

**Előterjesztés**  
**Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestületének**  
**2009. október 13-i ülésére**

Tárgy: Döntés a települési önkormányzatokat megillető elővásárlási jogról

Tisztelt Képviselőtestület!

Mint ismeretes a nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok védelme érdekében szükséges egyes törvénymódosításokról szóló 2009. évi XLVIII. törvény 1-2. §-a a lakóingatlanok meghatározott körére, a megfelelő feltételek fennállása esetén bevezette az önkormányzatok elővásárlási jogának intézményét.  
A jogszabály 2009. augusztus 21-től hatályos.

A törvény különböző eszközökkel kíván segítséget adni azoknak az adósoknak, akik a gazdasági pénzügyi válság következtében megnövekedett terhek miatt nem képesek tartozásaikat törleszteni, ami miatt lakhatásuk is veszélybe kerülhet.

Azok esetében azonban, akiknek a hitel-szerződését már felmondták, s folyamatban van emiatt a fedezetül lekötött ingatlan kényszerértékesítése, a lakhatásuk legalább ideiglenes jelleggel történő biztosítását kell elősegíteni.  
Ennek egyik lehetséges módja, hogy a települési önkormányzatokat hozzásegítsék ahhoz, hogy bérlakásokhoz jussanak, és az így megszerzett ingatlan az ingatlanban bent lakó adós részére bérbeadható legyen.

Az önkormányzatok lakásvásárlását a törvény két módon is elősegíti: egyrészt meghosszabbítja az árverést megelőző azon időszakot, amely alatt létrejöhet egy árverésen kívüli, árverési vétel hatályával történő eladás, vagy ha már kényszerértékesítésre került sor, a bérbeadó önkormányzat az elővásárlási jogával élve árverési vevővé válik, végrehajtáson kívüli értékesítés esetében vevővé.

A törvény elsődleges célja, hogy a lakóingatlanokat ne árverésen, hanem árverésen kívüli eladással lehessen értékesíteni.

Az árverésen kívüli eladásra addig van lehetőség, amíg az árverés meg nem kezdődik – így a lakóingatlan árverési hirdetményének közzétételi időszakában.

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. LIII. törvény 143. §-a szerint a bírósági végrehajtó a kitűzött ingatlanárverések esetében a törvényben foglaltaknak megfelelően árverési hirdetményben tünteti fel, hogy a lakóingatlanra a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatnak árverésen gyakorolható elővásárlási joga van-e.

A végrehajtó az önkormányzatot árverési hirdetményben a település jegyzőjén keresztül értesíti az ingatlanra vonatkozó adatokkal.

Az önkormányzat elővásárlási jogával a hagyományos árverési részvétel mellett, az elektronikus licitálás során is élhet.

Az elektronikus árverési rendszer árverezőként történő használat esetén az önkormányzatnál erre felhatalmazott személy felhasználói név és jelszó aktiválásával regisztrálhat. az elővásárlási jog gyakorlására aktiválást kérő települési önkormányzatnak. Az aktiválási kérelemben nyilatkoznia kell arról, hogy jogosult az önkormányzat az elővásárlási jog gyakorlására.

Az elővásárlási jogra vonatkozó anyagi jogi szabályok a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvénybe (a lakástörvénybe), a szükséges eljárási szabályok pedig a végrehatási eljárásról szóló 1994. évi LIII. törvénybe és az adózásról szóló 2003. évi XCIII. törvénybe épülnek be.

A Magyar Fejlesztési Bank Zrt. által korábban megindított, „Sikeres Magyarországért Bérletlakás Hítelprogram kibővítésre került, amely kapcsán lehetőség nyílt arra, hogy az önkormányzatok használt lakás megvásárlásával növeljék bérletlakás-állományukat, és azok további hasznosítása bérletlakásként történjen.

Mint az a Tisztelt Képviselőtestület által is ismert, Sárbogárd Város Önkormányzat tulajdonában jelenleg 25 db bérletlakás van, melyből 15 db a szociális lakások száma. A nehéz anyagi helyzetben lévő bérlők egy része bérleti díj hátralékkal rendelkezik, aminek megtérülésére az önkormányzat részére csekély esély mutatkozik.

Az önkormányzat, ha csak egy esetben is élne elővásárlási jogával, utána minden előforduló árverés esetében újra élnie kellene, hiszen semmilyen szempontból nem tehet különbséget a település polgárai között.

A gazdasági világválság okozta nehézségek az önkormányzatunkat is sújtják, ami miatt a közeljövőben ingatlanvásárlásra saját forrásból nem gondolhatunk.

Az önkormányzat által nyújtott szociális támogatások közül az adósságkezelési támogatás részben a lakáshitelek hátralékaira megoldást ad, mert figyelembe veszi a lakhatási költségek között.

Amennyiben önkormányzatunk elővásárlási jogával mégis élni kíván a nehéz helyzetbe került lakáshitellel rendelkező polgárok védelme érdekében, úgy az önkormányzat tulajdonáról, a tulajdonosi jogok gyakorlásáról, a vagyonnal való gazdálkodásról és értékesítésének egyes szabályairól szóló 18/2004. (IV.9.) Ktr. sz. rendelet módosítása nem szükséges. A polgármester a rendelet 6. § (1) bekezdésben biztosított elővásárlási jogát úgy gyakorolhatja, ha a képviselőtestület előirányzatot biztosít.

Kérem a Tisztelt Képviselőtestületet, hogy az előterjesztést vitassa meg, és a határozati javaslatot fogadja el.

#### Határozati javaslat

Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselőtestülete a „Döntés a települési önkormányzatokat megillető elővásárlási jogról” tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi döntést hozza:

Sárbogárd Város Önkormányzata a 2009. évi XLVIII. törvényben biztosított elővásárlási jogával nem kíván élni.

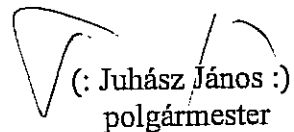
A tulajdonában lévő bérlakások számát nem kívánja növelni, tekintettel a gazdasági válságra és az önkormányzat nehéz anyagi helyzetére.

Az önkormányzat a 28/2006. (VI. 15.) Ktr. sz. rendeletében szabályozott adósságkezelési szolgáltatási támogatásban figyelembe veszi a lakáscélú kölcsönszerződésből fennálló hátralékot.

Utasítja a polgármestert, hogy a képviselőtestület döntéséről a szükséges intézkedést tegye meg.

Határidő: azonnal  
Felelős: polgármester

Sárbogárd, 2009. szeptember 29.

  
(: Juhász János :)  
polgármester

