

**Tárgy:** Az önkormányzat magántulajdonú lakásokra vonatkozó elővásárlási joga, krízisszállás kialakítása

**Előkészítette:** Váczi Julianna osztályvezető  
Csikós Józsefné Gazdálkodási Osztály  
Barna Barbara Műszaki Osztály

**Véleményező bizottság:** Pénzügyi Bizottság  
Ügyrendi, Lakásügyi és Közrendvédelmi Bizottság

**Sorszám:** IV/2

**Döntéshozatal módja:**  
Egyszerű szótöbbség

**Tárgyalás módja:**  
Nyilvános ülés

## **Egyéb előterjesztés**

### **Békés Város Képviselő-testülete**

#### **2009. augusztus 27-i ülésére**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az Országgyűlés a 2009. június 15-i ülésén elfogadta a nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok érdekében szükséges egyes törvénymódosításokról szóló 2009. évi XLVIII. törvényt.

A törvény rendelkezései alapján a pénzügyi lakáshitel nem fizetése miatt nehéz helyzetbe került, eladósodott magánszemély lakóingatlanának kényszerértékesítése során az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot az árverésen, nyilvános pályázaton – a végrehajtási eljárásra vonatkozó külön jogszabály szerint gyakorolható – elővásárlási jog illeti meg.

A települési önkormányzat a törvény szerinti elővásárlási jogát akkor gyakorolhatja, ha az adós 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 a fent hivatkozott törvényben és önkormányzat bérbeadásáról szóló rendeletében meghatározott feltételek szerint, határozatlan időre bérbe adja.

Amennyiben az Önkormányzat a törvény adta lehetőségből adódóan élni kíván elővásárlási jogával meg kell vizsgálni, hogy rendelkezésre állnak-e az ehhez szükséges feltételek, illetve helyi rendeleti szabályozást kell alkotni.

Békés város 2009. évi költségvetése lakóingatlan vásárlásáról szóló döntést nem tartalmazott. Amennyiben a képviselő-testület a probléma-körrel érdemben kíván foglalkozni, mindenképp először az ingatlan vásárlásokhoz megfelelő összegű forrást kell rendelnie. Ezt követhetné majd a speciálisan erre a helyzetre megalkotott helyi rendelet vásárlások és bérbeadások a részletes szabályairól.

A 2007. és a 2008. év során Békés Város Önkormányzata lakásértékesítésekből bevételhez jutott, ennek felhasználási szabályait a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásáról szóló 38/2007. (VIII. 31.) rendelet tartalmazza, amely lehetővé teszi a forrás lakáscélú felhasználását. A rendelet arról is rendelkezik, hogy a forrást egyéb költségvetési forrástól elkülönítetten kell kezelni.

Az ingatlan értékesítéséből származó forrást lekötöttük, a lekötés összege 111.000 E Ft, mely összegből 44.162 E Ft-ot az Inkubátorház 2009. évi ütemének önjeléhez kell, tekintettel arra, hogy a 38/2007. (VIII.31.) rendeletünk alapján az Uniós forrásokból történő beruházások önjeléhez felhasználható az említett forrás. Az önkormányzat kötelezettséget vállalt az Inkubátorház felépítésére, így 2010-ben a forrás a beruházás céljaira teljes egészében felhasználásra kerül.

A kötvényforrás kamatának többletbevételére kötelezettséget vállalni már nem lehet, mert 2009. évben a képviselő-testület a 237/2009. (VII. 9.) határozatában 24.367 E Ft összegig már elkötelezte

magát a Járóbeteg-ellátó Központ és a Dr. Hepp Ferenc Tagiskola beruházások kapcsolódó számláinak tárgyévi kifizetésére.

A 2009. évi XLVIII. törvény alapján, lakásvásárlás céljára újabb hitelfelvételt tervezni nem lehetséges, mert a folyamatban lévő beruházásaink önerejét a jövőben is hitelből finanszírozzuk, ez az adósságszolgálat elég terhet ró Békés város mindenkori költségvetésére.

Jelenleg nehéz megítélni, hogy településünkön hány család került a banki hitel nem fizetése miatt nehéz anyagi helyzetbe, nagyságrendben hány ilyen irányú igény érkezhethet az önkormányzathoz. Ha sokan kívánnának élni a lakosság köréből ezzel a lehetőséggel, azzal veszélybe kerülhetne az önkormányzati beruházások kivitelezését biztosító önkormányzati önerő.

A fentiek alapján javasoljuk a Képviselő-testületnek, hogy forráshiány miatt a 2009. évi XLVIII. törvény által biztosított elővásárlási jogával ne éljen.

Megvizsgáltuk annak lehetőségét, hogy lakáshitel nem fizetése miatt nehéz helyzetbe került, eladósodott magánszemélyek lakóingatlanának kényszerértékesítése esetén kialakult válsághelyzeteket miként tudná kezelni az önkormányzat. A – remélhetőleg csak átmeneti – helyzetek kezelésére egy krízis-szállás kialakítása volna megoldás, ahol a lakhatásukat más módon megoldani nem tudó személyek, családok elhelyezését átmenetileg – térítési díj ellenében – biztosítani tudjuk. Több személy vagy család elhelyezésére az önkormányzat tulajdonában lévő Tarhos, Petőfi u. 1. sz. alatti volt kollégium épületben volna lehetőség egy átalakítást követően. Az ingatlan műszaki állapotának felmérését, és az elvégzendő munkákat, feladatokat a Műszaki Osztály Berényi Károly energetikus bevonásával elvégezte, megállapításait az alábbiakban tesszük közzé:

#### ***Általános leírás Tarhos Petőfi u. 1.sz alatti ingatlan krízisszállássá alakításához***

***Az épület funkcióját tekintve utoljára kollégiumként üzemelt. Jelenleg 12 db háló, 1 tanári szoba, 1 konyha, 1 étkező, 2 WC helyiség, 1 tusoló helyiség, 1 kazánház található az épületben. Az épület jelenleg nem alkalmas krízisszállás funkciójának betöltésére, átalakítása indokolt.***

***A krízisszállás átalakításának tervezésekor a szükséges funkciók csoportosítását, valamint a minimálisan szükséges feltételek megteremtését vettük alapul.***

***Az átalakítás során kialakításra kerül 8 db hálószoba, 1 db akadálymentes hálószoba saját raktárhelyiséggel, 1 db női WC blokk, 1 db női tusoló helyiség, 1 db férfi WC blokk, 1 db férfitusoló helyiség, 1 db akadálymentes vizesblokk, 1 db raktár (8 külön zárható részre osztva), 1 db konyha + étkező, 1 db kazánház.***

***A nyílászárók, burkolatok, vakolatok kisebb javítása, pótlása szükséges. A fenti funkciók kialakításához szükséges az épület teljes víz, szennyvíz valamint az elektromos hálózat rekonstrukciója. Az épületben lévő cserépkályhák elbontásra kerülnek, a fűtés és használati melegvíz ellátást központi gázkazánnal kívánjuk megoldani.***

Az átalakítás becsült összege minimum 15 MFt úgy, hogy a központi fűtés kialakításához a Verseny utca 4. sz. alatti volt Szolgáltató Házból lebontott szerelvények beépítésre kerülnének. Az átalakításokat a szükséges szakemberek bevonásával közmunkások végeznék el. Amennyiben a krízisszállás kialakítását a képviselő-testület támogatja, a hozzá szükséges forrást a korábban említett lakásértékesítésekből származó és elkülönítetten kezelt bevételből biztosítani tudja. A krízisszállás kialakításáról szóló képviselő-testületi döntést célszerű lenne az augusztusi ülésén meghozni annak érdekében, hogy a munkálatok minél korábban elkezdődjenek.

Kérem a határozati javaslatok elfogadását.

**Határozati javaslat:**

1. Békés Város Képviselő-testülete a 2009. évi XLVIII. törvény által biztosított elővásárlási jogával forrás hiány miatt nem kíván élni.
2. Békés Város Képviselő-testülete a krízisszállások kialakításának céljára rendelkezésre bocsátja a tulajdonában lévő Tarhos, Petőfi u. 1. sz. alatti volt kollégiumi épületet. A krízisszállás kialakítására a lakásértékesítésekből elkülönített bevételekből 15 MFt forrást biztosít.

**Határidő:** értelem szerint

**Felelős:** Izsó Gábor polgármester

**Békés, 2009. augusztus 18.**

.....  
Jogi ellenjegyző

Izsó Gábor  
polgármester

.....  
Pénzügyi ellenjegyző