



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 239.

MELLÉKLET: 1 db

TÁRGY: *Javaslat a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. által kezelt ingatlanok önkormányzati tulajdonba vételére*

ELŐTERJESZTÉS

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

2015. OKTÓBER 28-i RENDES ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

Ács Rezső polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

Varga András osztályvezető

ELŐADÓ:

Ács Rezső polgármester

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

MEGTÁRGYALTA:

HATÁROZAT SZÁMA:

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

...../2015. (.....) határozat

TÖRVÉNYESSEGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

Terjedelem: 1+ 5 + 2 oldal

Tisztelt Közgyűlés!

Az Országgyűlés a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó, rászorult természetes személyek lakhatási problémáinak megoldása érdekében megalkotta a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvényt. Az állam a törvényben meghatározott feltételek fennállása esetén gondoskodik a szociálisan leginkább rászorult természetes személy hiteladós lakhatását biztosító lakóingatlan megvásárlásáról a Nemzeti Eszközkezelő Zrt-n (NET Zrt.) keresztül és ezt követően közreműködik abban, hogy a megvásárolt lakóingatlanban bérleti díj fizetése ellenében a hiteladós és a vele egy háztartásban élő személyek lakhatása továbbra is biztosított legyen. A lakóingatlanért a NET Zrt. által fizetendő vételár megyei jogú város esetében a pénzügyi intézmény követelésének alapjául szolgáló jelzáloghitel-szerződésben megállapított forgalmi érték, vagy annak hiányában a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor megállapított forgalmi érték 47 %-a, de legfeljebb 9.400.000.- Ft. A NET Zrt. a program keretében több, mint 16 ezer ingatlant vásárolt meg a hiteladósoktól, de jelenleg is több, mint százezer olyan szerződés van hatályban, amely tekintetében a fizetési kötelezettségeiknek az adósok nem tettek eleget. Ezek további kormányzati intézkedéseket kívánnak, amelyek eredményezhetik a NET Zrt. részére felajánlott ingatlanok számának növekedését.

A hivatkozott jogszabály lehetőséget biztosít a helyi önkormányzatoknak, hogy kezdeményezhessék a területükön található és a NET Zrt. által megvásárolt ingatlanok ingyenes tulajdonba adását. Az ingyenes tulajdonba adás feltételei:

- A települési önkormányzat a közigazgatási területén lévő, a NET Zrt. által az önkormányzati tulajdonba adás kezdeményezésének időpontjáig az állam nevében megvásárolt összes lakóingatlant átveszi;
- Előző feltétel hiányában akkor is kezdeményezhető a tulajdonba vétel, ha a települési önkormányzat az önkormányzati tulajdonba adás kezdeményezésének időpontjáig valamennyi – közigazgatási területén lévő – olyan lakóingatlan átvételét vállalja, amelyre vonatkozóan az önkormányzati tulajdonba adás kezdeményezésének időpontjáig az e törvény szerint létrejött bérleti jogviszony megszűnt (az ingatlan az adott időpontban nem lakott);
- A lakóingatlanokat átvevő települési önkormányzat a lakóingatlan önkormányzati tulajdonba kerülését követő két éven belül a bérlő számára a NET Zrt. által kötött bérleti szerződésben meghatározottaknál hátrányosabb feltételeket nem köthet ki;
- A települési önkormányzat az átadott vagyont elsősorban bérleti szerződés alapján, bérbeadással hasznosíthatja;
- Az ingyenes önkormányzati tulajdonba adási kérelemnek az alábbiakat kell tartalmaznia:
 - a. tulajdonba adásra vonatkozó igényt, megjelölve a konkrét felhasználási célt, valamint a segítő feladatot és az azt előíró jogszabályi rendelkezést;
 - b. az Önkormányzat nyilatkozatát arról, hogy vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek megtérítését;

- c. a képviselő-testület határozatát;
- d. védettség fennállása esetén annak megjelölését, valamint az ahhoz kapcsolódó kötelezettségek vállalását;
- A jogszabályi feltételeknek megfelelő ingyenes vagyonátruházási kérelmek tárgyában a Kormány hoz döntést az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter javaslata alapján;
- Szankció: Amennyiben megállapítást nyer, hogy a tulajdonjogot megszerző fél a célhoz kötött hasznosításra vonatkozó törvényi előírásnak részben vagy egészben nem tesz eleget, köteles a vagyont átadó felszólítására, az abban meghatározott határidőig a jogsértő állapotot megszüntetni. A jogsértő állapot megszüntetésére szabott határidő elmulasztása esetén a tulajdonjogot megszerző fél köteles az átadási megállapodásban rögzített forgalmi értéknek a kötelezettség megsértésének napjától számított mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegét a vagyont átadó szervezet felszólítására, az abban meghatározott határidőig nem teljesítési kötbérként megfizetni.

A NET Zrt. az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a hiteladós, vagy a zálogkötelezett javára visszavásárlási jogot enged, amelyet a hiteladós, vagy a zálogkötelezett a tulajdonjog bejegyzés ranghelyének alapjául szolgáló kérelem iktatási dátumát követő hatodik hónap első napjától a hetvenkettedik hónap utolsó napjáig gyakorolhat. A visszavásárlási jog gyakorlása:

- A vonatkozó törvényben meghatározott visszavásárlási jog a hiteladóst akkor is megilleti, ha a lakóingatlan a települési önkormányzat tulajdonába kerül, ebben az esetben az adós a jogát a települési önkormányzattal szemben gyakorolhatja;
- A visszavásárlási jog megszűnik, ha a lakóingatlanra vonatkozó bérleti jog megszűnik;
- A visszavásárlási vételár megegyezik a NET Zrt. által a lakóingatlanért fizetett, e törvény alapján meghatározott vételárnak a NET Zrt. és az eladó között megkötött adásvételi szerződés keltétől a visszavásárlási jog gyakorlásáig terjedő időszakra számított jegybanki alapkamattal, a NET Zrt. által az ingatlanra fordított értéknövelő beruházások értékével, valamint a NET Zrt. által a bérlő helyett megfizetett kötelezettség összegével növelt összegével;
- Ha a hiteladós vagy a zálogkötelezett visszavásárlási jogát gyakorolja, a lakóingatlanért általa fizetett visszavásárlási vételárból a központi költségvetést illeti meg a NET Zrt. által a lakóingatlan megvásárlásakor kifizetett vételár;

Lakásbérleti szerződés feltételei:

- A NET Zrt. a hiteladóssal vagy a zálogkötelezettel az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a megvásárolt ingatlanra határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést köt.
- A lakásbérleti szerződés létrejöttére, tartalmára és megszűnésére a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) szabályait a következő eltéréssel kell alkalmazni:
 - a bérlő az ingatlanba a lakásbérleti szerződés létrejöttét követően csak a házastársát vagy élettársát, saját, illetve házastársa, vagy élettársa nevelésében álló, családi pótlékra jogosító gyermeket, továbbá a családi pótlék összegének

- számítása szempontjából figyelembe vett gyermeket, a zálogkötelezettet, illetve a hiteladóst fogadhatja be;
- a lakóingatlanra bérlettársi jogviszonyt létesíteni nem lehet;
 - a lakásbérleti szerződés megszűnése után a volt bérlő az ingatlanra visszamaradó más személyek elhelyezésére nem tarthatnak igényt;
 - a bérlő halála esetén a bérlővel annak életében együtt lakó házastársa vagy élettársa, a bérlő, illetve házastársa vagy élettársa családi pótlékra jogosító gyermeke, illetve a bérlővel még életében együtt lakó gyermeke, továbbá a zálogkötelezett, illetve a hiteladós a lakásbérleti jogot folytathatják;
 - a NET Zrt. a lakásbérleti szerződésben kikötheti a bérlő ingatlanban történő életvitelszerű bentlakásának kötelezettségét;
 - a lakóingatlannal és a tartalék ingatlannal összefüggésben felmerülő, a Lakástörvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott költségek a bérlőt, a lakhatási célú ingatlanok esetében a Lakástörvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott költségek közül a pótlással és a cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik;
 - a bérlő szavatol azért, hogy a lakóingatlan a NET Zrt-nek történő átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen;
 - a bérlőt terhelik az ingatlan használatával kapcsolatos közüzemi költségek, valamint társasházi lakás esetében a közös költség fizetése;
 - a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani, ha a bérlő felszólítás ellenére sem fizeti meg a lakbért, az ingatlannal kapcsolatos közüzemi díjakat vagy társasházi lakás esetében a közös költséget;
 - a bérbeadó az ingatlan állapotát és rendeltetésszerű használatát évente legalább egy alkalommal ellenőrzi, amit a bérlő tűrni köteles;
 - a lakásbérleti szerződésben a bérlő hozzájárul ahhoz, hogy a NET Zrt. a közüzemi szolgáltatótól a bérlő közüzemi díjhátralékának mértékéről vagy annak hiányáról adatszolgáltatást kérjen;
 - bérlettársi jogviszony esetén, ha a bérbeadó a bérleti szerződést olyan okból mondja fel, amely felmondási ok valamennyi bérlettárssal szemben fennáll, a felmondást elég, ha a bérbeadó az egyik bérlettárssal közli.

A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 128/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet tartalmazza a bérleti szerződés egyéb szabályait, így a bérlő által fizetendő lakbér mértékét, amely egy naptári hónapra számított mértéke a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor megállapított forgalmi érték 1,5 %-ának tizenketted része. Tartalmazza továbbá a lakóingatlan bérlet közötti cseréjének feltételeit, a bérleti szerződés bérbeadó általi felmondására vonatkozó rendelkezéseket, a bérlet ideiglenes elhelyezésére vonatkozó szabályokat és a bérlő helyett elvégzett műszaki hibaelhárítás esetén alkalmazandó eljárást.

Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (továbbiakban: Vtv.) 36. § (2) bekezdés c) pontja alapján és az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Kormány rendelet (továbbiakban: Vhr.) 50-51. §-ában foglaltaknak megfelelően kérelmezheti a helyi önkormányzat az egyes, jelenleg állami tulajdonban lévő ingatlanok térítésmentes önkormányzati tulajdonba adását.

A jogszabályi feltételeknek megfelelő ingyenes vagyonátruházási kérelmek tárgyában a Vtv. 36. § (3) bekezdése alapján a Kormány hoz döntést. A Vhr. 51. § (7) bekezdése értelmében az MNV Zrt. – az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter útján – negyedévente tesz ingyenes tulajdonba adásra vonatkozó javaslatot a Kormány részére, azzal, hogy az előterjesztésben csak azon igények tüntethetők fel, amelyekre vonatkozóan a hiánytalan kérelem legkésőbb az adott negyedév utolsó napját hatvan nappal megelőzően megérkezett az MNV Zrt-hez.

Javaslom, hogy az Önkormányzat a helyi szociális támogatások és ellátások, illetve a lakás- és helyiséggazdálkodás biztosítása érdekében kezdeményezze a településen található és a mellékletben felsorolt ingatlanok ingyenes tulajdonba vételét.

Kérem a T. Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Szekszárd, 2015. október 21.

Ács Rezső
polgármester

Határozati javaslat

1. Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvényben, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXVI. törvény 13. §-ában foglaltak, valamint az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (2) bekezdésének c) pontja alapján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-nél kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam tulajdonában lévő, és a Magyar Állam nevében a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. által megvásárolt, az előterjesztés mellékletét képező táblázatban feltüntetett lakóingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.
2. Az Önkormányzat vállalja, hogy a közigazgatási területén lévő, a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. által az önkormányzati tulajdonba adás kezdeményezésének időpontjáig az állam nevében megvásárolt összes lakóingatlant átveszi.
3. A Közgyűlés nyilatkozik, hogy a lakóingatlanok önkormányzati tulajdonba kerülését követő két éven belül az Önkormányzat a bérlő számára a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. által kötött bérleti szerződésben meghatározottaknál hátrányosabb feltételeket nem határoz meg és az átvett vagyont elsősorban bérleti szerződés alapján, bérbeadással hasznosítja.
4. Az ingatlanokat az Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 8a. és 9. pontjában meghatározott szociális szolgáltatások és ellátások - amelyek keretében települési támogatás állapítható meg -, valamint lakás- és helyiséggazdálkodás feladatainak ellátása érdekében kívánja tulajdonba venni.
5. Az Önkormányzat vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek – ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának költségét – megtérítését.
6. Az igényelt ingatlanok nem állnak örökségvédelmi/természetvédelmi/helyi/Natura 2000 védetség alatt.
7. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert, hogy a tárgyi ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatos eljárás során az MNV Zrt. felé teljes jogkörben eljárjon és valamennyi nyilatkozatot megtegyen.
8. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztés mellékletét képező táblázatban szereplő ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó megállapodást aláírja.

Határidő: 2015. november 10.

Felelős: Ács Rezső polgármester

Dr. Varga Katalin jegyző

