BIATORBÁGY
VÁROS JEGYZŐJE
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A • Telefon: 06 23 310-174/142 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: jegyzo@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Előterjesztés

a lakáshitel adósok fizetésképtelensége miatt bekövetkező lakóingatlan végrehajtások elővásárlási jogáról

Biatorbágy városában a gazdasági-pénzügyi válság ugyan még nem eredményezett súlyos munkanélküliség növekedést, és tudomásunk szerint a lakáshitellel rendelkezők körében sem nőtt meg túlzott mértékben a deviza hitelek törlesztő részleteinek emelkedése és a lakáshitel adósok fizetésképtelensége miatt bekövetkező lakóingatlan végrehajtások száma, mégis foglalkoznunk kell azzal, hogy a város csatlakozzon e azon településekhez, amelyek a krízishelyzetbe került hiteladósok megsegítésére élni kívánnak a jogszabályok által biztosított, a végrehajtás alá kerülő lakóingatlanok elővásárlási jogával.

A kormány már több mint fél tucat intézkedést hozott a bajba jutott lakáshitelesek védelme érdekében. A forint erősödése jelentősen enyhített a devizában eladósodott családok törlesztési és kamat terhein. Törvény, valamint a pénzintézetekkel együtt kialakított etikai kódex korlátozza az egyoldalú szerződésmódosítást, a hitelek egyoldalú drágítását, valamint szabályozza a kényszerárverés folyamatát. A napokban elfogadott banki magatartáskódex célja megvédeni a pénzintézetek ügyfeleit a bankok erőfölényének túlzott kihasználásával szemben, több, a hitelezési gyakorlatba beépíteni kívánt eszközzel.
Ezek között szerepel az adósok egzisztenciájának és otthonának védelme érdekében a pénzintézetek azon kötelezettségvállalása, amelynek értelmében késedelmes fizetés esetén azonnal felveszik az ügyféllel a kapcsolatot, és vele közösen alakítanak ki a tartozás kiegyenlítésére megoldást, lehetőleg a végrehajtás elkerülésével. Amennyiben mégis az adós ingatlanának értékesítésére kerülne sor, a pénzintézet 90 napot biztosít arra, hogy az adós saját maga értékesíthesse ingatlanát, rendes piaci viszonyok között. A rendelkezések 2009. december 1- jén lépnek életbe, és hogy valóban meg is valósuljanak, az ennek érdekében kibővített jogkörrel rendelkező PSZÁF fog őrködni a betartatásuk felett.
A nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok védelme érdekében szükséges egyes törvénymódosításokról szóló 2009. évi XLVIII. törvény 2009. augusztus 21. napján lépett hatályba.
A törvény szerint a gazdasági válság miatt munkanélkülivé vált, vagy fizetési nehézségekkel küzdő, de munkával rendelkezők átmeneti kölcsönért folyamodhatnak hitelintézetüknél. A két éves lefutású áthidaló kölcsön meghatározott részére az állam garanciát vállal. A törvény másik rendelkezése pedig elővásárlási jogot biztosít az önkormányzatoknak, hogy a területükön kényszerárverésre kerülő lakásingatlanokat megvásárolják, és azokat korábbi tulajdonosaiknak bérbe adják. A jogalkotói cél minél teljesebb körű megvalósítása érdekében a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban: Ltv.) módosításával valamennyi olyan esetre megoldást próbálnak nyújtani, amikor az adós tulajdonjogának és a lakhatási jogának megszűnésére vezető kényszerértékesítésre kerül sor, így a bírósági, közigazgatási-végrehajtási árverés, adóhatósági árverés és nyilvános pályázat, valamint zálogtárgy végrehajtáson kívüli értékesítése (továbbiakban: végrehajtás) esetére is.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

A végrehajtó a törvény hatálybalépését követően kitűzött ingatlanárverések esetén a Vht. 143. §-a szerinti *árverési hirdetményben* is feltünteti, hogy a lakóingatlanra a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatnak árverésen gyakorolható elővásárlási joga van-e. A végrehajtó az önkormányzatot az árverési hirdetmény ingatlan fekvése szerinti községi, városi, fővárosi kerületi jegyzőnek történő megküldésével **értesíti**.
Az elővásárlási jog egyrészt hagyományos, **élő** árverés során gyakorolható, ez esetben az önkormányzat legkésőbb a vételár harmadszori kikiáltásáig jelzi az elővásárlási jog gyakorlását.
Az önkormányzat elővásárlási jogával a hagyományos árverési részvétel mellett – a 2009. január 1. napja után lefoglalt ingatlanok esetében – az **elektronikus** licitálás során is élhet.

I. Az önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlása érdekében önkormányzati rendelet alkotására és a meglévő (vagyon) rendelet módosítására van szükség.

1.) Az Önkormányzat tulajdonáról és az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló rendelet módosítása.
A vagyonrendeletben szükséges meghatározni az ingatlan megszerzéséről való döntésre hatáskörrel rendelkező szervet, és azt is, hogy döntéseit milyen nézőpontokra alapítsa. A rendeletnek meg kell határozni a tulajdonosi jogok gyakorlóját, a vagyon önkormányzat javára történő megszerzésének esetére, a hatáskör esetleges megosztását a Polgármester, a bizottság és a Képviselő-testület között. Ezen szabályok szerint egy érintett lakóingatlan megszerzéséről való döntés megkívánhatja a bizottság és a Polgármester, sőt akár a Képviselő-testület döntését is, ami nagyon időigényes. Azonban a jelen helyzetekben gyors döntésre van szükség, ezért célszerű - értékhatárra tekintet nélkül - egyetlen aktussal elhatározni az ingatlanszerzést.

Szükséges többek között meghatározni annak pontos feltételeit – az Ltv.-ben (lakástörvény) és ennek a Vht. rendeletében foglalt definíciókon túl -, hogy mely ingatlanok, illetve mely kérelmezők tekintetében kíván élni az önkormányzat a törvény adta lehetőséggel. Indokolt csak olyan ingatlanokat megszerezni, amelyek műszaki állapota alapján nem szükséges annak helyreállítása, lakhatóvá tétele, mivel ez a vételáron túl jelentős többletköltséget róna az önkormányzatra. Figyelemmel kell lenni az ingatlan tulajdonviszonyaira is, mivel az önkormányzatnak nem előnyös tulajdonostársi pozícióba kerülni.

Szükséges lehet továbbá: az ingatlan árverés útján történő megszerzéséről való döntés meghozatalakor csak az ingatlan becsértéke (az ingatlan árverési hirdetményben rögzített értéke, mely gyakorlatilag a forgalmi értékkel egyenlő) és az érvényesíteni kívánt követelések összege ismert (az ingatlan tényleges vételára csak a licitek folyamán alakul ki), ezért ezek egymáshoz való arányát kell figyelembe venni annak eldöntésére, hogy az önkormányzati segítség elégséges-e, másik oldalról nézve szükséges-e a lakásprobléma megoldásához. Ez az alábbiak szerint történhet.
A Vht. szabálya értelmében az egyetlen lakóingatlannal rendelkező adós ingatlanára vezetett végrehajtás során az ingatlan nem értékesíthető a becsértéke 70%-ánál alacsonyabb vételáron.
Ugyanakkor érdemes határt vonni a vételár maximuma tekintetében is, hiszen egy olyan ingatlan, amelyre erős kereslet alakul ki, már piaci viszonyok között is értékesíthető, és az így befolyó vételárból az adós vélelmezhetően képes önkormányzati segítség nélkül rendezni a

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

lakhatását. Ezért célszerű az említett maximumnak a becsérték 100-120%-ában történő meghatározása.
Ezen szabályok alapján az ingatlan vételára - amelyre az önkormányzat a fentebb ismertetett az elővásárlási jogát gyakorolhatja - a becsérték 70%-100-120%-os intervallumában alakulhat az egyedi sajátosságoktól függően a konkrét bizottsági határozatban meghatározottak szerint.
Az ingatlant terhelő követelésállomány összegének megítélésével kapcsolatban a végrehajtás alá vont ingatlan vételárát érdemes figyelembe venni, mivel elképzelhető egyrészről olyan eset, mikor az ingatlan értékét jelentősen meghaladja az érvényesíteni kívánt követelések összege, különösen akkor, ha az ingatlan vételára a becsértéket sem éri el (ekkor valószínűsíthető, hogy a fennmaradó tartozás mellett a bérleti jogot szerzett adós a lakbért sem tudná kifizetni). De az olyan ingatlan megszerzése sem indokolt, amelynek vételára a követelések összegét jelentősen meghaladja, ugyanis az ilyen adós nem feltétlenül csak önkormányzati segítséggel tud lakhatási problémájára megoldást találni.
A korábbi, törvényekben meghatározott, illetve a gazdaságossági-célszerűségi szempontok mellett figyelemmel kell lenni az adós személyes körülményeire is, hogy a valóban segítségre szorulókat segíthesse az önkormányzat az ésszerű gazdálkodás keretein belül.

2.) Az önkormányzat tulajdonában álló önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről és a lakbértámogatásról rendelet kell alkotni, illetőleg a most érvényben lévő, csupán a lakbérek mértékéről szóló, rendeletet módosítani szükséges.
A nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező adósok ingatlanjainak megszerzését követően az önkormányzatot terheli az érintett részére az ingatlan bérbeadási kötelezettsége. Ezzel kapcsolatban szükséges a lakásrendeletben foglalni a bérbeadási jogcímeket, valamint a lakbér kategóriájának meghatározása a szociális-jövedelmi viszonyok vizsgálata alapján.
Emellett szükséges a bérbeadásról való döntés meghozatalára hatáskörrel rendelkező szerv meghatározása is.

II. Mindezen jogi magyarázat és jogi rendezés mellett szükséges lehet annak ismerete, hogy városunk költségvetése milyen bevételek terhére és milyen arányban képes a törvényben foglalt, **önként vállalható** elővásárlási jogának eleget tenni.
Biatorbágy Város Képviselő-testület 2009. évi költségvetési rendeletében nem képzett jelentős összegű tartalékokat. Amennyiben a Képviselő-testület részt kíván venni bármilyen ingatlan-árverésen, úgy a megfelelő fedezetet a kötelezettségvállalás előtt (árverési bejelentkezésnél) biztosítani kell. A jelenlegi gazdasági körülmények között az Önkormányzat jelentős összegű többletbevétellel nem számolhat. A kötelezettségvállalás biztosításához a Képviselő-testületnek hitelfelvételre van szüksége. A hitelfelvétel esetében az Önkormányzatnak közbeszerzési eljárást kell indítani, amelynek átfutási ideje minimálisan 2 hónap. A hitelfelvétel esetén az Önkormányzat újabb kötelezettségvállalással terheli a költségvetését (kamatkiadások, tőketörlesztés), amelynek megtérülésére csak középtávon - legalább 5 év - van reális esély, tekintettel arra, hogy azon személyek, akik nem tudták fizetni a banki hiteleket, azok várhatóan a közel azonos összegű bérleti díjat sem fogják tudni kifizetni. Az eljárásban érintett ingatlanok esetében az Önkormányzat jelzálogjoggal tudja biztosítani követelését.
Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet állásfoglalása kialakítására.

Biatorbágy, 2009. október 7.

Makranczi László
Jegyző

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

„A” javaslat

Biatorbágy Város Képviselő-testülete
/2009. (…….) Öh. számú
h a t á r o z a t a

a lakáshitel adósok fizetésképtelensége miatt bekövetkező lakóingatlan végrehajtások elővásárlási jogáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a lakáshitel adósok fizetésképtelensége miatt bekövetkező lakóingatlan végrehajtások elővásárlási jogával összefüggő kérdésekről készült előterjesztést.
Biatorbágy Város Képviselő-testülete a nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok védelme érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2009. évi XLVIII törvény 1 §-ában biztosított elővásárlási jogával nem tud élni.
A nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező családok részére a képviselő-testület „Az egyes pénzbeli, természetben nyújtott szociális ellátásokról” szóló rendeletében foglaltak szerint nyújt támogatást.

„B” javaslat

Biatorbágy Város Képviselő-testülete
/2009. (…….) Öh. számú
h a t á r o z a t a

a lakáshitel adósok fizetésképtelensége miatt bekövetkező lakóingatlan végrehajtások elővásárlási jogáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a lakáshitel adósok fizetésképtelensége miatt bekövetkező lakóingatlan végrehajtások elővásárlási jogával összefüggő kérdésekről készült előterjesztést.
Biatorbágy Város Képviselő-testülete a nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok védelme érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2009. évi XLVIII törvény 1 §-ában biztosított elővásárlási jogával élni kíván.
A Képviselő-testület elrendeli a vonatkozó szabályzatok, rendelettervezetek elkésztését.

Határidő: 2009. december 31.
Felelős: polgármester, jegyző

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)