 1994. március 31. napját követően befolyó - az (5) bekezdés szerint csökkentett - teljes bevételét a számláját vezető pénzintézetnél elkülönített számlán köteles elhelyezni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettség az állami tulajdonú lakóépületek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, önkormányzatot megillető bevételekre is vonatkozik, tekintet nélkül arra, hogy az elidegenítésről a megszűnt tanácsi szerv vagy az önkormányzat döntött-e.

(3) Az önkormányzat az (1) és (2) bekezdésben említett bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra, különösen:

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) a 34. § (3) bekezdésében említett önkormányzati lakbértámogatás nyújtására, továbbá
i) az állampolgár tulajdonában álló lakásra - ideértve az államosított lakást is - 1953. április 1. napja előtt bármilyen jogcímen, illetőleg azt követően a lakásügyi hatóság kiutaló határozata alapján létrejött lakásbérlet (a továbbiakban: kényszerbérlet) felszámolására

használhatja fel. A felhasználás részletes szabályait önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

(4) Az (1) és (2) bekezdésben meghatározott kötelezettség nem vonatkozik azokra az önkormányzatokra, amelyek e törvény alapján rendeletalkotásra nem kötelesek.

(5) A lakás és helyiség elidegenítéséből származó bevételből az önkormányzat levonhatja

a) az épület elidegenítésre való előkészítésével;
b) a földrészlet megosztásával;
c) a társasházzá való átalakítással;
d) a forgalmi érték megállapításával;
e) az elidegenítés lebonyolításával

kapcsolatban ténylegesen felmerülő költségeket. Az önkormányzat továbbá levonja az 1991. évi XXXIII. törvény 43. §-a alapján a szolgálati lakással, illetve a bérlőkiválasztási joggal rendelkező szervet megillető vételárrészt."

Az önkormányzati lakások értékesítésénél is – amennyiben bérleti jogviszony alatt áll – kétféle előírás szerint lehet/kell eljárni.
Minkét esetében a Lakástörvény és az Önkormányzat saját maga által alkotott rendeletét kell szem előtt tartani.
A bérlővel rendelkező lakások esetében amennyiben az Önkormányzat az adott lakás felújítása mellett dönt, akkor a lakónak cserelakást szükséges biztosítani a felújítás idejére.

Önkormányzatunk a Lakástörvényben foglalt önkormányzati rendeletalkotási kötelezettségének még annak hatályba lépését követően eleget tett, és azóta több alkalommal szabályozta újra, továbbá minden évben elvégzi legalább egyszer az önkormányzati rendeletének felülvizsgálatát.

Az elmúlt években megfogyatkozott az Önkormányzati lakások száma, jelenleg 24 db olyan – 39-89 m² közötti alapterületű - lakóingatlannal rendelkezik, amely lakásként van használatban. Ebből 11 db lakóingatlannál áll fent határozatlan idejű szerződés, 1 db ingatlan jelenleg bérlő nélküli, 12 db-ot pedig határozott idejű bérleti jogviszonnyal adott át az Önkormányzat használatra. A 24 lakásból 1 lakás esetében fizet szociális lakbért a bérlő, a többi a hatályos önkormányzati rendeletben meghatározott „piaci alapú" lakbérrel került bérbeadásra. 1 db lakást pedig a „Zirci Városüzemeltetés" Közhasznú Nonprofit Kft. használ a közös

képviseleti tevékenysége ellátásához irodaként.

Megtörtént a lakóingatlanok helyszíni bejárása és állapotfelmérése, amely során azonnal látható volt, hogy a határozatlan időre bérbe adott lakások döntő többsége az átlagosnál jelentősen rosszabb állapotban van, a bérlőik sokkal kevesebb gondot fordítanak az állagmegóvásra, az ingatlan műszaki és esztétikai állapotának megőrzésére, mint a határozott idejű szerződéssel bérbe adott ingatlanok bérlői. Ezzel a határozatlan időre bérbe adott lakások bérlői nagyságrendekkel nagyobb költségeket rónak a tulajdonos-fenntartóra – jelen esetben az önkormányzatra – mint a határozott idejű szerződéssel bérbe adott lakások bérlői. Jelentős többletköltséget eredményez ez az önkormányzatnak az ingatlanok állagmegóvásával, műszaki színvonalának fenntartásával, fejlesztésével kapcsolatban. Ez azt eredményezi, hogy az önkormányzati lakásállomány általános műszaki állapota folyamatosan romlik, ezzel pedig az értékesíthetőségi- és kiadhatósági potenciáljuk is mélyen a piaci átlag alatt van. Ezért javasolt a bérleti szerződések felülvizsgálata annak alapján, hogy melyik bérlő kezeli gondos gazdaként az ingatlant és mely bérlők azok, akik az ingatlant felelőtlenül kezelve, lelakják azt és ezzel komoly károkat okoznak az önkormányzatnak.

Az ingatlanok legfrissebb felmérés szerinti állapotát az 1-es számú mellékelt táblázat mutatja be.

8.2. A lakóingatlanok bemutatása

8.2.1 8420 Zirc, Alkotmány u. 3/A II. emelet 1., HRSZ.: 1364/12/A/10

Alapadatok: 32 m^2 alapterületű társasházi lakás, határozott idejű bérleti jogviszonnyal terhelt.

Műszaki adatok:

- félkomfortos (konyha-zuhanyzó egy helyiségben helyezkedik el)
- fűtés teatűzhely
- melegvíz villanybojlerrel
- főzés gázpalackkal

Állapotfelmérés:

A társasház épületének szerkezete masszív téglafalazat. Repedések nincsenek. A lakás helyiségeiben penészedés nem látszik. Szobában laminált padló. Előszobában, konyha-zuhanyzóban kerámia burkolat. A homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel. A beltéri furnér ajtók mázoltak.

Műszaki állapota jó. Teatűzhely samottozása. Fűtés korszerűsítés villamos hálózat felülvizsgálata javasolt. A bérlő rendben tartja a lakást.




8.2.2. 8420 Zirc, Alkotmány u. 3/A II. emelet 4., HRSZ.:1364/12/A/13

Alapadatok: 34 m^2 alapterületű, társasházi lakás, határozott idejű bérleti jogviszonnyal terhelt. Jelenleg szociális alapon bérli a lakó.

Műszaki adatok:

- Összkomfortos
- fűtés gázkonvektorral
- melegvíz villanybojlerrel
- főzés központi gázzal

Állapotfelmérés:

A társasház épületének szerkezete masszív téglafalazat. Repedések nincsenek. A lakás helyiségében penészedés nem látszik. Tisztasági festés javasolt. Szobában, WC-ben műpadló, az oldalfali csempézés hiányzik. Előszobában, konyhában, zuhanyzóban kerámia burkolat. A homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel. A beltéri furnér ajtók mázoltak.

Műszaki állapota közepes, felújításra szorul. Gázkonvektorok és a villamos hálózat felülvizsgálata, tisztasági festés javasolt. A bérlő közepesen tartja karban a bérleményt.












8.2.3. 8420 Zirc, Alkotmány u. 6. I. emelet 6., HRSZ.: 1906/3/A/6

Alapadatok: 49 m^2 alapterületű társasházi lakás, határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal terhelt.

Műszaki adatok:

- Komfortos
- fűtése légkondival, hősugárzóval
- melegvíz villanybojlerrel
- főzési lehetőség gázpalackkal

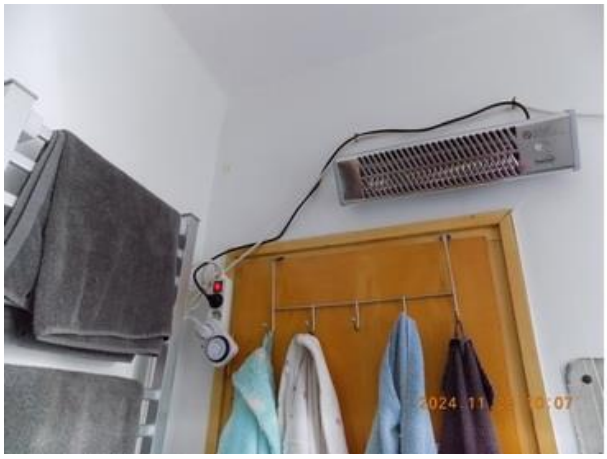
Állapotfelmérés:

A társasház épületének szerkezete masszív téglafalazat. Repedések nincsenek. A lakás helyiségében penészedés nem látszik. A közlekedőben és a konyhában metlachi, a fürdőben és a WC-ben műpadló burkolat. Szobákban laminált parketta. A homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel, redőnnyel. A beltéri ajtók anyaga festett furnér.

Műszaki állapota közepes. Tisztasági festés, fürdőben műpadló cseréje, Erkély korlát törött üvegének javítása, a villamoshálózat felülvizsgálata javasolt. A bérlő rendben tartja az ingatlant.









8.2.4. 8420 Zirc, Alkotmány u. 6. II. emelet 8., HRSZ.: 1906/3/A/8

Alapadatok: 52 m^2 alapterületű társasházi lakás, határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal terhelt.

<u>Műszaki adatok:</u>

- Komfortos
- fűtés szilárd tüzeléssel (cserépkályha)
- melegvíz villanybojlerrel
- főzési lehetőség gázpalackkal

<u>Állapotfelmérés:</u>

A társasház épüleének szerkezete masszív téglafalazat. Repedések nincsenek. A lakás helyiségeiben penészedés nem látszik. Közlekedőben, tárolóban, konyhában cementlapos

burkolat. Wc-ben, fürdőszobában járólap teljesen felújított. Szobákban tömör keményfa parketta. A homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel, redőnnyel. A beltéri ajtók anyaga festett furnér.

Műszaki állapota jó. Fűtés-korszerűsítés, villamos hálózat felülvizsgálata, burkolatok cseréje (cementlap), felújítása javasolt. A bérlő rendben tartja.






8.2.5. 8420 Zirc, Alkotmány u. 6 . III. emelet 11., HRSZ.: 1906/3/A/11

Alapadatok: 49 m^2 alapterületű társasházi lakás, határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal terhelt.

<u>Műszaki adatok:</u>

- Komfortos
- fűtése szilárd tüzelésű

- melegvíz villanybojlerrel
- főzési vezetékes gázzal

<u>Állapotfelmérés:</u>

Az épület szerkezete masszív téglafalazat. Repedések nincsenek. A lakás helyiségeiben penészesedés nem látszik. Közlekedőben PVC, konyhában fürdőben wc-ben kerámia padlóburkolat. Szobákban halszálka parketta kopott, hézagos: rájbolás, csiszolás és lakkozás javasolt. A homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel, redőnnyel. Beltéri ajtók anyaga festett furnér. Erkély korlát üvege törött.

Műszaki állapota közepes. Tisztasági festés, burkolatok javítása, pótlása, felújítása, erkély korlát javítása, fűtési rendszer korszerűsítése, villamos hálózat felülvizsgálata javasolt. A bérlő közepesen tartja rendben az ingatlant.














2024.11.25 09:50


2024.11.25 09:51


2024.11.25 09:52


2024.11.25 09:53

8.2.6. 8420 Zirc, Alkotmány u. 6. III. emelet 14., Hrsz.:1906/3/A/14

Alapadatok: 49 m^2 alapterületű társasházi lakás, határozott idejű bérleti jogviszonnyal terhelt.

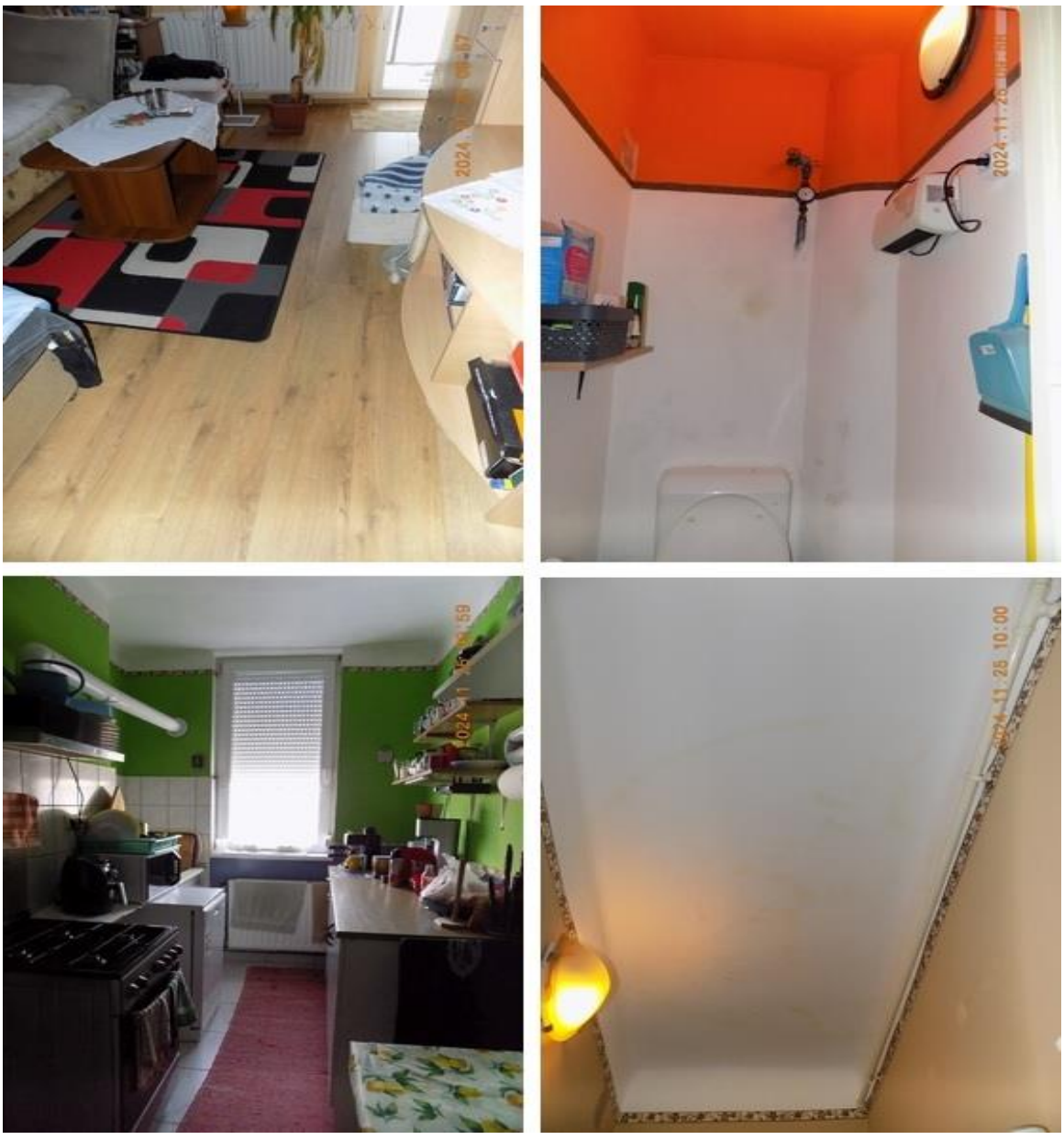
Műszaki adatok:

- Összkomfortos
- fűtése vezetékes gázzal
- melegvíz villanybojlerrel
- főzés vezetékes gázzal

Állapotfelmérés:

Az épület szerkezete masszív téglafalazat. Repedések nincsenek. A lakás helyiségeiben penészesedés nem látszik. A közlekedőben és a konyhában (sérült) fürdőben és a wc-ben járólap. Oldalfal burkolata hiányzik a wc-ben. Szobákban laminált parketta. A közlekedőben a mennyezeten a fenti szomszéd által okozott leázás nyoma látható. A bérlő festéssel javította, de a minősége nem kielégítő, ezért álmennyezetet helyez fel. Mennyezet és oldalfal csatlakozásánál szegőléc javítása. A homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel, redőnnyel. Beltéri ajtók anyaga festett furnér. Erkély korlát javítása, üvege törött.

Műszaki állapota közepes. Tisztasági festés javasolt, erkély korlát üvegezésének javítása, wc oldalfalburkolása, padlóburkolat javítása, villamos hálózat felülvizsgálata javasolt. A bérlő rendben tartja az ingatlant.



8.2.7. 8420 Zirc, Alkotmány u. 29/A I. emelet 2., HRSZ.:1850/5/A/3

Alapadatok: 50 m^2 alapterületű társasházi lakás, határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal terhelt.

Műszaki adatok:

- Komfortos
- fűtés cserépkályhával
- melegvíz villanybojlerrel
- főzés PB gázpalackkal

Állapotfelmérés:

A társasház épületének szerkezete masszív téglafalazat. Repedések nincsenek. A lakás helyiségeiben penészedés nem látszik. Szobában laminált parketta, wc-ben fürdőben

járólap padlóburkolat, az előtérben műpadló. Előszobában, konyhában, zuhanyzóban kerámia burkolat. Fűtése cserépkályhával van megoldva. A villamosvezetékek elavultak. A homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel. A beltéri furnér ajtók mázoltak. Szépen felújított, karbantartott lakás. Beázási problémák a szoba mennyezetén, festéssel korrigálták. A tetőfedés javítása szükséges.

Műszaki állapota jó. Csatorna, tető, lábazat, lépcső kisebb javítása (társasházi feladat). Villamos hálózat felülvizsgálata, fűtés korszerűsítése javasolt. A bérlő kiválóan karban tartja a lakást.






2024.09.11. 17:29
2024.09.11. 17:29
2024.09.11. 17:30

8.2.8 8420 Zirc, Alkotmány u. 35/B. I. emelet 2., HRSZ.:1848/2/A/4

Alapadatok: 50 m^2 alapterületű társasházi lakás, határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal terhelt.

Műszaki adatok:

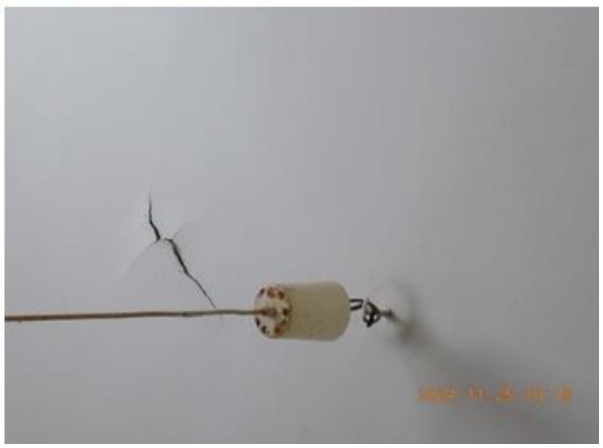
- Komfortos
- fűtése cserépkályhával
- melegvíz villanybojlerrel
- főzési lehetőség gázpalackkal

Állapotfelmérés:

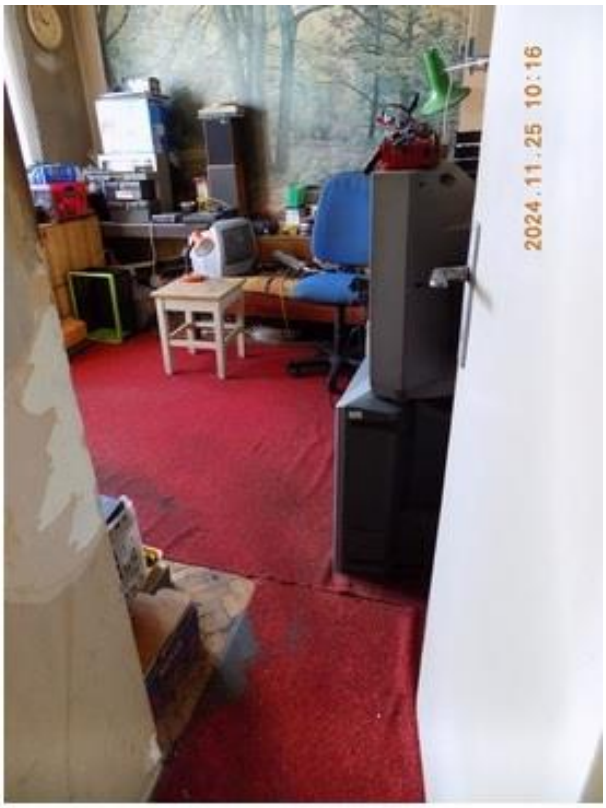
A társasház épületének szerkezete masszív téglafalazat. Repedések nincsenek. A lakás helyiségeiben penészedés nem látszik. Közlekedőben műpadló, konyhában, fürdőben wc-ben metlachi padlóburkolat, az oldalfali csempék hiányosak. Mennyezet és fal vakolatának javítása. Szobákban tömör keményfa parketta (filccel leterítve), felülete kopott, javításra szorul. A homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel. A beltéri ajtók anyaga festett furnér. Cserépkályha csempéi kormosak, ami arra utal, hogy átrakásra szorul. Áram kikötve a bérlő nemfizetése miatt.

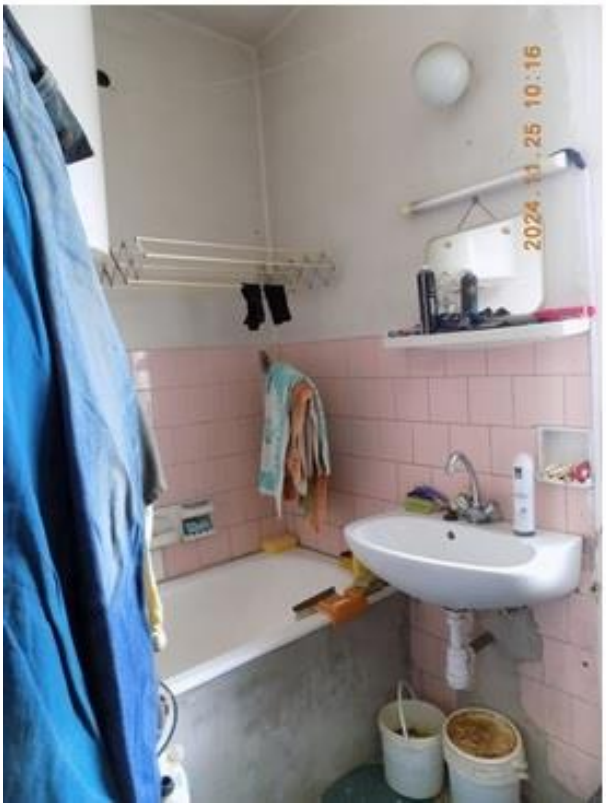
Műszaki állapota rossz. Tisztasági festés, teljes műszaki és esztétikai korszerűsítés javasolt. Fürdőben konyhában, előtérben burkolatok cseréje javasolt. A bérlő elhanyagolja, minősíthetetlen szag, mocsok van a lakásban.






2024.11.25 10:16


2024.11.25 10:16


2024.11.25 10:16




2024.11.25 10:17




2024.11.25 10:18

8.2.9 8420 Zirc, Bercsényi u. 12/A I. emelet 2., HRSZ.:1850/7/A/4

Alapadatok: 50 m^2 alapterületű társasházi lakás, határozott idejű bérleti jogviszonnyal terhelt.

Műszaki adatok:

- Összkomfortos
- fűtés központi kazán
- melegvíz villanybojlerrel
- főzési lehetőség egyelőre nincs, hálózatbővítésre vár

Állapotfelmérés:

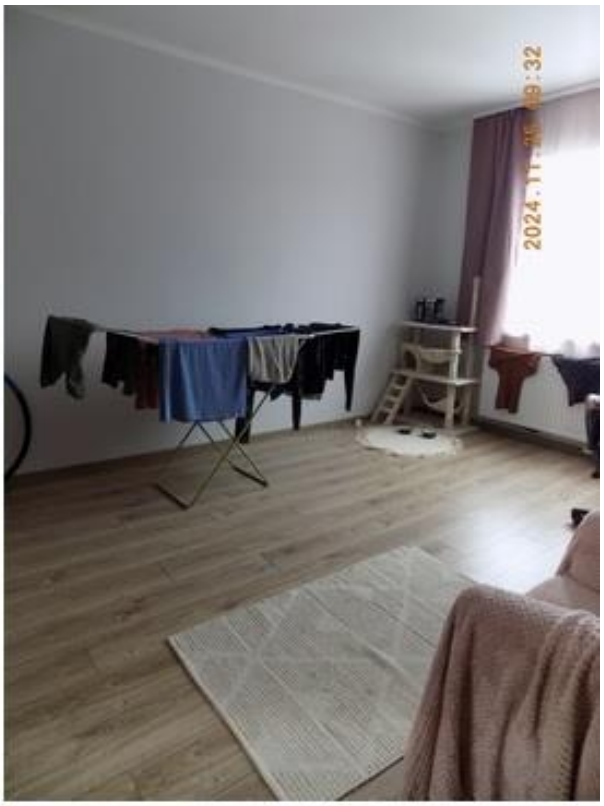
A társasház épületének szerkezete masszív téglafalazat. Repedések nincsenek. A lakás helyiségeiben penészedés nem látszik. Közlekedőben, tárolóban, WC-ben és a konyhában kerámia burkolat. Oldalfali csempe a tűzhely helyén hiányzik. Szobákban laminált padlóburkolat. A homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel. Beltéri ajtók fóliával ellátva. (CPL, MDF, dekorfóliás).
A lakást az Önkormányzat 2024-ben teljeskörűen felújította.

Műszaki állapota felújított, kiváló. A villamos hálózat bővítése folyamatban. A konyhában oldalfal burkolat (tűzhelynél) hiányzik. A bérlő rendben tartja.











8.2.10. 8420 Zirc, Damjanich u. 1., HRSZ:257/2

Az ingatlan két lakásból álló családi ház.

8.2.10.2. 8420 Zirc, Damjanich u. 1., „A” lakás

Alapadatok: 39 m^2 alapterületű lakás, határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal terhelt.

Műszaki adatok:

- Összkomfortos
- fűtés vezetékes gáz
- főzés gázpalackos
- melegvíz ellátása villanybojler

Állapotfelmérés:

Az épület szerkezete masszív téglafalazat. Repedések nincsenek. Szobában, konyhában penészesedés nem látszik, tisztasági festés javasolt. Előszobában, wc-fürdőben kerámia, szobában tömör keményfa padlóburkolat, közepesen jó állapotban. A homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel. A beltéri furnér ajtók mázoltak. Csapadékvíz elvezetés a terasznál problémás. Kerítés a hátsó szomszéd felől erősen javításra szorul.

Műszaki állapota jó. Tisztasági festés, csapadékvíz elvezetés megoldása, hátsó kerítés javítás javasolt. A bérlő a lakást rendben tartja.












8.2.10.2. 8420 Zirc, Damjanich u. 1. „B” jelű lakás

Alapadatok: 59 m^2 alapterületű lakás, határozott idejű bérleti jogviszonnyal terhelt.

Műszaki adatok:

- Összkomfortos
- fűtés, főzés vezetékes gázzal
- melegvíz ellátása villanybojler

Állapotfelmérés:

Az épület szerkezete masszív téglafalazat. Repedések nincsenek. Szobában, fürdőben penészesedés látszik, de penészölő szert és alternatív módszert használnak ellene. A szobában egy használaton kívüli cserépkályha van, ami szakemberek elmondása alapján átrakásra szorul. Előszobában, WC-ben fürdőszobában kerámia, szobában tömör keményfa parketta padlóburkolat, közepesen jó állapotban. A homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel. A szobában a hőszigetelt üveg között páralecsapódás volt látható, amiből egyértelműen arra lehet következtetni, hogy hőszigetelő képességét elveszítette, az üveg a gázt elengedte. A beltéri furnér ajtók mázoltak. A melegvizet villanybojler állítja elő. A főzés és fűtés gázzal történik. A nagykapu kerítéspillérje megszakadt elengedte a nagykapu elemét, javításra szorul.

Műszaki állapota jó. Kerítés javítása. Nyílászáró szakszerű vizsgálata és üvegének esetleges cseréje, hővisszanyerő szellőzőberendezés beépítése javasolt. Bérlő a lakást jól karban tartja.







8.2.11. 8420 Zirc, Deák Ferenc u. 2. E. lh. tetőtér 12., HRSZ.:1359/A/53

Alapadatok: 46 m^2 alapterületű társasházi lakás, határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal terhelt.

Műszaki adatok:

- Összkomfortos
- fűtése távfűtés
- melegvíz villanybojler
- főzés gázpalack

Állapotfelmérés:

Az épület szerkezete téglafalazat. Zárószinten lévő lakás tetőablakokkal. Fa nyílászárói korhadtak, régiek, rendszeresen beáznak, bejárati ajtaja nem záródik jól, régi, kopott. Födém gipszkarton burkolata mindenhol repedt a csatlakozásoknál. A fűtés rendszerrel problémák vannak a radiátorok fele melegszik. Előszobában konyhában linóleum, WC-fürdőben kerámia, szobákban laminált parketta, közepesen jó állapotban. A beltéri furnér ajtók mázoltak.

Műszaki állapota közepes. Teljes nyílászáró csere. Gipszkarton álmennyezet javítása, glettelése, festés javasolt. A bérlő a bérleményt közepesen tartja rendben.



8.2.12. 8420 Zirc, Fáy A. u. 8. II. emelet 3., HRSZ.:1915/10/A/18

Alapadatok: 40 m^2 alapterületű társasházi lakás, határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal terhelt.

Műszaki adatok:

- Összkomfortos
- fűtése, melegvíz ellátását távfűtés biztosítja

Állapotfelmérés:

Az épület szerkezete masszív téglafalazat. Repedések nincsenek. Szobában, konyhában penészesedés nem látszik, tisztasági festés javasolt. Előszobában, wc-fürdőben metlachi, szobában a szalagparketta burkolat javításra szorul. A homlokzati nyílászárók fa szerkezetűek. Beltéri furnér ajtók mázoltak. A melegvíz, fűtés hőközpontról történik. A fürdőszobában kétszer történt csőtörés ezt követően a javítások részben lettek elvégezve. Fürdőben, konyhában a csempe felpúposodva, kotyogósak.

Műszaki állapota rossz. Tisztasági festés, burkolatok javítása. Elektromos hálózat felülvizsgálata javasolt (mikró-, vízmelegítő-, vasaló tönkrement használat közben). Bérlő elhanyagolja a lakást.

8.2.13. 8420 Zirc, Fáy A. u. 2/B Alagsor 1., Hrsz.:1915/7/A/16

Alapadatok: 59 m^2 alapterületű társasházi lakás. Jelenleg nem önkormányzati lakásként funkciónál.

Műszaki adatok:

- Összkomfortos
- fűtése és melegvíz hőközpontról ellátva

Állapotfelmérés:

Az épület szerkezete masszív téglafalazat hőszigeteléssel. Repedések nincsenek. Szobában, konyhában penészesedés nem látszik. Előszobában, wc-fürdőben kerámia, szobában laminált padló, illetve szőnyegpadló, jó állapotban. A homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel. A beltéri furnér ajtók mázoltak. A meleg vizet és a fűtést hőközpont látja el. „Városüzemeltetés" Kiemelten Közhasznú Nonprofit Kft. irodája. A Kft. közös képviseleti, társasházkezelői feladatokat lát el.

Műszaki állapota jó.


2024 11 18 10:16




2024 11 18 10:18






2024.11.18 10:18

8.2.14. 8420 Zirc, Fáy A. u. 4/B. I. emelet 3., HRSZ:1915/10/A/21

Alapadatok: 60 m^2 alapterületű társasházi lakás, határozott idejű bérleti jogviszonnyal terhelt.

Műszaki adatok:

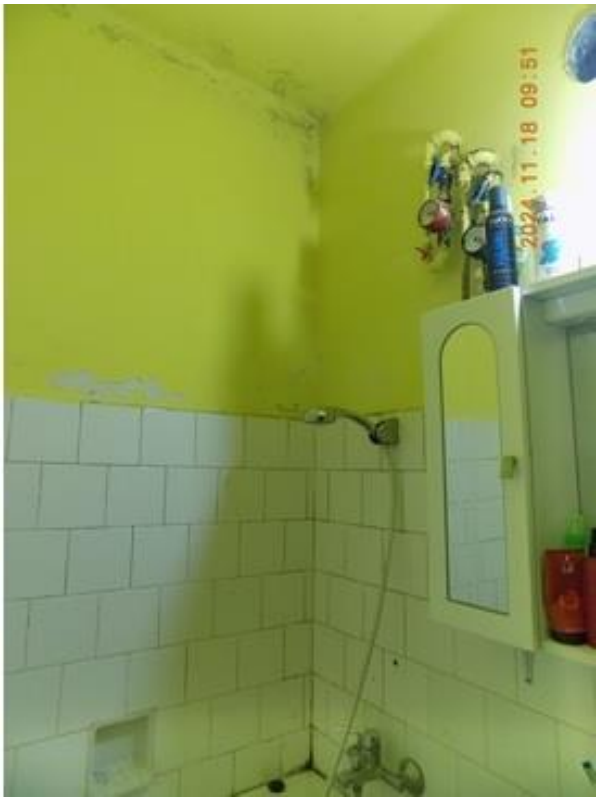
- Összkomfortos
- távfűtés melegvíz és fűtés
- főzés gázpalackkal

Állapotfelmérés:

Az épület szerkezete masszív téglafalazat. Repedések nincsenek. A lakás minden helyiségében penészesedés látszik. Elektromos tűz már keletkezett korábban, elektromos rendszer felülvizsgálata erősen javasolt. Fürdőszobában csőtörés miatt a járólap javításra szorul. A sarokkád cseréje után a kád csempézése hiányzik. Előszobában konyhában wc-ben PVC burkolat, fürdőszobában kerámia, szobában laminált padló, közepesen jó állapotban. Erkélyen a korlát javítása (hegesztése, festése) javasolt. A homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel. A beltéri furnér ajtók mázoltak. A fűtés és melegvíz ellátás hőközpontból történik, a főzést gázpalack biztosítja.

Műszaki állapota közepes. Tisztasági festés, villamos vezetékek felülvizsgálata, korlát javítása, hiányos burkolatok pótlása, hővisszanyerő szellőzőrendszer beépítése javasolt. A bérlő közepesen tartja karban a bérleményt.







8.2.15. 8420 Zirc, Fáy A. u. 4/A fsz. 1., HRSZ.:1915/10/A/3

Alapadatok: 60 m^2 alapterületű társasházi lakás, határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal terhelt.

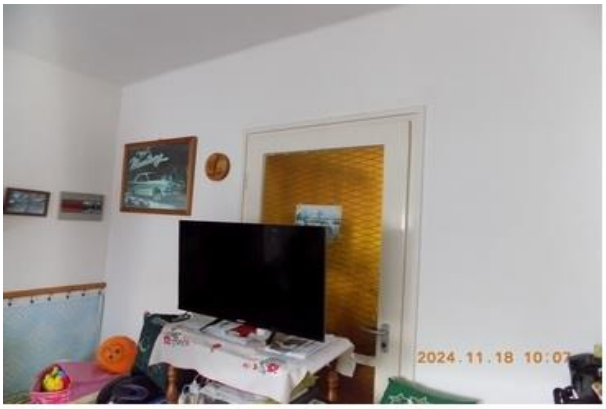
Műszaki adatok:

- Összkomfortos
- fűtése és melegvize hőközpontról ellátva
- főzés gázpalackról

Állapotfelmérés:

Az épület szerkezete masszív téglafalazat hőszigeteléssel. Repedések nincsenek. Szobában, konyhában penészesedés nem látszik, a falak tiszták. Előszobában, WC-ben, fürdőben kerámia, szobákban laminált padló jó állapotban. Konyhabútor kicserélve. A homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel. Beltéri furnér ajtók mázoltak.

Műszaki állapota jó. Bérlő jól karbantartja.








8.2.16. 8420 Zirc, Köztársaság utca 5/A 1. emelet 4., HRSZ.:1913/2/A/54

Alapadatok: 30 m^2 alapterületű társasházi lakás, határozott idejű bérleti jogviszonnyal terhelt.

Műszaki adatok:

- Komfortos
- fűtése egyedi villany és hordozható kandalló
- főzés gázpalackkal
- melegvíz ellátása villanybojler

Állapotfelmérés:

Az épület szerkezete masszív téglafalazat. Repedések nincsenek. Szobában, konyhában penészesedés nem látszik. Falburkolat fürdőben csempe, szobákban diszperziós festés. Előszoba, konyha, fürdő-wc kerámia burkolatú, a szobában laminált padló található A homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel. A beltéri furnér ajtók mázoltak. A melegvizet villanybojler állítja elő. A főzés PB gázpalackkal üzemel. Fűtés a konyhában klímával, a szobában hordozható kandallóval.

Műszaki állapota jó. Villamos hálózat felülvizsgálata, fűtés korszerűsítése javasolt. Bérlő jól karbantartja.






2024.11.11 11:29

8.2.17. 8420 Zirc, Köztársaság utca 7/A 1. emelet 5., Hrsz.:1913/2/A/5

Alapadatok: 50 m^2 alapterületű társasházi lakás, határozott idejű bérleti jogviszonnyal terhelt.

Műszaki adatok:

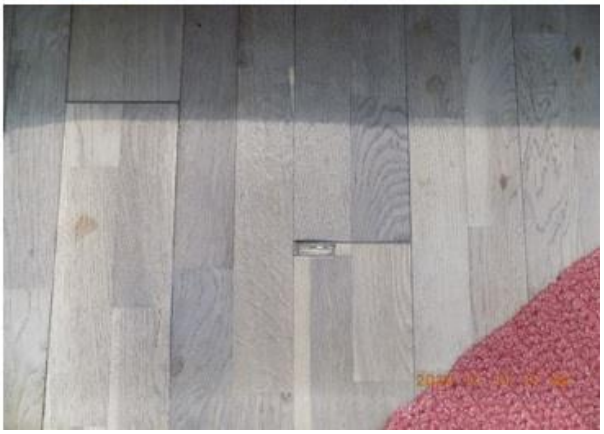
- Komfortos
- fűtése hősugárzókkal
- melegvíz ellátása villanybojler

Állapotfelmérés:

Az épület szerkezete hagyományos építési technológiával épült téglafalazatú lakóépület. Repedések nincsenek. Penészesedés nem látható. Előszobában a linóleum néhány helyen sérült. A szobákban a szalagparketta néhol hiányos, kopott. A konyha, fürdő -wc mozaiklapos. A fal festése kopott. A homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel. A bejárati ajtó kopott, a régi beltéri furnér ajtók mázoltak, kopottak. Új konyhabútor készült a bérlő költségére. A melegvizet villanybojler állítja elő. A főzés PB gázpalackkal történik. A fűtés hősugárzóval megoldva. A gázcsonk a lépcsőházban megtalálható.

Műszaki állapota közepes, korának megfelelő. Villamoshálózat felülvizsgálata, fűtés korszerűsítése, bejárati ajtó cseréje, esztétikai és gépészeti felújításra szorul. A bérlő szóban jelezte a bérlemény felmondását.



8.2.18. 8420 Zirc, Köztársaság utca 7/D 3. emelet 9., HRSZ.: 1913/2/A/48

Alapadatok: 50 m^2 alapterületű társasházi lakás, határozott idejű bérleti jogviszonnyal terhelt.

Műszaki adatok:

- Komfortos
- fűtése hősugárzókkal, villanyradiátorral
- főzés gázpalackkal
- melegvíz ellátása villanybojler

Állapotfelmérés:

Az épület szerkezete hagyományos építési technológiával épült téglafalazatú lakóépület. Repedések nincsenek. A penészesedés a kamrában, a szobákban a födém oldalfali csatlakozásánál megjelent (páralecsapódás). Az előszoba és a konyha padlóburkolata járólap (szobaajtó előtt hiányos). A szobákban a laminált padló ép. A falak festése nem indokolt. A homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel és sötétítő rolóval (kopott). Konyhai redőny gurtnija szakadt, cserére szorul. A melegvizet villanybojler állítja elő. A fűtés hősugárzóval és fali elektromos fűtőtesttel van megoldva.

Műszaki állapota jó, korának megfelelő. Fűtés korszerűsítése, villamoshálózat felülvizsgálata, gurtni csere, járólap hiánypótlása, hővisszanyerő szellőztető beépítése javasolt. A bérlő közepesen tartja karban a bérleményt.











8.2.19. 8420 Zirc, Köztársaság utca 1/C 3. emelet 16., HRSZ.: 1909/2/A/38

Alapadatok: 38,94 m^2 alapterületű társasházi lakás, határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal terhelt.

Műszaki adatok:

- Komfortos
- fűtése egyedi villany, hősugárzóval
- főzés gázpalackkal
- melegvíz ellátása villanybojler

Állapotfelmérés:

Az épület szerkezete masszív téglafalazat. A falak koszosak, kopottak. A szobában, konyhában penészesedés látszik, a festés mállik, az egész lakás valkiddal festve. Betontálcás födém a fürdőszobában megbontásra került nem érthető okokból, a vasak feltárásra kerültek rongyokkal, papírokkal vannak kitömve. A fürdőszobában több helyen is lyukak vannak a falban és a fürdőkádnál, oldalfalon a csempék kotyognak, hiányosak. Előszobában a linóleum nagy része hiányos, felszakadt. A padló és a falburkolatok elavultak, hiányosak, elhasználódottak, felújítandó állapotúak. A homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel. A beltéri furnér ajtók mázoltak, kopottak, az ajtótokok körül a falak erősen repedezettek. A melegvizet egy igen régi villanybojler állítja elő. A gázcsonk a lépcsőházban megtalálható.

Műszaki állapota rossz, teljesen lelakott. Fűtés korszerűsítése, villamos hálózat felülvizsgálatra, és a lakás teljes esztétikai felújításra szorul. A bérlő a bérleményt nem tartja karban.












8.2.20. 8420 Zirc, Reguly Antal u. 1., HRSZ.:1048

Alapadatok: 28 m^2 alapterületű, többlakásos lakóházban elhelyezkedő nem társasházi lakás, határozott idejű bérleti jogviszonnyal terhelt.

Műszaki adatok:

- Összkomfortos
- fűtés, főzés gázzal
- melegvíz ellátása villanybojler

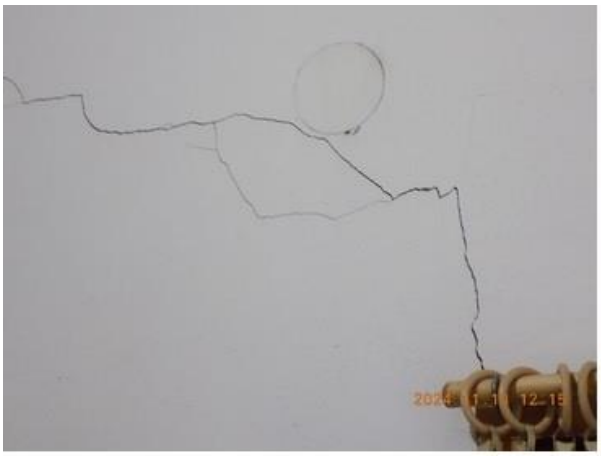
Állapotfelmérés:

Az épület szerkezete vegyes kő és tégla falazat. Repedések láthatóak a beltéri ajtók áthidalója fölött. Szobában, konyhában penészesedés nem látszik, hiányos a gletelés a javított felületeken. Zuhanykabin vízszigetelése (gumi tömítés) elöregedett. Ismeretlen eredetű lyuk a szobaajtó mögött. Előszobában, wc-fürdőben kerámia-, szobában laminált parketta burkolat hiányos szegőlécezéssel. A homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel. A melegvizet villanybojler állítja elő. A fűtés gázzal történik.

Műszaki állapota jó. Laminált padló hiányzó részeinek pótlása, szegőlécek elhelyezése, glettelés, festés, fal javítása. A bérlő rendben tartja a lakást.










8.2.21. 8420 Zirc, Reguly A. u. 3., HRSZ.:935

Alapadatok: 437 m2 területű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan, melyből a lakás 89,22 m^2 alapterületű, a garázzsal együtt: 107,29 m^2. Jelenleg bérleti jogviszony nem terheli.

Műszaki adatok:

- Összkomfortos
- fűtés gázkazánnal
- melegvíz villanybojlerrel

Állapotfelmérés:

Az épület szerkezete kő és tégla vegyes falazat, acélgerendás födém. A főfalakon körben felázás látható. Aljzat és falburkolatok elavultak, sérültek. A lakás minden helyisége penészes, salétromos. Szobák szalagparkettával burkolva, de hiányosak, korhadtak. Wc, fürdő, konyha, kerámia járólapos, folyosó linóleum, garázsban beton aljzat található. Oldalfalak csempézettek, festettek és tapétázottak, valamint lambériával burkoltak. A homlokzati nyílászárók fa és fém szerkezetűek elhasználódott állapotúak, cserét igényelnek. A beltéri furnér ajtók mázoltak. Vízelvezető csatorna rendben van, viszont a homlokzati koronázópárkány sérült, hiányos.

Műszaki és esztétika felújításra szorul, nyílászárók cseréje, szigetelés, fűtés, burkolatok cseréje, felújítása, hővisszanyerő szellőzőberendezés beépítése javasolt. Jelenleg üresen áll. Felújítását követően kiadásra kerülhetne.

















8.2.22. 8420 Zirc, Győri u. 14. fsz. 6., HRSZ.:2359/2/A/6

Alapadatok: 42 m^2 alapterületű társasházi lakás, határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal terhelt.

Műszaki adatok:

- Komfortos
- fűtése cserépkályha, teakonyha
- melegvíz ellátása villanybojler

Állapotfelmérés:

Az épület falszerkezete tégla és kő vegyes falazat. A falak repedezettek, vizesek, penészesek. Falburkolat a fürdőben, konyhában rossz állapotú, a csempe hiányos, kotyogós. A szobában, konyhában a fal festése koszos, kopott. Előszoba, konyha járólap-, a fürdő-wc metlachi burkolatú, a szobában a parketta kopott, néhol laza, valamint a laminált padló elavult és úgyszintén kopott. A homlokzati nyílászárók fa szerkezetűek, szimpla üvegezéssel, a konyhában törött az ablaküveg. A beltéri furnér ajtók mázoltak. A melegvizet egy igen régi villanybojler állítja elő. A főzés PB gázpalackkal üzemel. A fűtés a szobákban és a konyhában cserépkályhával és 2 teakonyhával van megoldva. A homlokzata, lábazata felázott, mállott, vizes. Fedett terasza döngölt földes. Oszlopai repedtek az áthidalók fölött. Kőporos felülete lemállott, vizes, salétromos, repedezett.

Állapota műszakilag és esztétikailag is felújítandó. **A bérlő közepesen tartja karban a bérleményt.**




2024.10.15 10:07




2024.10.15 10:07



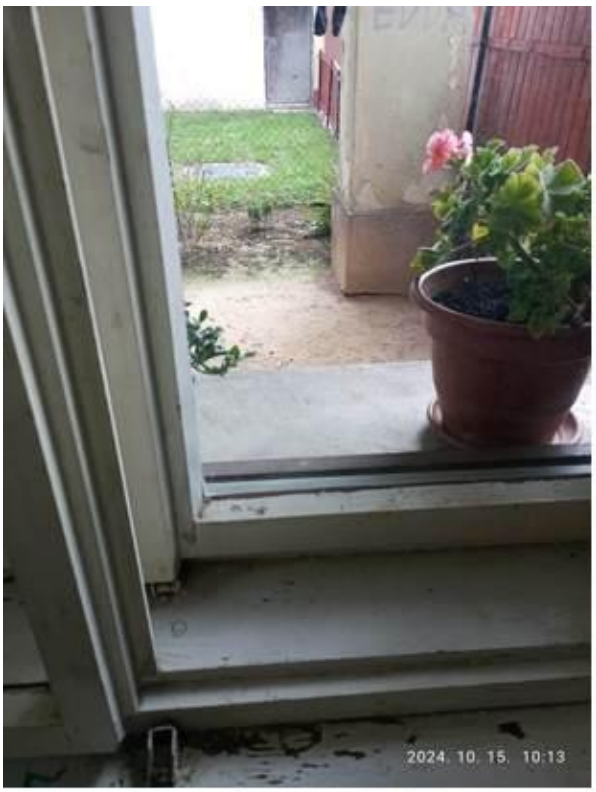

2024.10.15 10:11

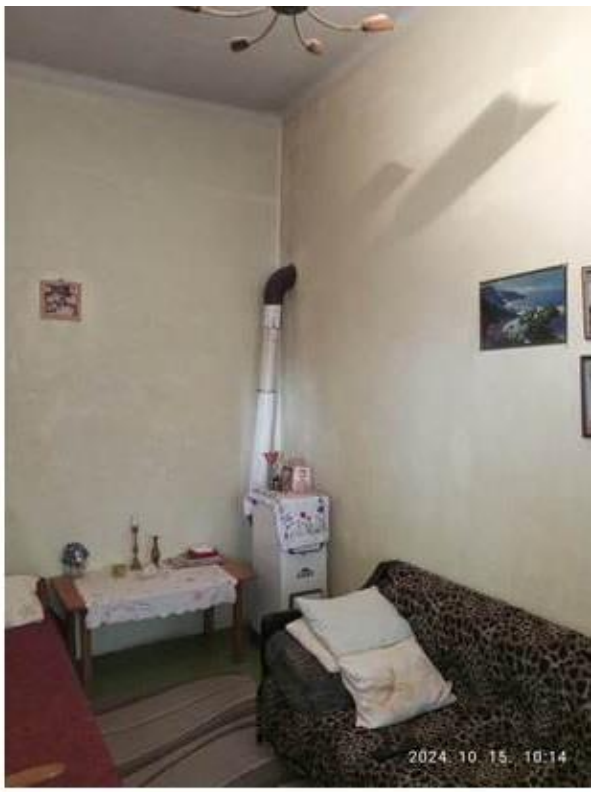

2024.10.15


2024.10.15 10:08


2024 10.15 10:11


2024 10.15


2024. 10. 15. 10:13


2024. 10. 15. 10:14


2024. 10. 15. 10:13



8.2.23. Zirc, Győri u. 14. fsz. 2., HRSZ.:2359/2/A/4

Alapadatok: 42 m^2 alapterületű társasházi lakás, határozott idejű bérleti jogviszonnyal terhelt.

Műszaki adatok:

- Komfortos
- fűtése cserépkályha és teatűzhely
- főzés gázpalackkal
- melegvíz ellátása villanybojler

Állapotfelmérés:

Az épület falszerkezete tégla és kő vegyes falazat. A falak repedezettek, vizesek, penészesek. Falburkolat: a fürdőben, konyhában a csempe hiányos, kotyogós. A szobában, konyhában a fal festése koszos, kopott. Az előszoba, konyha, fürdő-wc burkolata metlachi, szobában tömör keményfa parketta kopott, néhol laza, a kamra burkolata simított beton. A homlokzati nyílászárók fa szerkezetűek szimpla üvegezéssel. A beltéri furnér ajtók mázoltak. A melegvizet egy igen régi villanybojler állítja elő. A főzés PB gázpalackkal történik. A homlokzat felülete kőporozott, simított felületű.

Állapota műszakilag és esztétikailag teljes felújításra szorul. A bérlő közepesen tartja karban a bérleményt.





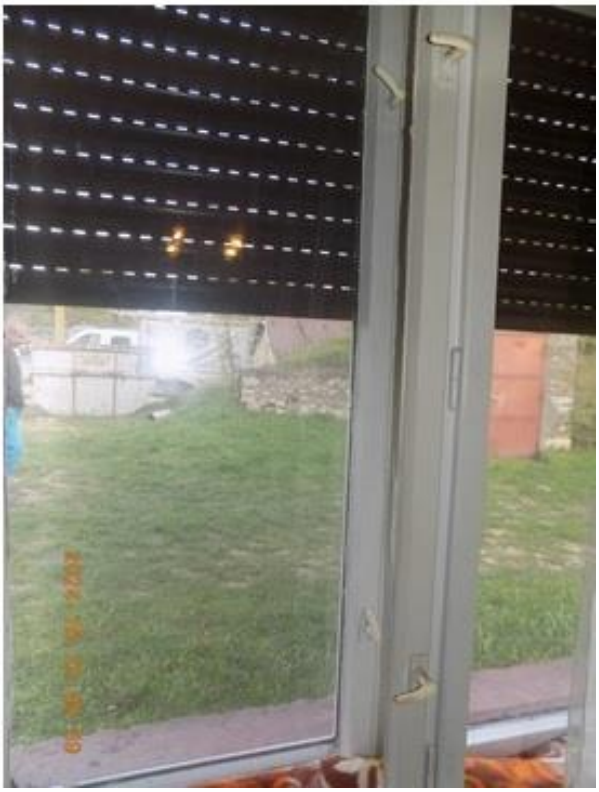







2024 10 15 09:59





8.2.24. Zirc, Győri u. 14. fsz. 1., HRSZ.:2359/2/A/1

Alapadatok: 47 m^2 alapterületű társasházi lakás, határozott idejű bérleti jogviszonnyal terhelt.

Műszaki adatok:

- Komfortos
- fűtése cserépkályha és szilárdtüzelésű hordozható kandalló
- melegvíz ellátása villanybojler

Állapotfelmérés:

Az épület falszerkezete tégla és kő vegyes falazat. A konyhában a födém és fal csatlakozásánál repedés. A szoba ablakának áthidalójánál függőleges repedés. A fürdőszobában a szellőzőkürtő összeillesztésénél repedés, festése lepergett. A szobában, konyhában a falak rendben vannak. Előszoba, konyha, fürdő-wc járólapozva, a szobában laminált parketta. A homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek, szúnyoghálóval, redőnnyel. A melegvizet villanybojler állítja elő. A főzés PB gázpalackkal történik. Fűtés a konyhában hordozható szilárdtüzelésű kandallóval, a szobában cserépkályhával történik. A homlokzat felülete kőporozott, simított felületű.

Az ingatlan állapota részben megfelelő. Bejárat lépcsője süllyed, mállik. A vízszintes és függőleges csatorna elemek és a vápalemez hiányos, korrodált. A homlokzat vakolata mállott. A bérlő megfelelően tartja karban a bérleményt.
















8.3 Javaslatok:

8.3.1. A legfontosabb javaslat, ami azonnali beavatkozást igényel, hogy az ingatlanok jelentős része fűtés-korszerűsítésre és a villamos hálózat felülvizsgálatára szorul. Ez jelenleg rengeteg potenciális veszélyt hordoz magában, úgymint:

- a jelenlegi, elavult, szilárd tüzelésű berendezésekre alapozott fűtés tűzveszélyes, életveszélyes (CO-veszély), illetve környezetkárosító (Szálló por koncentráció, (PM10)
- Az ingatlanok energetikai korszerűsítését (szigetelés, gépészet) feltétlenül el kell végezni, ha a jelenlegi fűtési rendszert gazdaságosabbra akarjuk cserélni (elektromos fűtés, gázfűtés, légkondicionáló) – ezáltal azonnal 8-10%-os fajlagos értéknövekedés érhető el, mind értékesítési ár-, mind pedig bérleti díj vonatkozásában.
- az ingatlanok elektromos rendszerének felülvizsgálata egyrészt törvényileg elő van írva, másrészt roppant fontos az elavult rendszerek miatti potenciális veszélyek miatt – elektromos túlterheltség okozta lakástüzek stb.
- a penészesedés megelőzésére, illetve megszüntetésére javasolt volna decentralizált hővisszanyerő szellőztetőberendezések beépítése akár helyiségenként. Ennek előnyei az

alábbiak:

- nagyon csendes működés (10-29 dB)
- "A" energiahatékonyság
- elenyészően alacsony fogyasztás (1,2-2,6W/óra áramfelvétel)
- könnyen telepíthető (30-57 cm falvastagságig)
- megakadályozza a penészesedés okait: csökkenti a páratartalmat, ezáltal a párakicsapódást.
- opcionálisan páratartalom-kapcsolóval is ellátható
- helyiségenként beszerelhető, nem kell komplett rendszert kiépíteni
- 24/24 órában üzemeltethető

- Az ingatlanok felújítása – a szerkezeti, energetikai és gépészeti felújítások UTÁN, esztétikai szempontok alapján. A cél egy könnyen kiadható, a mai kor ízlésének megfelelő enteriőr létrehozása, ami jelentősen emeli az ingatlan értékét és kiadhatóságát, maximalizálja az elérhető piaci bérleti díjat.
- A felújítások elvégzése után javasolt a bérleti szerződések felülvizsgálata és határozatlan időre történő bérbeadás irányából a határozott idejű bérbeadás irányába történő elmozdulás, évenkénti felülvizsgálattal.

8.3.2. Önkormányzati tulajdonú lakások szolgálati lakássá történő átalakítása.

8.3.2.1. Orvosi szolgálati lakások.

Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában álló, a Zirc Köztársaság utca 7/A 1. em.5.szám (Hrsz.:1913/2/A/5) és a Zirc Alkotmány utca 35/B szám (Hrsz.:1848/2/A/4.) alatti társasházi lakások a közeljövőben várhatóan megüresednek. Az ingatlanok szolgálati lakássá alakítás céljával történő felújításával lehetőség nyílik az önkormányzati közszolgáltatások fejlesztésére.

A javaslat célja:

A Zirci járásban az orvosi alapellátás helyzete fokozott figyelmet igényel, 4 felnőtt orvosi praxisból egyik, az orvos elhunytát követően betöltetlenné vált, egy másik körzetben pedig az orvos nyugdíjba vonulása a következő egy éven belül várható. Az önkormányzat számára kiemelten fontos, hogy ezen praxisok minél előbb újra betöltésre kerüljenek, és hosszú távon biztosított legyen az alapellátás folyamatos működése.
Ennek érdekében javasolt a fent említett két lakás szolgálati lakás céljára történő átalakítása, ami vonzó és versenyképes körülményt tudna biztosítani az újonnan érkező háziorvosok letelepedésében, munkavállalásában.

Az átalakítás műszaki tartalma:

Az ingatlan teljes körű korszerűsítése keretében az alábbi munkálatok elvégzése szükséges:

- Teljes körű villamos hálózat- gépészet felújítás, fűtés korszerűsítés
- Alapvető bútorzat, háztartási gépek, internet-hozzáférés biztosítása
- burkolatok-, nyílászárók cseréje

Várható eredmények:

A szolgálati lakások kialakítása hozzájárul a háziorvosi praxisok mihamarabbi betöltéséhez, növeli az önkormányzat versenyképességét a praxisjogot kereső szakemberek körében, és hosszú távon biztosítja az alapellátás zavartalan működését. A fejlesztés egyúttal a település népességmegtartó képességét is erősíti.

8.3.2.2. Közbiztonság fejlesztésének érdekében kialakított lakások.

Zirc város közbiztonságának fenntartásában kiemelt szerepet tölt be a Zirci Rendőrőrs, amely nemcsak a település, hanem a járás területén is ellátja a rendőri feladatokat. Az utóbbi időszakban azonban országos és helyi szinten is érezhető a rendőrségi állomány létszámcsökkenése, amely megnehezíti a stabil, helyben történő feladatellátás.

A hosszú távú megtartás érdekében az önkormányzat támogatná a rendőrség munkáját azzal, hogy szolgálati lakás(ok) kialakítását biztosítja.

A javaslat célja:

A Zirc, Reguly Antal utca 3. szám alatti (Hrsz: 935) önkormányzati tulajdonú ingatlan elhelyezkedése rendkívül kedvező, mivel közvetlenül a Zirci Rendőrőrs szomszédságában található. Az épület jelenlegi állapota elavult, rossz műszaki állapotban van így teljes körű felújítást igényel. A cél, hogy az ingatlanban legalább egy, de akár két önálló szolgálati lakás is kialakításra kerüljön a rendőrségi állomány részére.
Ez jelentős előnyt nyújtana a városba jelentkező rendőrök számára, különösen azoknak, akik távolabbról érkeznek és helyi lakhatási lehetőség hiányában nem tudják vállalni a szolgálatot.

Az átalakítás műszaki tartalma:

Az ingatlan teljes körű korszerűsítése keretében az alábbi munkálatok elvégzése szükséges:

- Homlokzati és födémszigetelés
- Nyílászárók cseréje
- Villamos hálózat felülvizsgálata
- Fűtési rendszer korszerűsítése
- Belső burkolatok cseréje, festés
- Alap bútorozás és háztartási gépek biztosítása a beköltözéshez

Várható eredmények:

A szolgálati lakás(ok) kialakítása jelentős segítséget jelentene a rendőrség számára a fluktuáció csökkentésében és az állomány stabilizálásában. Helyi lakhatási lehetőség biztosításával könnyebbé válik a Zircen történő szolgálatvállalás, ezáltal javulhat a rendőrség jelenléte és reagálóképessége a városban és környékén.
Az intézkedés egyúttal hozzájárul a lakosság szubjektív biztonságérzetének növeléséhez, ami hosszú távon erősíti a település élhetőségét és megtartóerejét.

8.4 Összefoglalás

A határozatlan idejű bérbeadás az önkormányzat anyagi erőforrásait és lehetőségeit meghaladó ráfordítást igényelnek az állagmegóvás, műszaki színvonal fenntartás tekintetében, tekintve, hogy az ilyen szerződéses bérlők szignifikánsan jobban lelakják az ingatlanokat. A rövid távú, évente felülvizsgált bérleti szerződések felelősebben gazdálkodó, pénzügyileg jobban teljesítő bérlőket eredményeznek. Összességében egy magasabb megtérülési rátát eredményezne ez a megközelítés, mint a jelenlegi, tehát az önkormányzat anyagi helyzetének javulása érhető el így.

9. „Kivett iroda”: 8420 Zirc Kossuth u. 18., HRSZ:996/3 (garázsok)

Alapadatok: az ingatlan 127 m^2 területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett iroda” megnevezésű.

Műszaki adatok:

- 4 db garázs
- 1 db iroda
- villamos energiával ellátva

Jelenlegi funkciója:

- A; 2018.02.01.- határozatlan időre bérbe adva az Erdélyi Baráti Kör Egyesületnek.

- B; 2020.12.15- határozatlan időre bérbe adva a Zirci Önkéntes Tűzoltó Egyesületnek.
- C-D; Zirc Városi Önkormányzat raktárként használja
- E; Zirc Védőnői szolgálatot ellátó gépjármű garázsaként szolgál.



10. 8420 Zirc Deák Ferenc u. 2. épület E lh.-ban elhelyezkedő nem lakáscélú helyiségek

Alapadatok:

- Az 1359/A/39 hrsz-ú, 1. emeleten elhelyezkedő, „iroda” megnevezésű, 14 m^2 területű ingatlan.
- Az 1359/A/44 hrsz-ú, 2. emeleten elhelyezkedő, „iroda” megnevezésű, 14 m^2 területű ingatlan.
- Az 1359/A/49 hrsz-ú, tetőtérben elhelyezkedő, „tároló” megnevezésű, 14 m^2 területű ingatlan.

Ténylegesen 2x13.72 m^2 területűek. A gyakorlatban azonban ezen helyiségekből kettő a társasház, egy pedig a helyi kábeltv szolgáltató - Kábelszatnet 2002 Kft. - használatában van. Az ingatlanokat az önkormányzat ténylegesen nem használja, és hasznosításuk sem önkormányzati célokat szolgál. A jelenlegi használati állapot és a tulajdoni viszony között így ellentmondás áll fenn, amelynek rendezése jogilag és gazdaságilag is indokolt. Jelenleg valószínűsíthetően a társasház szedi a hasznait.

Az ingatlanok tulajdonjogának rendezése – akár értékesítés, akár más tulajdonrendezési megoldás (pl. használati jog átadása, tulajdonosi hozzájárulás, közös tulajdonba adás stb.) – szükséges annak érdekében, hogy az ingatlan-nyilvántartási állapot megfeleljen a valós használati helyzetnek, illetve az önkormányzat vagyongazdálkodása is átláthatóbbá váljon.

11. Beépítetlen területek

11.1. Bevezetés

Zirc Városi Önkormányzat jelenleg több önkormányzati tulajdonú, beépítetlen telekkel rendelkezik. Ezen telkek célzott hasznosítása nem csupán gazdasági, de városfejlesztési, lakhatási és közösségi szempontból is kiemelkedő jelentőséggel bír.
Cél, hogy strukturált javaslatokat fogalmazzon meg az egyes ingatlanok lehetséges jövőbeni hasznosítására. Az ingatlanok nagy része lakóövezet peremén fekvő, részben „foghíjasan" beépített utcák telkei, zöldfelületekkel tarkított terület.

11.2. Jelenlegi helyzet áttekintése

A meglévő üres telkek három fő kategóriába sorolhatók:

- **Határozatlan időre bérbe adott telkek** – jelenleg hasznosítva, de hosszú távon célzott fejlesztési potenciál rejlik bennük.
- **Határozott időre bérbe adott telkek** – esetükben a bérleti szerződések felülvizsgálata javasolt.
- **Teljesen üres, szabadon felhasználható telkek** – fejlesztési és értékesítési szempontból kiemelt figyelmet érdemelnek.

11.3. Hasznosítási javaslatok

11.3.1. Szerződések felülvizsgálata

- A határozott idejű bérletek esetében javasolt újra tárgyalni a feltételeket, hosszabb távú célokhoz igazítva azokat.
- Lehetőség szerint prioritást élvezzen a fejlesztési célú felhasználás.

11.3.2. Köztes lakótelkek és telkek értékesítése

- Az olyan telkek esetén, amelyek már meglévő lakóingatlanok között helyezkednek el, valamint az újonnan kialakított telkeknél, javasolt az értékesítés, magántulajdonba adás céljából.
- Így elősegíthető a városrész rendezettebb, egységesebb képe, valamint bevételhez jut az önkormányzat.

11.3.3. Társasházak, lakóparkok kialakítása

- Az egymás mellett elhelyezkedő, összefüggő területek esetén célszerű olyan befektetői csoportokat, kivitelező cégeket bevonni, akik passzívházakat, társasházakat vagy lakóparkokat építenének.
- Kiemelt cél: **magas színvonalú, akár luxus kivitelű lakhatás biztosítása** (pl. portaszolgálat, közösségi terek, konditerem, játszótér, zöld parkok).
- A modern lakónegyedek vonzóvá tennék Zircet új lakók számára, különösen a közeli nagyvárosokban élő „kiárazódott" lakosok köréből (Győr, Veszprém, Székesfehérvár).

11.3.4. Befektetői együttműködések ösztönzése

- Célzottan megkeresni fejlesztési, ingatlanhasznosítási profilú cégeket, akik komplett koncepciót dolgoznának ki az üres területek komplex fejlesztésére.
- **PPP (Public Private-Partnership)*** modellek vizsgálata, ahol az önkormányzat is részt vállal a projektben.

11.3.5. Zöldterületként való hasznosítás

- **Közösségi kert**: Emelt ágyásokkal, komposztálóval, vízgyűjtő rendszerrel.
- **Ökológiai zöldfolyosó**: A biodiverzitás támogatása érdekében, méhlegelőkkel, őshonos növényekkel.

11.4. Összefoglalás

A jelenlegi telekállomány rendkívül értékes erőforrást jelent Zirc város jövőbeli fejlesztése szempontjából. A célzott és diverzifikált hasznosítás – az eladás, bérbeadás, lakhatási és közösségi célú fejlesztések megfelelő arányának megtalálásával – hosszú távon fenntartható, élhető és vonzó városi környezetet eredményezhet. A befektetők bevonásával és a lakosság igényeinek figyelembevételével Zirc város pozíciója megerősödhet a térségben.

11.5. *PPP (Public-Private-Partnership – köz- és magánszféra együttműködése) konstrukció alkalmazható lakóparkok, lakások építésére is önkormányzati telkeken.
PPP-modell koncepció – Zirc
Város Önkormányzata üres telkeinek lakáscélú hasznosítása

11.5.1 A projekt célja

- Fiatal családok letelepedésének elősegítése.
- Megfizethető, modern lakhatás biztosítása.
- A városi infrastruktúra jobb kihasználása.
- Közösségi terekhez kapcsolódó lakóövezet kialakítása.
- Önkormányzati telkek értéknövelő hasznosítása.
- Helyi adókat fizető vállalkozások letelepedésének elősegítése.
- Hosszú távú városfejlesztés fenntartható módon
-

11.5.2 Előnyök

- Az önkormányzat nem tud vagy nem akar saját forrásból fejlesztést indítani.
- A város szeretné a népességet növelni, fiatalokat, családokat bevonzani.
- Olyan partnerek bevonása, akik hosszú távon is érdekeltek az üzemeltetésben.
- Kevesebb közpénzből nagyobb értékteremtés.
- Magánszféra tapasztalata, hatékonysága.
- Gyorsabb megvalósítás.
- Innovatív finanszírozási és működtetési megoldások.

11.5.3 PPP konstrukció fő elemei:

11.5.3.1. Közszféra (önkormányzat) hozzájárulása:

- Ingatlan biztosítása (pl. helyrajzi számok alapján megnevezett telkek).
- Szabályozási környezet előkészítése (pl. övezeti besorolás, építési engedélyek támogatása).
- Infrastrukturális előkészítés (út, közmű esetleges hozzájárulással).
- Piacra jutás segítése Helyi érdekeltségű vásárlók számára kedvezőbb fizetési konstrukció.

11.5.3.2. Magánszféra (fejlesztő/befektető) hozzájárulása:

- Lakások tervezése és megépítése (pl. 20–40 db lakás, moduláris vagy energiatakarékos kialakítással).
- Finanszírozás biztosítása.
- Esetleges üzemeltetés: bérbeadás, karbantartás.

11.5.3.3. Megosztott üzemeltetés/értékesítés:

- Lakások egy része önkormányzati bérlakás lehet (pl. fiatal családoknak).
- Másik része piaci alapon értékesíthető, így a magánpartner megtérülést realizál.
- Közösségi tér vagy szolgáltató egység is beépülhet (pl. coworking iroda, játszótér, közösségi kert).

A PPP egy eszköz: a jövő Zircét építhetjük vele.
Megfelelő partnerrel, jól kidolgozott koncepcióval és átlátható együttműködéssel a város sokat nyerhet rajta.

11.6. Beépítésre kijelölt ingatlanok közműellátottsága:

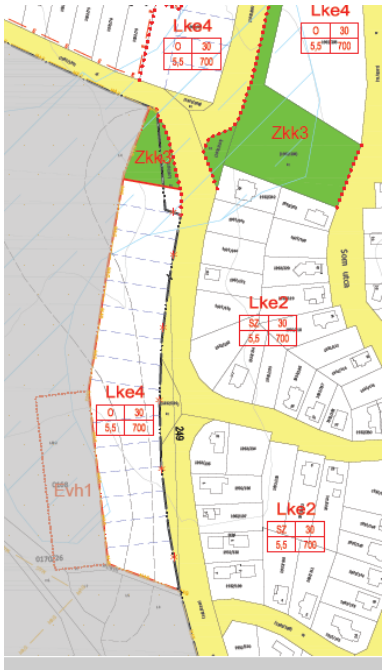
11.6.1. Zirc, Alkotmány utca 39 db telek (ebből 28 db önkormányzati tulajdon)

- Alkotmány utcából nyíló telkek – 8 db – víz, szennyvíz és gáz ellátása a meglévő utcai gerincvezetékekről kiépíthető
- villamos hálózat létesítését - önkormányzati igény bejelentés 39*1*32 A – E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. megterveztette, engedélyezés alatt van.



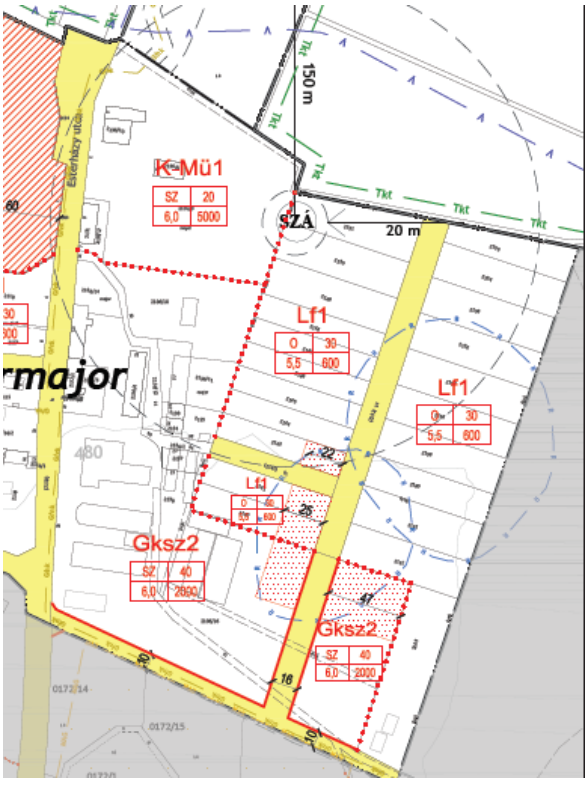
11.6.2. Zirc, Semmelweis – Berek utca 15 db telek (magán tulajdon)

- víz és gáz ellátása a meglévő utcai gerincvezetékekről kiépíthető
- szennyvízcsatlakozáshoz utcai gerincvezeték építése szükséges
- villamos hálózat létesítését - önkormányzati igény bejelentés 15*1*32 A – E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. megterveztette, engedélyezés alatt van.



11.6.3. Zirc-Tündérmajor 21 db telek (melyből 5 db önkormányzati tulajdon)

- feltáróút telekkönyvileg létezik, kiépítése szükséges
- víz és gáz ellátás nincs, kiépítése szükséges
- szennyvízcsatlakozás kiépített
- villamos hálózat létesítését - önkormányzati igény bejelentés 21*1*32 A – E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. megterveztette, engedélyezés alatt van.



11.6.4. Zirc-Akli, Kőris utca 10 db telek (magán tulajdon)

- víz és gáz ellátás utcai gerincvezeték bővítése szükséges
- szennyvízcsatlakozás kiépített
- villamos hálózat létesítését - önkormányzati igény bejelentés 10*1*32 A – E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. megterveztette, engedélyezés alatt van.

12. FORGALOMKÉPES KÜLTERÜLETEK

Zirc Városi Önkormányzat 50 db forgalomképes külterületi ingatlannal rendelkezik (…. melléklet) Ezen ingatlanok 44 db termőföld, 2 db kivett árok, 1 db halastó, 3 db pedig az újonnan kialakított ipari park területe. A termőföldek közül – a pályázati forrásból megvalósított - Zirc-Kardosrét kerékpárút nyomvonalát 3 db ingatlan érinti. (0216/19, 0216/20 és a 0216/21 hrsz-ú).

12.1. Mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földfogalmi tv.) 5. § 5.a és 17. pontja alapján

- ***erdőnek minősülő föld****:* a fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely **az ingatlan-nyilvántartásban erdő** és fásított terület **művelési ágban van nyilvántartva**, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület;

- ***mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül****:* „a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, **amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó**, szőlő, gyümölcsös, kert, **rét, legelő (gyep),** nádas, **erdő** és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve;”

Az Önkormányzat a Képviselő-testület 2021. október 18-án és a 2023. február 22-i ülésein meghozott döntései alapján az 1 ha terület alatti, valamint a résztulajdonban lévő termőföld („nadrágszíj” formájú) ingatlanjait értékesítésre jelölte ki, majd pedig nyilvános pályázati felhívás közzététele útján a legjobb ajánlattevőnek értékesítette. Így a jelenleg tulajdonában álló termőföldek – 1 db kivételével – az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezik, továbbá az adott ingatlanok többsége értéket képvisel.

Az Önkormányzat Helyi Építési Szabályozását áttekintve az ingatlanok Mk1, Má1, Vf1, Má-ko1, Má-ko2, Eg1 övezetekbe tartoznak.

2023. évtől az egységes területalapú támogatást (SAPS) felváltotta **a fenntarthatóságot elősegítő alap jövedelemtámogatás (BISS)**. Ezen támogatásnak a kötelező feltételrendszere is megváltozott. Az új Közös Agrárpolitika (KAP) támogatási rendszere 2023-2027. időszakra szól. Új támogatási forma az Agro Ökológiai Program (AÖP), melynek környezeti és természeti értékek megőrzése a célja, így a talaj, a felszín, a felszín alatti vizek és az élővilág megőrzése érdekében tett vállalások alapján igényelhető a támogatás.
Az új támogatás (**újraelosztó támogatás – CRISS)** „a kis és közepes gazdaságok irányába történő forrásátcsoportosítás elősegítése, mégpedig az üzemek első hektárjainak emelt szintű támogatása révén. Ez a hektáralapú kiegészítő kifizetés tehát az adott gazdaság első hektárjaira járó alaptámogatáson felül biztosít többletforrást. Így aki alaptámogatásra jogosult területtel rendelkezik, jogosulttá válik a kiegészítésre, feltéve, hogy üzemmérete nem haladja meg az 1 200 hektárt.” (Forrás: https://kap.gov.hu/ujraelosztotamogatasCRISS)

Zirc Városi Önkormányzat 5 db külterületi (és 35 db belterületi) ingatlanára igényel agrártámogatást. Ezen ingatlanok: a Zirc 079/2 hrsz-ú, „szántó” művelési ágú, a Zirc 0104 hrsz-ú, „legelő” művelési ágú, a 0109/1 hrsz-ú ingatlan

a, d, e, f albetétű, „legelő" művelésű ágú, a 0111/7 hrsz-ú ingatlan a és c albetéten nyilvántartott „legelő" művelési ágú, valamint a Zirc 016/14 hrsz-ú, „legelő" művelési ágú termőföldek.

Az egységes kérelemmel igényelhető egyes agrártámogatások eljárási szabályait Agrárminiszteri rendelet tartalmazza, többek között:

„A KAP I rendelet 13. cikke alapján az e rendelet szerint meghatározott mezőgazdasági terület abban az esetben támogatható, ha
a) a szántóterületen, az állandó gyepterületen vagy az állandó kultúrával fedett területen a tárgyévben
aa) mezőgazdasági termelés folyik, vagy
ab) mezőgazdasági termelés nem folyik az eseti tisztító kaszálás kivételével, de a gyomok – ideértve a 2. mellékletben meghatározott veszélyes gyomnövényeket, valamint a nádat – és a hasznosítás szempontjából nemkívánatos fás szárú növények legfeljebb olyan mértékben vannak jelen, hogy nem áll fenn a szántóterület, az állandó gyepterület vagy az állandó kultúrával fedett terület nagymértékű, súlyos lágyszárú vagy fás szárú gyomosodása vagy nagymértékű, súlyos, maradandó fás szárú gyomosodása;
b) az állandó gyepterületen és az ideiglenes gyepterületen
ba) nem áll fenn olyan helytelen legeltetési módból eredő károsodás (túllegeltetés), amelynek során az állományalkotó fűfélék rövidre rágása és taposása következtében a gyep foltokban kiritkul, és a talajfelszín legalább 50%-ban fedetlenné válik, vagy
bb) ha a tárgyévben mezőgazdasági termelés nem folyik, a gyepalkotó fűfajok – a nád kivételével – és takarmánynövények túlsúlyban vannak, és nem található a tárgyévet megelőző vegetációs időszakból maradt olyan növedék, amelynek szaporító képletei is elnyíltak; vagy
c) a fás szárú gyümölcs- és szőlőültetvények a gyommentesen tartási kritériumon túlmenően az ültetvényben a térállásból számított hektáronkénti tőszámot alapul véve a hiányzó, kiszáradt vagy más okból termőképtelenné vált egyedek aránya nem haladja meg a 30%-ot."

Jelenleg az Önkormányzat a Zirc 0156/8 hrsz-ú, „szántó" művelési ágú, a Zirc 0233/4 hrsz-ú, a Zirc 0233/5 hrsz-ú, a Zirc 0233/10 és a Zirc 0233/11 hrsz-ú, „szántó" művelési ágú ingatlanát adta – határozott időre szóló – haszonbérletbe. A többi ingatlanának műveléséről tulajdonosi jogon bejegyzett földhasználóként gondoskodik. Részben a tulajdonában álló „Zirci Városüzemeltetés" Közhasznú Nonprofit Kft., részben megbízási szerződés megkötése útján más vállalkozással.

Ahhoz, hogy az Önkormányzat az agrártámogatást továbbiakban is igényelni tudja és azt a Magyar Államkincstár MVH biztosítsa is a támogatást az Önkormányzat jelenleg meglévő mezőgazdasági területeinél gondoskodni szükséges a megfelelő gondozásról, a szükséges munkák elvégzéséről. Törekedni kell a minél magasabb összegű támogatás lehívásának lehetőségének biztosítására. Akár a területeink megtisztítására, művelési ág szerinti kultúrállapotban tartására. Ezen munkák pénzügyi hátterét a befolyó agrártámogatás visszaforgatásával, annak e célra történő elkülönítésével kell biztosítania az Önkormányzatnak.

Az Önkormányzat a Zirc 0102/1 hrsz-ú, „legelő" művelési ágú, 8075 m^2 területű ingatlan beerdősült. Ezen ingatlanon kb. 100 m^3 mennyiségű kőrisfa található, melynek – a fatípust megtámadó betegségre tekintettel – kitermelését mielőbb szükséges megkezdeni. A kitermelt fa értékesítésével az Önkormányzat bevételre tehet szert. A Zirc 0102/2 hrsz-ú, „legelő" művelési ágú, 1836 m^2 területű és a Zirc 069/3 hrsz-ú, „legelő" művelési ágú, 1,4950 ha területű ingatlanok befásult területek, melyeknek a kitisztítását is el kell végezni. Ezen ingatlanról letermelt fa mennyiséget az Önkormányzat szociális tűzifa céljára tudja hasznosítani.

Mindhárom területnél a teljes ingatlan visszanyerné a művelési ágának megfelelő állapotot, így valószínűsíthetően ezekre is igénybevehetővé válna az

agrártámogatás igénybevétele.

A Zirc 0136/14 hrsz-ú, 4,8112 ha területű legelő esetében kb. 10 évvel ezelőtt megkezdődött – majd abbamaradt - a befásult terület megtisztítása, melyet szintén folytatni szükséges. A megtisztított területre azóta igénybe veszi az Önkormányzat a támogatást, melyet növelni lehetne a szükséges munkák elvégzésével.

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) 6. § (1) bekezdés a) pontjára tekintettel az Önkormányzatnak 2019. évig, az erdészeti üzemtervezés előtt az erdőterületek művelési ágának rendezése és az aktuális üzemtervben előirányzott gazdálkodási feladtok elvégzését is legkésőbb eddig az időpontig meg kellett volna valósítani. Ez részben megtörtént. **A művelési ág változás a képviselő-testület 107/2017.(IV.27.) határozatának megfelelően megtörtént (kialakult a 0109/1 hrsz-ú „b" alrészletű, 2.6766 ha területű erdő).** Ugyanezen határozat **3./ pontjában a képviselő-testület a művelési ág változás bejegyzésének jogerőre emelkedését követően kívánta rendezni az erdő hasznosítását,** mivel az erdőrészlet lapokon a cégnyilvántartásból törölt Kádár és Tsai Ökogazdálkodási Bt. szerepelt.
Azonban az erdő gazdálkodási viszonyai a mai napig rendezetlen, tehát szükséges intézkedni az „erdő" művelési ágnak megfelelő, szakszerű kezelésről. Jelenleg a 0109/1 hrsz-ú termőföld „a, c, d, f, g" alrészletek megbízási szerződés alapján a legelő művelési ág szerinti területkezelése folyik, azonban a „b" alrészletre olyan gazdálkodót kell keresni, aki szakszerű erdőgazdálkodást el tudja végezni.
2017.-ben az erdőrészlet lapok az érintett ingatlanra vonatkozóan az alábbi lényeges adatokat tartalmazták:

1. *Zirc 0109/1a hrsz. / Zirc 68A erdőrészlet*
   - Állomány: hegyi juhar, magas kőris, madárcseresznye
   - Gazdálkodó: Kádár és Tsai Ökogazdálkodási Bt.
   - Elsődleges rendeltetés: parkerdő
   - Üzemmód: vágásos
   - Termőhelytípus-változat: gyertyános tölgyes klíma, többletvízhatástól független, barna föld, mély 60-100 cm, homok
   - Érintett terület nagysága: 0,84 ha
   - Záródás minősítése: megfelelő, zárt
2. *Zirc 0109/1a hrsz. / Zirc 68B erdőrészlet*
   - Állomány: madárcseresznye (újulati)
   - Gazdálkodó: Kádár és Tsai Ökogazdálkodási Bt.
   - Elsődleges rendeltetés: parkerdő
   - Üzemmód: vágásos
   - Termőhelytípus-változat: gyertyános tölgyes klíma, többletvízhatástól független, barna föld, mély 60-100 cm, homok
   - Érintett terület nagysága: 1,84 ha
   - Záródás minősítése: erdősítési záródáshiány.

Az erdőnek minősülő földek használatát, hasznosítását az alábbi törvények együttesen határozzák meg: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a Földforgalmi tv., a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.), az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (Erdőtörvény), valamint az erdőbirtokossági társulatról szóló 1994. évi XLIX. törvény.

A használatnak, hasznosításnak két módja lehet:
1.) Zirc Városi Önkormányzat **tulajdonosi használat** jogcímen (saját jogú használat) jogosult erdőgazdálkodói nyilvántartásba vetetnie magát, azonban ehhez szükséges egy közreműködő jogosult erdészeti szakirányító (nyilvántartásba vett) biztosítása, akinek a közreműködésével meg tudja szervezni az erdőgazdálkodási tevékenységet. A nyilvántartásba vételi kérelmet csak az erdészeti szakszemélyzet nyilatkozataival együtt

lehet benyújtani az Erdészeti hatósághoz.

2.) Az erdők, pontosabban a földforgalmi szabályozás szerinti erdőnek minősülő földek **használatba adására** jelenleg három jogcímen van lehetőség:
- **erdőgazdálkodási haszonbérlet** (Kizárólag erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozással köthető. A földhasználati jogosultság haszonbér ellenében történő átengedését jelenti. Minimum 1 gazdasági évre, és **legfeljebb a területen található faállomány vágásérettségi korának elérését követő 10. év végéig**, ha ez nem állapítható meg **legfeljebb 50 évre köthető**. Általában úgy kötik, hogy elszámolási kötelezettség ne keletkezzen).
- **erdőgazdálkodási integráció** (Kizárólag erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozással köthető. **Főszabály szerint az integrátor az erdőgazdálkodásába vont erdők, és az abban folytatott gazdálkodás összehangolt, adott esetben hosszútávú érdekei alapján** – saját nevében folytat erdőgazdálkodási tevékenységet, a melynek fejében az érintett tulajdonos részére **járadékot fizet. Legalább 10, legfeljebb 50 évre köthető. Elszámolási kötelezettség van a szerződés megszűnésekor.)**
- **erdőkezelés** (Erdőkezelésre kizárólag az erdészeti hatóság által erdőkezelőként nyilvántartott erdőgazdálkodásra jogosult erdészeti szakirányító vállalkozás jogosult. A tulajdonos javára, illetve kockázatára, de saját nevében eljárva, a tulajdonos egyéni érdekeit is figyelembe véve folytat erdőgazdálkodási tevékenységet. Az erdőkezelő a tulajdonos tájékoztatása mellett, annak közreműködésével egyetértésével határozza meg, annak végrehajtásában a tulajdonos közreműködhet. Erdőkezelés esetén az erdészeti hatóság az erdőgazdálkodó nyilvántartásba az erdőgazdálkodóként az erdőkezelőt jegyzi be. Az erdőkezelés nem minősül a földhasználati jog átengedésének. Az erdőkezelőt erdőkezelési díj illeti meg. A költségigényes tevékenységek költségét a tulajdonos biztosítja. Határozott vagy határozatlan időre köthető a szerződés.)

Az Önkormányzat tulajdonában áll a részben mezőgazdasági hasznosítású Zirc 090/4 hrsz-ú, „rét, kivett árok, rét, halastó, rét, kivett saját használatú út" művelési ágú, a Zirc 092 hrsz-ú, „halastó" művelési ágú, valamint a Zirc 094/8 hrsz-ú, „halastó és rét" művelési ágú ingatlanok. Ezen ingatlanokra az Önkormányzat 2002 áprilisában kötött felesbérleti szerződést a Zirci Sporthorgász Egyesülettel (a továbbiakban: ZSHE) 50 évre, 2052. április 29. napjáig így jelenleg az ingatlan-nyilvántartásba a ZSHE ezen ingatlanok bejegyzett földhasználója.
A ZHSE ezen ingatlanokra vízjogi engedéllyel, üzemeltetési engedéllyel rendelkezik az általa kialakított „Szarvas-tó"-ra, mint horgász-tóra vonatkozóan.

A Földforgalmi tv. 75. § (1)-(2) bekezdése – 2019. január 1. napjától hatályos rendelkezései - alapján:
„(1) A 2018. évi CXXXVI. törvény hatályba lépését követően új feles bérleti és részesművelési szerződés nem köthető.
*(2) A 2018. évi CXXXVI. törvény hatálybalépésekor fennálló **feles bérleti** és részesművelési szerződések időbeli hatályát a 2018. évi CXXXVI. törvény hatálybalépését követően meghosszabbítani nem lehet. A 2018. évi CXXXVI. törvény hatálybalépését megelőzően kötött feles bérleti, valamint részes művelési **megállapodások 2028. december 31. napjával e törvény erejénél fogva megszűnnek. A felek a szerződés megszűnését követően kötelesek egymással elszámolni."***

A mező- és erdőgazdasági hasznosítású ingatlanokra vonatkozóan a Földforgalmi tv. bevezetése óta (2013. december 15. napjától) a földszerzés és a földhasználatra vonatkozó jogosultságok szűkítésre kerültek, így a ZSHE-tel újabb hatályos szerződéstípus (pl. haszonbérlet) megkötésére jelenleg nincs lehetőség.

Erre a problémára is szükséges az Önkormányzatnak rövid távon megoldást találnia és a szükséges döntéseket meghoznia.

Ennek lehetősége lehet az alábbi:

Telekalakítási eljárás keretében egyesíteni a tó területét lefedő földeket úgy, hogy lehetőleg a tóhoz tartozó földrészletek mindenképpen kisebbek legyenek a tóhoz viszonyítva. Így megoldható lenne az, hogy csak a tóra vonatkozóan lehessen szerződést kötni a ZSHE, mert ebben az esetben nem tartozna ezen ügylet a Földforgalmi törvény hatálya alá.

Ami ezen megoldást nehezíti, hogy a Szarvas-tó kialakítása – harmadik személy tulajdonát is érinti - a Zirc 087/1 hrsz-ú, valamint a Zirc 090/3 hrsz-ú termőföld ingatlanok tekintetében, melyek egy részére szintén 50 évre szóló felesbérleti szerződéssel rendelkezik a ZSHE.

A megoldás megteremtéséhez az Önkormányzatnak az új HÉSZ kidolgozásakor figyelemmel kell lennie.

12.2. Iparterület

A Zirc 07/42 hrsz-ú, „kivett telephely" művelési ágú, a Zirc 07/44 hrsz-ú és a Zirc 07/46 hrsz-ú, „kivett ipari park" művelési ágú ingatlanok hasznosítására az Önkormányzat jelenleg is hatályos képviselő-testületi döntéssel rendelkezik (…. melléklet). Annak végrehajtása folyamatban van.

Az Iparterület bővítésére szintén megoldást kell találni.
Ennek egyik lehetősége a - Vagyongazdálkodási terv …. mellékletében található térkép szeirnti - jelenlegi iparterület körüli terület ad lehetőséget. Ezen terület összeköttetésben lesz a 82. sz. főút elkerülő szakaszával.

III. Korlátozottan forgalomképes ingatlanok