

Száma: 96-12/2010.

Előkészítők: Dr. Kiss Imre aljegyző, Füz
Péterné vagyonkezelési és hasznosítási
ügyintéző

A tájékoztató törvényességi ellenőrzője:
Szűcsné dr. Sebestyén Irén jegyző

TÁJÉKOZTATÓ

a magántulajdonban lévő hajdúnánási ingatlanok elővásárlási jogának gyakorlásáról

A Magyar Köztársaság Országgyűlése megalkotta a nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok védelme érdekében szükséges egyes törvénymódosításokról szóló 2009. évi XLVIII. törvényt, mellyel az országgyűlés különböző eszközökkel kíván segítséget adni azoknak az adósoknak, akik a gazdasági, pénzügyi válság következtében megnövekedett terhek miatt nem képesek tartozásaikat törleszteni, s emiatt lakhatásuk is veszélybe kerülhet.

A nevezett jogszabály módosította a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényt (a továbbiakban: Lakás tv.) is. A Lakás tv. 85/F §-a rendelkezik a lakóingatlan kényszerértékesítése során a települési önkormányzat elővásárlási jogáról.

A Lakás tv. 85/F. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

- „(1) A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. §-ának (3) és (4) bekezdése szerinti lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot - az (5) bekezdésben foglalt kivétellel - a beköltözhető állapotban értékesítendő lakóingatlan bírósági és közigazgatási végrehajtási árverése, valamint nyilvános pályázati értékesítése során - az árverésen, nyilvános pályázaton, a végrehajtási eljárásra vonatkozó külön jogszabály szerint gyakorolható - elővásárlási jog illeti meg.
- (2) A külön jogszabály szerinti lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot a lakóingatlan, mint zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívül történő értékesítése során - a bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésen, a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívül történő értékesítéséről szóló külön jogszabály szerint gyakorolható - elővásárlási jog illeti meg.
- (3) A települési önkormányzat az e § szerinti elővásárlási jogát akkor gyakorolhatja, ha az (1) vagy (2) bekezdésben megjelölt adós, zálogkötelezett kérelmet terjesztett elő a lakóingatlan bérleti jogának megszerzése iránt, és a települési önkormányzat írásban kötelezettséget vállalt arra, hogy a megvásárolt lakóingatlant a végrehajtási eljárás adósának vagy a zálogkötelezettnek az e törvényben és önkormányzat bérbeadásáról szóló rendeletében meghatározott feltételek szerint, határozatlan időre bérbe adja.
- (4) Ha a zálogjoggal terhelt ingatlan vonatkozásában mind az adós, mind a zálogkötelezett kéri a bérbeadást, a bérleti jog a zálogkötelezettet illeti meg.
- (5) Nem illeti meg a települési önkormányzatot az e § szerinti elővásárlási jog
 - a) a lakóingatlan árverésen kívüli, árverési vétel hatályával történő eladása és a lakóingatlan átvétele során,
 - b) a lakóingatlan közös tulajdonának árveréssel történő megszüntetése iránt indult végrehajtási eljárásban.”

A törvény elsődleges célja az, hogy a lakóingatlanokat ne árverésen, hanem árverési vétel hatályával, de árverésen kívüli eladással lehessen értékesíteni. Árverésen kívüli, árverési vétel hatályával történő eladásnak a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) alapján akkor van helye, ha azt az árverést megelőzően a felek (adós, végrehajtást kérő) kéri, vagy az adós egyoldalú nyilatkozata alapján akkor, ha a vételárból valamennyi követelés kielégíthető.

A felek egybehangzó nyilatkozata (bizonyos esetben egyedül az adós nyilatkozata) garancia arra, hogy az ingatlan a felek méltányos érdekeinek megfelelő vételáron kerül értékesítésre. Az árverésen kívüli eladásra mindaddig lehetőség van, amíg az árverés meg nem kezdődik, így a lakóingatlan árverési hirdetményének - hagyományos vagy elektronikus - közzétételi időszakában is. A települési önkormányzat a lakóingatlan árveréséről az ingatlan és az ügy lényeges adatait tartalmazó árverési hirdetményből értesül, melyet a végrehajtó a Vht. 144. § (1) bekezdésének c) pontja alapján megküld a települési önkormányzat jegyzőjének. Ezzel együtt megtörténik a hirdetmény elektronikus árverési rendszerben történő közzététele is, amely legalább 30 napig tart. A törvény ezt a 30 napot emeli fel 60 napra annak érdekében, hogy az önkormányzatok - a felekkel együtt - ez alatt nagyobb eredményességgel készíthessenek elő egy árverésen kívüli, árverés hatályával történő vételt.

A lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat a törvénnyel valamennyi olyan ingatlan kényszerértékesítése esetében lehetőséget kap elővásárlási jog gyakorlására, amely alkalmas a későbbiekben bérlakásként való működtetésre, és amelynek az értékesítése a lakhatásul szolgáló ingatlan elvesztésével jár. Ezek a Vht. 147. §-ának (3) és (4) bekezdése szerinti lakóingatlanok: azok a lakóingatlanok, amelyekben az adós lakóhelye van, ha az adósnak ez az egyetlen lakóingatlana. Nem tartozik e körbe - az (5) bekezdésben megállapított szabályok értelmében - az a lakóingatlan, amelynek árverésére nem pénzkövetelés behajtása érdekében, hanem közös tulajdon megszüntetése miatt kerül sor; ez esetben értelemszerűen nem indokolt a törvény szerinti speciális eljárás. Ugyancsak nem indokolt az elővásárlás akkor, ha az adós maga tud helyzetéről megfelelő vevő felkutatásával gondoskodni: így árverésen kívüli eladásnál is kizárja a törvény az elővásárlási jogot.

A törvény tekintettel van arra, hogy az önkormányzat számára a többi ingatlanszerzőhöz képest biztosított többletjogosítvány (az elővásárlási jog gyakorlása a kényszerértékesítési eljárásban) csak közérdeken alapuló többletkötelezettséggel társítva védhető alkotmányosan. Ezt nem akként fogalmazza meg, hogy a megvett ingatlant kell - minden egyéb feltételtől, körülménytől függetlenül - bérlakásként hasznosítani. Ez indokolatlan korlátozása lenne a tulajdonjognak, másrészt bizonyos körülmények között akár ésszerűtlen vagyongazdálkodásra is kényszeríthetné az önkormányzatot. Az önkormányzat ugyanis a későbbiekben más, adott esetben arra alkalmasabb ingatlanok bérbeadásával is segítheti a területén élők elhelyezését, illetve működésén kívül eső okokból utóbb is lehetetlenné vagy ésszerűtlenné válhat az ilyen céllal megvásárolt ingatlan bérlakásként való további működtetése (pl. műszakilag alkalmatlanná válik stb.), továbbá az adós sem lenne feltétlenül évekig törvény alapján lakásbérletre jogosultnak tekinthető. Ehelyett a lakásban az értékesítést megelőzően lakó adóssal, zálogkötelezettséggel történő, a helyi rendeletekben rögzített feltételek szerinti bérleti jogviszony létesítését írja elő a törvény: ez vagy szociális alapon történő bérbeadást jelent, vagy - ha az adós arra nem jogosult az önkormányzati rendeletben foglalt feltételekre tekintettel - piaci alapú bérbeadást.

Az előterjesztés készítésekor 11 Hajdúnánás közigazgatási területén lévő ingatlan vonatkozásában történt meg az ingatlanárverési hirdetmény kifüggesztése.

Az ingatlanok adatait az előterjesztéshez melléklet táblázat tartalmazza. Mint látható, az ingatlanok többsége nagy alapterületű és nagy forgalmi értékű ingatlan, melyek szociális bérlakás céljára történő hasznosításra nem alkalmasak. Tájékoztatásul közlöm továbbá, hogy jelenleg nem állnak rendelkezésre kis alapterületű lakások sem, melyekben az Ör. alapján a lakók elhelyezése megoldható lenne.

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 12/2004. (V. 03.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott, többször módosított 24/2005. (V. 25.) Önkormányzati Rendelet (továbbiakban: Ör.) 8. § (1) bekezdése alapján a szociálisan rászoruló személlyel megkötött lakásbérleti szerződés 3 évre megállapított határozott időre szólhat. Az Ör. 9. § (1) bekezdése szerint a szociális körülményei alapján rászorulóknak nem tekinthető személlyel bérleti szerződés legfeljebb 3 éves határozott időtartamra köthető.

A jelenleg hatályban lévő szabályozások szerint a Lakás tv. és az Ör. vonatkozó szabályai nincsenek összhangban. Amennyiben a képviselő-testület úgy dönt, hogy a jövőben élni kíván a Lakás tv. 85/F szerinti elővásárlási jogával, úgy az Ör. módosítása is szükséges. A lakások megvásárlása az önkormányzat bérlakás építési lebonyolítási számláján elkülönített összegből is történhet.

A fentiek alapján - tekintettel az ingatlanok jellegére, az önkormányzat további elhelyezési kötelezettségére és a jelenlegi gazdasági helyzetre - nem javaslom, hogy az önkormányzat éljen az ingatlanok elővásárlási jogával.

Fentiek alapján előterjesztem az alábbi

H a t á r o z a t i j a v a s l a t – o t:

A/ változat

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a magántulajdonban lévő hajdúnánási ingatlanok elővásárlási jogának gyakorlásáról szóló tájékoztatót megismerte és úgy határoz, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényt 85/F §-a alapján a lakóingatlan kényszerértékesítése során a települési önkormányzatot megillető elővásárlási jogával nem kíván élni.

Felelős: _____ -

Határidő: _____ -

B/ változat

1./ Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a magántulajdonban lévő hajdúnánási ingatlanok elővásárlási jogának gyakorlásáról szóló tájékoztatót megismerte és úgy határoz, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 85/F. §-a alapján a lakóingatlan kényszerértékesítése során a települési önkormányzatot megillető elővásárlási jogával élni kíván az alábbi ingatlanok tekintetében:

- 1/ _____(cím)
- 2/ _____(cím)

A képviselő-testület az elővásárlási jog gyakorlásához szükséges,- Ft keretösszeget az önkormányzat bérlakás építési lebonyolítási számláján elkülönített összegből biztosítja.

Felkéri a polgármestert, hogy az elővásárlási jog gyakorlásához szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2010. január 31.

- 2./ Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 85/F. § rendelkezéseinek megfelelően módosítani kívánja az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 12/2004. (V. 03.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott, többször módosított 24/2005. (V. 25.) Önkormányzati Rendeletét.

Felkéri a polgármestert, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 12/2004. (V. 03.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott, többször módosított 24/2005. (V. 25.) Önkormányzati Rendelet-tervezet képviselő-testület elé terjesztéséről gondoskodjon.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2010. február 28.

Hajdúnánás, 2010. január 13.

Dr. Juhász Endre
alpolgármester