Tárgy:	Nemzeti Eszközkezelő Zrt. által megvásárolt ingatlanok önkormányzati tulajdonba vétele	**Sorszám:** IV/13
Előkészítette:	Holopné dr. Sztrein Beáta osztályvezető-helyettes Gazdasági Osztály	**Döntéshozatal módja:** Egyszerű szótöbbség
Véleményező bizottság:	Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság Pénzügyi Bizottság	**Tárgyalás módja:** Nyilvános ülés

Egyéb előterjesztés

Békés Város Képviselő-testülete

2015. augusztus 27-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyar Államkincstár Békés Megyei Igazgatósága 2015. július 29. napján tájékoztatásul megküldte részünkre a Belügyminisztérium által megküldött, az előterjesztéshez mellékelt levelet.

A tájékoztató felhívja a helyi önkormányzatokat, hogy a 2011. évi CLXX. törvény alapján a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. (továbbiakban: NEK Zrt) kezelésében álló, állami tulajdonú, a területükön lévő ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba vételét kezdeményezhetik.

Tekintettel arra, hogy a lakás- és helyiséggazdálkodás a helyi önkormányzatok kiemelt feladati közé tartozik, továbbá hogy visszatérő problémát jelent az, hogy a nagyszámú lakásproblémával küzdő családok elhelyezését nem tudjuk maradéktalanul megoldani, már tettünk néhány lépést ezzel kapcsolatban. 2015. április 8. napján kerestük meg a Magyar Nemzeti Eszközkezelő Zrt-t, és tájékoztatást kértünk arra vonatkozóan, hogy milyen feltételekkel kerülhetnek az ingatlanok önkormányzati tulajdonba. Dr. Paár László ingatlanhasznosítási vezető a kért tájékoztatást megküldte.

A tájékoztató alapján jelenleg 112 db ingatlan található Békés városában, melynél az állami tulajdonba vétel már megtörtént, továbbá 35 db ingatlanra vonatkozóan már elindult az eljárás. Az ingatlanok műszaki állapotfelmérésének időpontjáról tájékoztatást kaptunk, és néhány alkalommal részt is vettünk a felmérésen. Az állami tulajodba vett ingatlanok nagy része kertes családi ház, elhelyezkedése a város peremvidékére tehető, (Táncsics, Szabadkai, Pusztaszeri, stb.) leginkább rossz műszaki állapotban lévő ingatlanok.

Az ingyenes önkormányzati tulajdonba adással kapcsolatosan az önkormányzatot terhelő kötelezettségek:

- az önkormányzat területén lévő összes ingatlant át kell venni,
- két éven belül a bérlő számára a Net Zrt. által kötött bérleti szerződésben meghatározottaknál hátrányosabb feltételeket nem köthet ki,
- az ingatlanokat bérlet útján kell hasznosítani,
- 15 évig nem idegeníthetők el,
- a törvény erejénél fogva 15 évig elidegenítési tilalom áll fenn,
- az ingatlanokon végzett beruházáshoz kapcsolódó hitelfelvételhez engedély kell,
- kötelező az ingatlanok hasznosítása, az állagmegőrzés,
- évente beszámolási kötelezettséget ír elő a Net Zrt. felé.

Az önkormányzati tulajdonba vétellel kapcsolatban az alábbi összegzést adjuk: az itt szereplő összegek csak fiktív számok, annak bemutatására szolgálnak, hogy meg tudjuk állapítani a döntéssel járó haszon, vagy veszteség nagyságrendjét.

Pozitívumok:

1. Az önkormányzati vagyon a 147 db ingatlannal gyarapodik (átlag 3.000.000,- forintos árat feltételezve, 441.000.000,- Ft). Ténylegesen felhasználható bevétel a 15 éves hasznosítási idő leteltét követően, az ingatlanok értékesítése után realizálható.
2. A bérlők száma 147 családdal nő. Az általuk befizetett bérleti díjak az önkormányzat bevételei lesznek (nem tudjuk, hogy mennyi a szerződésükben rögzített bérleti díj, de ha 10.000,- Ft/hó, akkor az összes éves bevétel: 17.640.000,- Ft).

Negatívumok:

1. A bérlők létszáma 147 családdal nő. (Az Otthonvédelmi akcióterv részére képezte a ***szociálisan legrászorultabb hiteladósok*** lakásának megvásárlása). Tekintettel arra, hogy a nehéz körülmények közötti adósok kerülhettek be a programba, sajnos számolnunk kell azzal, hogy nagy számmal lesznek olyan bérlők, akik az esedékes bérleti díjat, közüzemi tartozást nem tudják megfizetni, velük szemben el kell indítanunk a végrehajtási eljárást, a maga költségeivel és következményeivel együtt.
   Egy ingatlanra vonatkozóan: pénzkövetelés végrehajtási költségei: kb: 100.000,- Ft-ot tesznek ki (fizetési meghagyás kibocsátása, MOKK díja, végrehajtó díja), valamint az ingatlan kiürítése iránti eljárás szintén hasonló nagyságrendet képviselhet. Költségként jelentkezhet az esetleges közüzemi díjak megelőlegezése az eredményes végrehajtás reményében. Társadalmi következménye, hogy a kiköltöztetett bérlő újra lakásproblémával küzdő igénylő lesz, akinek nem tudjuk a lakhatását biztosítani.
2. A legtöbb ingatlan állapota felújítást igényel, erre fedezetet kell biztosítanunk (tekintettel arra, hogy a legtöbb érintett ingatlan kertes családi ház, a felújításnál nagyobb összegben kell gondolkoznunk, mint pl.: tetőszerkezet, aláfalazás, vályog falazat megerősítése, nyílászárók cseréje). Egy ingatlannál a helyreállítás meghaladhatja a 2.000.000,- Ft-ot (ha csak az ingatlanok 10 %-át tesszük rendbe egy év alatt, akkor az 20.000.000,- Ft többletkiadást jelent).
3. El kell döntenünk, hogy a Városgondnokság, vagy a Polgármesteri Hivatal kezelné a bérleményeket, (számlázás, végrehajtások, műszaki állapot figyelés, karbantartások, felújítások elvégzése) ezzel összefüggésben növelni szükséges a személyi állományt. Egy fő éves személyi kiadásai járulékkal együtt meghaladja a 2.500.000,- Ft-ot.
4. **Talán a legfontosabb, és nem költségvetésre kiható hatás, hogy sajnos a jelenleg is lakásproblémával küzdő, általunk nyilvántartott lakásigénylő problémája nem oldódik meg, ugyanis az ingatlanokat a bérlőkkel együtt tudjuk átvenni.**

Kérem a T. Képviselő-testülettől az előterjesztés megtárgyalását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Belügyminisztérium által megküldött tájékoztatóról szóló tájékoztatót tudomásul veszi.

Határidő: értelem szerint
Felelős: Izsó Gábor polgármester

Békés, 2015. augusztus 18.

Izsó Gábor
polgármester

Jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző

Dr. Paár László
E-mail: paar.laszlo.pal@netzrt.hu

Nemzeti Eszközkezelő Zrt.
1122 Budapest, Városmajor u. 12-14.
Tel.: +36 1 795 9429
www.netzrt.hu

From: Holopné Sztrein Beáta [mailto:sztrein.beata@bekesvaros.hu]
Sent: Wednesday, April 08, 2015 9:06 AM
To: Nemzeti Eszközkezelő Info
Subject: önkormányzati tulajdonba vételről tájékoztatás kérés

Tisztelt Cím!

Kérem szíves tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy a Békés Város területén elhelyezkedő, már az állami tulajdonba került, eszközkezelő által átvett ingatlanok, hogyan, milyen módon kerülhetnek önkormányzati tulajdonba.
Milyen kötelezettségei vannak az önkormányzatnak a bérlővel szemben a tulajdonba vételt követően?

Köszönjük tájékoztatását!

üdvözlettel: Holopné dr. Sztrein Beáta
osztályvezető-helyettes

[illegible]

Holopné Sztrein Beáta

Feladó: Paár László Pál Dr. [paar.laszlo.pal@netzrt.hu]
Küldve: 2015. április 13. 14:05
Címzett: sztrein.beata@bekesvaros.hu
Tárgy: Önkormányzati tájékoztatás
Mellékletek: Békés.xlsx

Békés Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal

Gazdasági osztály

Holopné Sztrein Beáta
osztályvezető-helyettes részére

Tisztelt Holopné Sztrein Beáta!

A 2015. április 8. napján kelt, sztrein.beata@bekesvaros.hu E-mail címről küldött megkeresésére hivatkozással a NET Zrt. kezelésében álló állami tulajdonú ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adásának feltételeiről az alábbiakban tájékoztatjuk.

A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. (a továbbiakban: NET Zrt.) a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény (a továbbiakban: törvény) 7. § (2) bekezdése értelmében az állami vagyont **elsődlegesen bérleti szerződés alapján, bérbeadással hasznosítja**, továbbá **kezdeményezheti a vagyonkezelésében lévő lakóingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adását** (a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. felé).

A törvény 7/A.§-ának (1) bekezdése szerint a **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. tesz javaslatot** a törvény hatálya alá tartozó lakóingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adására **az állami vagyonért felelős miniszternek.** Ezt abban az esetben teszi meg, ha a **települési önkormányzat a közigazgatási területén lévő**, a NET Zrt. által az önkormányzati tulajdonba adás kezdeményezésének időpontjáig az állam nevében megvásárolt **összes lakóingatlant átveszi.**
Ugyanezen paragrafus (5) bekezdése kimondja, hogy az (1) bekezdés szerinti tulajdonba adás az (1) bekezdésben meghatározott feltétel hiányában akkor is kezdeményezhető, 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 ingyenes önkormányzati tulajdonba adás feltételei, eljárási rendje:

A törvény 2.§ (4) bekezdésének b) pontját alapul véve az önkormányzat által teljesítendő további feltételek részletes körét és szabályait a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI.

törvény, az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény, továbbá az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet tartalmazza. A feltételrendszer és a részletes eljárási szabályok megtalálhatók az **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.** alábbi honlapján.

http://www.mnvzrt.hu/eljarasidokumentumok/ingyenestulajdonbaadas/onkormanyzati_tulajdonba_adas_20130114.html

Miként az a részletes feltételrendszerből is kiderül, alapvető fontosságú annak a célnak a meghatározása, amely érdekében az önkormányzat meg kívánja szerezni az adott ingatlan tulajdonjogát. A cél eléréséhez az önkormányzatnak szükséges olyan eszköz- és feltételrendszert kialakítania, amelyben biztosított az adott ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülése és a vonatkozó jogszabályokban rögzített rendeltetésszerű használata.

A NET Zrt. vagyonkezelésében lévő lakóingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba kerülése esetére további feltételeket határoz meg a törvény 7/A. §-ának (3) és (4) bekezdése:

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 NET Zrt. vagyonkezelésében lévő lakóingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adása esetén a települési önkormányzat az átadott vagyont **elsősorban bérleti szerződés alapján, bérbeadással hasznosítja.** Amennyiben az ingatlanok az Önkormányzat tulajdonába kerülnek, a bérleti szerződésben rögzített bérleti díjak az Önkormányzatot illetik.

Békés Város közigazgatási területén levelünk keltezésének időpontjában a csatolt táblázatban nevesített **ingatlanok állnak a NET Zrt. kezelésében.**

Tájékoztatjuk ugyanakkor arról is, hogy jelenleg további 35 db. Békés Város közigazgatási területén lévő ingatlan NET Zrt. általi megvásárlása van folyamatban. Amennyiben ezek az ingatlanok is a NET Zrt. vagyonkezelésébe kerülnek, úgy igény esetén ezekről is tájékoztatást adunk.

A NET Zrt. által megkötött lakásbérleti szerződésekben szereplő feltételekről részletes tájékoztatást nyújtanak Társaságunk honlapján az alábbi linken elérhető **Általános Szerződési Feltételek.**

http://www.netzrt.hu/?page_id=23

További kérdés esetén forduljanak hozzánk bizalommal.

Budapest, 2015. április 13.

Üdvözlettel:

BELÜGYMINISZTÉRIUM

DR. PINTÉR SÁNDOR
BELÜGYMINISZTER

Iktatószám: BVOCF/49/2015.

Tisztelt Polgármester Asszony!
Tisztelt Polgármester Úr!

A Kormány az elmúlt években számos intézkedést tett annak érdekében, hogy a lakás célú hitelszerződések miatt nehéz helyzetbe került embereknek segítséget nyújtson.

Ennek egyik meghatározó lépése volt a 2011. május 30-án a Kormány és a Bankszövetség által bejelentett Otthonvédelmi akcióterv részét képező, a szociálisan legrászorultabb hiteladósok lakásának megvásárlása érdekében a Nemzeti Eszközkezelő (továbbiakban: NEK Zrt.) felállítása.

Az állam törvényben meghatározott feltételek fennállása esetén gondoskodik a szociálisan leginkább rászorult természetes személy hiteladós lakhatását biztosító lakóingatlan megvásárlásáról, 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 NEK Zrt. a program keretében 2012. január 1-i indulása óta 25 495 szándéknyilatkozatot fogadott be, melyek közül 23 296 darab felelt meg a jogszabályi előírásoknak és 16 063 ingatlant a NEK Zrt. már meg is vásárolt.

Azonban az eddig meghozott intézkedések ellenére jelenleg is több mint százezer olyan szerződés van hatályban, amely tekintetében a fizetési kötelezettségeknek határidőben nem tettek eleget. Ezek további kormányzati intézkedéseket kívánnak, amelyek eredményezhetik a NEK Zrt. részére felajánlott ingatlanok számának növekedését is.

A helyi önkormányzatoknak a jogszabályi keretek a kezdetektől lehetőséget biztosítanak arra, hogy a kezdeményezhessék a területükön található, NEK Zrt. által megvásárolt ingatlanok ingyenes tulajdonba adását.

Mivel a helyi szociális támogatások és ellátások, illetve a lakás- és helyiséggazdálkodás a helyi önkormányzatok kiemelt feladatai közé tartozik, így felhívom szíves figyelmét a jogszabályban biztosított lehetőség kiaknázására. A településükön található, a programban részt vevő ingatlanokról a NEK Zrt. tud részletesebb információkkal szolgálni.

Budapest, 2015. július „27"

Üdvözlettel,

Dr. Pintér Sándor

Magyar Államkincstár

Békés Megyei Igazgatóság

Megyei Jogú Városi, Városi,
Nagyközségi, Községi Önkormányzat
Székhelyén

Iktatószám: 11501-34/2015.
Hiv. szám: -
Ügyintéző: Nagyné Richter Éva
Telefonszám: 66/524-148

Polgármesterek részére

Tárgy: Nemzeti Eszközkezelő által megvásárolt ingatlanok önkormányzati tulajdonba vétele

Tisztelt Polgármester Asszony/Úr!

Tájékoztatásul megküldöm Belügyminiszter úr mellékelt levelét.

A részletekkel kapcsolatban a NEK Zrt-nél dr. Paár László ingatlanhasznosítási vezető munkatársat kereshetik (email: onkormanyzat@netzrt.hu, telefon: 06-1-795-9429).

Békéscsaba, 2015. július 29.

Tisztelettel:

Albert Péterné s.k.
igazgató

(P. H.)

Melléklet: 1 db
Készült: 1 példányban
Kapják: 1. sz. pld.: Irattár
eAdaton keresztül: Önkormányzatok