

Előterjesztés
Önkormányzati bérlakás gazdálkodás

**Litér, Dózsa György utca 24/A Dózsa György utca 24/B ingatlanok további
hasznosítása,
valamint a Litér, Dózsa György utcai ingatlanra vonatkozó kérelem**

Képviselő-testület
2026. szeptember 29. ülésére

Tisztelt Képviselő – testület!
Tisztelt Bizottság!

A)

Tájékoztatatom a Képviselő-testületet, a bérlakással kapcsolatos előzményekről.

Litér Község Önkormányzata Képviselő-testülete már 2025. évben tárgyalta az önkormányzati tulajdonban levő lakásügyek tárgyú napirendi pontot, melyben a 120/2025. (IX.25.) Lkt. határozata alapján arról döntött, hogy

Litér Község Önkormányzata Képviselő-testületének
120/2025. (IX.25.) LKt. határozata

Litér Község Önkormányzatának képviselő-testülete arról döntött, hogy a Litér Dózsa György utca 24/A és 24/B szám alatti önkormányzati ingatlanok tekintetében szakértői vélemény elkészíttetését kéri meg rövid, illetve hosszú távú hasznosítási céljaikra – a lakások energetikai állapotára, forgalmi értékének meghatározására, műszaki állapot felmérésére, valamint statikai állapot meghatározására.

Képviselő-testület felhatalmazza a polgármester a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2025. november 30.

Felelős: Osváth Örs polgármester

Dózsa György utca 24. szám alatti ingatlanok műszaki felmérésének összesítése:

Dózsa Gy. u. 24. műszaki felmérés

Építészet – Kovács József építészmérnök

Az általános és a részletes vizsgálat után kijelenthető, hogy az **épület jelenlegi állapotában lakás céljára nem használható**, mert nem teljesíti a TÉKA 74. (1) bekezdésének h) pontjában előírtakat. " Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet, beépített berendezést és vezetékhálózatot úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a környezet higiéniáját és a rendeltetésszerű használók egészségét ne veszélyeztesse biológiai kártevők megtelepedése, elszaporodása." A jogszabályi hely ugyan megvalósításról, beépítésről szól, de mivel egészségvédelmi kérdésről van szó, ezért az a fenntartásra is vonatkoztatni kell, hiszen az egészségkárosító hatás meglévő állapot esetében ugyanúgy fennáll. A problémák egyirányban mutatnak, **megnyugtató megoldást az utólagos vízszigetelés kialakítása fog jelenteni**. Addig minden egyéb belső javítás csak tüneti kezelés nagyon rövid idő alatt vissza fog állni a jelenlegi kedvezőtlen állapot, ezért ilyen jellegű javítás nem javasolt. Ha a szigetelés elkészítése időben elhúzódó folyamat lenne, akkor az **átmeneti időben célszerű az átázott penészes vakolatot levern**i, a fugákat is kikaparni kb. 2 cm-es mélységben. Az átmenet időben célszerű az épületet üresen hagyni és a szellőztetéséről gondoskodni. A vízszigeteléstől független kérdés a padlás és a tűzfalaknál felsorolt hibák kijavítása, hogy a tetőszerkezet további romlásának elejét lehessen venni.

A B jelű részleg a tervezett nem huzamos emberi tartózkodásra szolgáló településüzemeltetési telephely rendeltetésre a korábban ismertetett durva hibák javítása után alkalmas. Ez elsősorban raktározási funkciót jelent. Fel kell hívni azonban a figyelmet, hogy mivel épület közös tűzszakaszt képez, fokozottan tűzveszélyes és tűzveszélyes anyagok tárolása nem megengedett.

Gépészet – Molnár Balázs épületgépész

Az épület **vízellátó rendszere és szennyvíz elvezető rendszere** a szükséges vizsgálatok sikeressége és az intézkedések megtételét követően **a rendeltetésszerű használatra alkalmas**. A **gázellátó rendszer** haszongázzal történő nyomáspróba és sikeres habzószeres szivárgásvizsgálat mellett szintén **alkalmas a rendeltetésszerű használatra**. **Javasolt a szakaszolhatóság kialakítása** egy gömbcsap beépítésével az utcai lakás gázmérő leágazásába, azonban, mivel ez a csatlakozó vezetékszakaszt érinti, a gömbcsap beépítése tervköteles tevékenység. A **fűtési rendszer** állapota és a jelen kor komfort- és műszaki elvárásai miatt, annak **minden eleme cserélendő**. Így a gázkazán, a fűtési vezetékhálózat, valamint a hőleadók cseréje javasolt a fentebb leírtak alapján.

Villamosság – Albert József villamosmérnök

Az épület épületvillamossági rendszere nagyon rossz műszaki állapotban van. Nem működik több helyen a világítás ill. nagyon hiányos és többségében elavultak, korszerűtlenek a világítási és kapcsoló berendezések, készülékek. Jelentős bontási tevékenység folyt néhány helyiségben, amelyek szakszerűtlenül lettek kivitelezve (szakszerűtlenül elbontott vezetékek, kábelek, dugaszoló aljzat maradványok tapasztalhatók mindenütt). A lepusztultság és elhanyagoltság nyomai látszanak a villamos berendezéseknél az épületben, **teljes körű, mindenre kiterjedő felújítás és korszerűsítés indokolt**.

2025.11.21.

Litér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az idei évben a 120/2025. (IX.25.) Lkt. határozata alapján

***Litér Község Önkormányzata Képviselő-testületének
46/2026. (IV.27.) Lkt. határozata***

Litér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete arról határozott, hogy a Litér Dózsa György utca 24. szám alatti bérlakások további hasznosítása tárgyában látványterveket kér be 3 féle kialakításra:

- I. teljes bontás és 2 ház felépítése 4 lakóegységgel.*
- II. Az utcafronti házrész felújítása, a második házrész lebontásával, a hátsó terület községgazdálkodás céljára telephely létesítéssel.*
- III. Vegyes jellegű épület, az utcafronti épület felújításával, a hátsó épület és garázs elbontásával, ennek helyén községgazdálkodási telephely kialakításával, és a hátsó szőlőterület részen kétlakásos lakóingatlan építéssel.*

Képviselő-testület a látványtervek elkészítésére bruttó 3 810 000 forintos keretösszeget biztosít.

A Képviselő-testület megbízza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételével.

*Felelős: Osváth Örs polgármester
Határidő: 2026. szeptember 15.*

A látványtervek három változatban Kovács József építészmérnöktől 2026. szeptember 9-én beérkeztek.

- I. változat: Teljes bontás, a telken két épületben 4 db új lakás épülne
- II. változat: Az utcai lakás megmarad, korszerűsítve átépül. Különálló épületben a telek hátsó részébe kerül a településfenntartás telephelye
- III. változat: Az utcai lakás megmarad, korszerűsítve átépül. Az épülethez hozzáépítve létesül telephely. Különálló épületben, a telep hátsó részében két új lakás épül.

Kérem a képviselő-testületeket az előterjesztést megvitatni szíveskedjen.

B.)

2026. szeptember 11. napján (péntek) emailben egy támogatási kérelem érkezett önkormányzatunkhoz, a Litér Dózsa György utca 24. szám alatti önkormányzati ingatlan bérbevitelével kapcsolatosan. Litér Község Önkormányzata tulajdonában levő lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló szabályzat alapján a képviselő-testület pályázatot hirdethet piaci alapú bérlakás bérbeadására.

Kérem a képviselő-testületet, hogy az előzmények, valamint a mellékelt állapotfelmérés függvényében az önkormányzati ingatlan bérbevételi kéreleméről dönteni szíveskedjenek.

Litér, 2026. szeptember 23.

Osváth Örs
polgármester



