

ELŐTERJESZTÉS
Déaványa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2010. január 28-án tartandó ülésére

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 42/2006. (XII.15.) ör. rendeletének módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A jogszabályi változásokkal összefüggő önként vállalt feladatok ellátásával kapcsolatos részletszabályok megalkotása, valamint a krízishelyzetbe került családok lakhatási gondjainak enyhítése érdekében Déaványa Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 42/2006. (XII.15.) ör. rendelete módosításával kapcsolatban az alábbi javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

A nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok védelmét szolgáló hatályos jogszabályi rendelkezésekről:

A nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok védelme érdekében szükséges egyes törvénymódosításokról szóló 2009. évi XLVIII. törvény 2009. augusztus 21. napjától hatályos. A törvény egyrészt szabályozza a gazdasági válság miatt munkanélkülivé vált vagy fizetési nehézségekkel küzdő, de munkával rendelkező személyek átmeneti kölcsönhöz jutásának feltételeit. Másrészt a törvény kiegészítette a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXVIII. törvényt (Lakástv.) a 85/F. §-sal, amely elővásárlási jogot biztosít az önkormányzatoknak, hogy a területükön kényszerárverésre kerülő lakásingatlanokat megvásárolják, majd ezt követően a lakásokat a korábbi tulajdonosaiknak bérbe adják.

A törvény 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 **hitelek átütemezése**, az **állami kezességvállalás kiterjesztése** azon adósok helyzetének rendezésére alkalmas, akik még képesek – legalább csökkentett összegű – törlesztőrészletet fizetni. A törvény kiterjesztésre kerül a munkanélküliek mellett a nem munkanélküli, de átmenetileg fizetési nehézségekkel rendelkezőkre is. **Ezen kívül bővül a figyelembe vehető pénzügyi konstrukciók köre is, így kiterjed a szabad felhasználású jelzáloghitelekre és a lakóingatlanra vonatkozó pénzügyi lízingre is.**

Azok esetében viszont, akiknek a hitel-szerződését már felmondták, s folyamatban van emiatt a fedezetül lekötött ingatlan kényszerértékesítése, alapvetően a lakhatásuk legalább ideiglenes jelleggel történő biztosítását kell elősegíteni. Ennek egyik lehetséges módja a települési önkormányzatok hozzásegítése ahhoz, hogy **bérlakásként működtethető ingatlant szerezzenek**, s az ilyen módon megszerzett ingatlant a törvény és az önkormányzat bérbeadásáról szóló rendeletében meghatározott feltételek szerint az ingatlanban lakó adós részére bérbeadják.

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, másrészt ha már kényszerértékesítésre került

sor, olyan módon biztosít azon részvételi lehetőséget a lakást az adósnak bérbeadó önkormányzatnak, hogy **elővásárlási jogát gyakorolva** válhasson árverési vevővé, végrehajtáson kívüli értékesítés esetében vevővé.

A törvény – a jogalkotói cél minél teljesebb körű megvalósítása és az indokolatlan megkülönböztetés elkerülése érdekében – valamennyi olyan esetben alkalmazandó, amikor az adós tulajdonjogának és a lakhatási jogának megszűnésére vezető kényszerértékesítésre kerül sor. Ilyen kényszerértékesítés a bírósági – és a vonatkozó törvények utaló szabályai folytán a közigazgatási – végrehajtási árverés, valamint a zálogtárgy végrehajtáson kívüli értékesítése.

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 Vht. alapján akkor van helye, ha azt az árverést megelőzően a felek (adós, végrehajtást kérő) kérik (Vht. 157. § (1) bekezdés – ilyenkor az általuk megállapított vételáron történik az értékesítés), vagy az adós egyoldalú nyilatkozata alapján akkor, ha a vételárból valamennyi követelés kielégíthető (Vht. 157. § (2) bekezdés). 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 lakásvásárlást elősegítő másik eszköz az **elővásárlási jog biztosítása**, mely célhoz kötöten, és az eljárás sajátosságaihoz igazodóan történik. A törvény – szemben a 2005. évi CLXII. törvénnyel – nem az ingatlan-végrehajtás általános szabályai közé iktatja be az önkormányzat elővásárlási jogára vonatkozó elvi rendelkezést, hanem az anyagi jogi szabály megállapítása mellett a kényszerértékesítési eljárás folyamatába is beilleszti a szükséges rendelkezéseket és a konkrét intézkedéseket is egyértelműen meghatározza. Az elővásárlási jogra vonatkozó anyagi jogi szabályok a Lakástv.-be, a szükséges eljárási szabályok pedig a Vht.-be és az Art.-ba épültek be.

A Lakástv. új 85/F. §-a az alábbi szabályozást adja:

„A települési önkormányzat elővásárlási joga lakóingatlan kényszerértékesítése során

85/F. § (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 bérbeadásról 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 lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat az idézett törvényi szabályozással 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.

Az említettekhez hasonló elővásárlási szabályt fogalmaz meg a Lakástv. arra az esetre, ha a kényszerértékesítés nem bírósági végrehajtás, hanem az ingatlan mint zálogtárgy végrehajtáson kívüli értékesítése keretében történik meg.

A törvénymódosítás azok számára kíván egyfajta segítségnyújtást lehetővé tenni, akiknek az egyetlen lakását adják el egy tartozás meg nem fizetése miatt. Bizonyos esetekben viszont a tartozás kötelezettje és a fedezetet felajánló személye nem esik egybe (egyenes adós – dologi adós). A módosítás erre az esetre is egyértelművé teszi, hogy kit illet meg a bérleti jog. Ha a lakását nem az egyenes adós, hanem a lakását fedezetként felajánló másik személy zálogkötelezett (dologi adós) veszíti el a kényszerértékesítés során, úgy a bérleti jog részére biztosítandó.

Az önkormányzatot az Ltv. 85/F.§ (1)-(2) bekezdései alapján megillető elővásárlási jog gyakorlásáról a Képviselő-testület jogosult dönteni.

Az Ltv. 85/F.§ (1)-(2) bekezdéseiben biztosított elővásárlási jog gyakorlása vonatkozásában az Országgyűlés az önkormányzatok részére külön forrást nem biztosított. A Magyar Fejlesztési Bank „Sikeres Magyarországért” Bérlakás Hitelprogramjának kedvezményes hitelforrása vehető igénybe e célra. E hitel célja az önkormányzati bérlakás-állomány arányának növelése, a lakhatási helyzet javítása.

Dévaványa Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 343/2009. (VIII.27.) Kt. határozatában döntött arról, hogy a nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok védelmi érdekében szükséges egyes törvénymódosításokról szóló 2009. évi XLVIII. törvény 1-2. §-aiban biztosított a lakóingatlanok meghatározott körére vonatkozó elővásárlási joggal – előzetes egyedi kérelem alapján- élni kíván. A szükséges fedezet biztosítására saját erőből forrást biztosítani nem tud, ezért a támogatott MFB hitelprogramban részt kíván venni.

A 2009. július 1. napján hatályba lépett, a krízishelyzetbe került személyek támogatásáról szóló 136/2009. (VI.24.) Korm. rendelet 1.§ (2) bekezdése alapján:

„Az (1) bekezdés c) pontja alkalmazásában a család mindennapi életvitelének fenntartását súlyosan veszélyeztető krízishelyzetnek minősül, ha a kérelmező
a) a munkahelyét 2008. szeptember 30-át követően elvesztette,
b) jövedelme a 2008. szeptember havi jövedelméhez képest 20%-ot elérő mértékben csökkent,
c) lakáscélú kölcsönszerződéséből eredő fizetési kötelezettsége a törlesztőrészlet 2008. szeptember havi összegéhez képest 20%-ot elérő mértékben emelkedett, vagy
d) egészségi állapota indokolja.”

A rendeletben szükséges meghatározni az adós, zálogkötelezett rendelkezésére álló határidőt, amely alatt az Ltv. 85/F.§ (3) bekezdése szerinti kérelmét az önkormányzat elé terjesztheti.

Az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról, valamint az önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadásáról szóló döntés esetében célszerű feltételeként rögzíteni azon személyes körülményeket, amelyeknek a kérelmezőnek meg kell felelnie.

Jelen előterjesztést a Pénzügyi Ellenőrző – Önkormányzati Vagyonkezelő Bizottság előzetesen véleményezésre megkapta.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy jelen előterjesztést megtárgyalni, és a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Dévaványa, 2010-01-20

Szücs Imréné
Pénzügyi főelőadó

RENDELET-TERVEZET

Dévaványa Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2010. (.....)ör. rendelete

lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 42/2006. (XII. 15.) ö. rendeletének módosításáról

Dévaványa Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Törvény 16. § (1) bekezdésében és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Lt.) 3. §-ának (1) bekezdésében, 19. §-ában, 34. §-ának (1) bekezdésében, 36. §-ában, 54. §-ának (1) bekezdésében, valamint 58. §-ának (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja:

Dévaványa Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 42/2006. (XII.15.) ö. rendeletét az alábbiak szerint módosítja.

1. §

A Rendelet II. rész I. fejezet 2. § (1) d) ponttal egészül ki:

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérbeadói jogai a Képviselő-testületet illetik meg.

d) dönt a Ltv. 85/F.§ (3) bekezdésében megjelölt adós, zálogkötelezett lakhatásának biztosítása érdekében elővásárlási jog érvényesítésével megvásárolt ingatlan határozatlan időre történő bérbeadásáról

2. §

A Rendelet az alábbi új harmadik résszel, alcímmel és 30/A. §-sal egészül ki, míg a jelenlegi harmadik rész számozása negyedik részre módosul:

HARMADIK RÉSZ

Az önkormányzatnak az Ltv. 85/F.§ (1)-(2) bekezdései alapján fennálló elővásárlási jogával érintett lakások megvásárlására és hasznosítására vonatkozó szabályok

30/A.§

(1) Az Ltv. 85/F.§ (1)-(2) bekezdései alapján az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról – előzetes egyedi kérelem alapján- a Képviselő-testület jogosult dönteni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti elővásárlási joggal érintett lakás forgalmi értékének meghatározása érdekében forgalmi értékbecslést kell beszerezni. A forgalmi érték megállapítása szempontjából a Polgármesteri Hivatal által megbízott szakértő értékbecslésében foglaltak az irányadók.

- (3) *Az (1) bekezdésben meghatározott szerv az elővásárlási jog gyakorlásáról abban az esetben dönthet, ha:*
- a) *az adós, zálogkötelezett – az árverési hirdetmény elektronikus árverési hirdetmények nyilvántartásában történő közzétételét, illetve az előzetes értesítés kézhezvételét követő 5 napon belül – kérelmet terjesztett elő a lakóingatlan bérleti jogának megszerzése iránt,*
 - b) *a kényszerértékesítéssel érintett ingatlan lakáscélú kölcsön fedezetéül szolgált és megfelel a Vht. 147.§ (3)-(4) bekezdéseiben meghatározott feltételeknek, és*
 - c) *az adós, zálogkötelezett munkaviszonya vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonya a foglalkoztató érdekkörében felmerült okból 2008. szeptember 30. napját követően szűnt meg, vagy hitelt érdemlően igazolja, hogy a háztartás jövedelmi helyzete a megváltozott körülmények következtében nem tette lehetővé a lakáscélú kölcsön szerződés szerinti törlesztését.*
- (4) *A kérelmező a (3) bekezdés b) pontjában írt körülményt a kölcsönszerződéssel, a (3) bekezdés c) pontjában írtakat a saját, illetve a vele egy háztartásban élő személy(ek) munkaviszonyának vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyának megszűnésére vonatkozó okirattal, az illetékes munkaügyi központ álláskeresők járadékának megállapításával kapcsolatban hozott határozatával, a munkáltató által kiállított jövedelemigazolással, illetve a vagyoni helyzet változását büntetőjogi felelősség tudatában tett nyilatkozattal köteles igazolni. (Aki tényleges vagyoni, jövedelmi helyzetével kapcsolatban – valótlan adatokat közöl, valós adatokat elhallgat, – azzal bérleti szerződés nem köthető.)*
- (5) *Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott szerv az elővásárlási jog gyakorlásáról dönt, úgy az adóssal, zálogkötelezettel az elővásárlási joggal érintett lakásra vonatkozóan határozatlan időtartamra kell bérleti szerződést kötni. Az elővásárlási jog gyakorlásához szükséges, határozatlan idejű bérbeadásról szóló nyilatkozatot a polgármester írja alá.*
- (6) *Ha a zálogjoggal terhelt ingatlan vonatkozásában mind az adós, mind a zálogkötelezett kéri a bérbeadást, a bérleti jog a zálogkötelezettet illeti meg.*
- (7) *Az (5) bekezdés alapján történő bérbeadás esetén a bérleti díjat a rendelet II. fejezet 20. § (2) bekezdése alapján meghatározott lakbér mértéke, a lakás alapterülete és komfortfokozata szerint kell megállapítani.*
- (8) *A bérleti szerződés megkötésétől számított 5 éven belül az (1) bekezdés szerinti elővásárlási jog alapján megvásárolt ingatlan lakottan elidegeníteni nem lehet. Az előbbi határidő leteltét követően a lakást a bennlakó bérlő kérelme alapján lehet értékesítésre kijelölni. Az értékesítéssel kapcsolatban jelen rendelet IV. fejezetét azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bennlakó bérlőt az 29.§ (8) bekezdése szerinti vételár kedvezmény, valamint az 29.§ (10) bekezdése szerinti vételárhátralék engedmény nem illeti meg.*

3. §

Dévaványa Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 42/2006. (XII.15.) ö. Rendeletének 12. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(2) A lakás komfortfokozatának megfelelő lakásberendezéseket a lakástörvény 2. sz. mellékletének 16. pontja tartalmazza.

4. §

Dévaványa Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 42/2006. (XII.15.) ö. rendeletének 13. § (1) b) pontja az alábbiak szerint módosul:

(1) b) pont az épület központi berendezéseinek (lakástörvény 2. számú melléklet 17. pontja) állandó üzemképes állapotáról.

Záró rendelkezés**5. §**

Ez a rendelet 2010. február 1-én lép hatályba.

Dévaványa, 2010. január 28.

Pap Tibor
polgármester

Balogh Csilla
jegyző

Záradék:

A rendeletet 2010 hónapján kihirdettem.

Dévaványa, 2010. január hó nap

Balogh Csilla
jegyző