

Szentes Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal  
A l j e g y z ő j é t ő l  
6600 Szentes, Kossuth tér 6., 6601 Szentes, Pf. 58.  
Telefon: 63/510-339

02-1868/2006.

Tárgy: A 13/2005. (V. 14.) ÖR rendelet  
módosítása  
Melléklet: tervezet

Szentes Város Önkormányzata  
Képviselő-testülete

Szentes

Tisztelt Képviselő-testület!

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényt 2006. január 9-i hatállyal módosította a 2005. évi CLXII. törvény. E szerint: „Az ingatlan-végrehajtás során a végrehajtás alá vont ingatlanra az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg. A települési önkormányzat az elővásárlási joggal szerzett ingatlan hasznosításának feltételeit rendeletben szabályozza. ... az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat 30 napon belül élhet elővásárlási jogával.”

A Polgári Törvénykönyv szerint, ha a tulajdonos elővásárlási joggal terhelt ingatlanát el akarja adni, a kapott ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni. Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát magáévá teszi, a szerződés közöttük jön létre. Ha a jogosult a szerződési ajánlat elfogadására megszabott határidő alatt ilyen nyilatkozatot nem tesz, a tulajdonos a dolgot az ajánlatnak megfelelően, vagy annál kedvezőbb feltételek mellett eladhatja.

A bírósági végrehajtásról szóló törvény szerint a végrehajtónak meg kell állapítania az árverésre bocsátandó ingatlan értékét. Az ingatlant az e törvényben meghatározott kivételekkel beköltözhető (üres) állapotban kell árverezni. Az árverés kezdetén a végrehajtó az árverezőkkel közli az ingatlan becsértékét (a kikiáltási árat), és felhívja az árverezőket ajánlatuk megtételére. Ha nincs több ajánlat, a végrehajtó a felajánlott legmagasabb vételáron adja el a dolgot. Ha a felajánlott vételár nem éri el a kikiáltási árat, azt fokozatosan lejjebb kell szállítani a becsérték feléig, lakóingatlan esetében – bizonyos feltételek meglétekor – a becsérték 70%-áig.

Látható, hogy az árverési vételár magasabb és alacsonyabb is lehet az ingatlan forgalmi értékénél.

Érdeklődésemre Kulcsár Csaba önálló bírósági végrehajtó úgy tájékoztatott, hogy évente mintegy 200 ingatlan árverésére kerül sor Szentesen, ebből megközelítőleg 50 db az egész, üres lakás, vagy lakóházas ingatlan.

Tisztelt Képviselő-testület!

A törvénymódosítást átgondolva megítélésünk szerint három fajta esetben jöhet szóba, hogy az önkormányzat elővásárlási jogával élve vásároljon ingatlant:

- a.) városrendezési vagy városfejlesztési céllal  
átgondoltabb, tervszerűbb és valószínűen olcsóbb módon jutnánk hozzá a szükséges ingatlanokhoz, annál is inkább, mert egy már folyamatban lévő városfejlesztés jelentősen emeli az ingatlanok árát.
- b.) szociális, családvédelmi céllal  
az ingatlanárverések során családok kerülhetnek utcára, amit nem szeretnénk, azért sem, mert végső soron a lakosság lakhatási gondjait az önkormányzatnak kell megoldani.
- c.) egyéb, elsősorban vagyongazdálkodási céllal.

Az Önkormányzat vagyona feletti tulajdonjog gyakorlásának szabályairól szóló 13/2005. (V. 14.) ÖR (továbbiakban: ÖR) rendelet szerint „Szentés Város Önkormányzatát megilletik mindazok a jogok, és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, illetve terhelik.” „... a vagyonnal való rendelkezés és a tulajdonosi jogok gyakorlása: ...az önkormányzatot megillető **elővásárlási**, vételi és visszavásárlási jog gyakorlása” „A Képviselő-testület 5 millió Ft értékhatár alatt az elővásárlási jog ... gyakorlását a polgármesterre bizza...”

A helyi önkormányzatokról szóló, többszörösen módosított 1990. évi LXV. törvény 2. § (2) bekezdése szerint „Önkormányzati döntést a helyi önkormányzat képviselő-testülete – annak felhatalmazására bizottsága, ... a polgármester – illetőleg a helyi népszavazás hozhat.”

Az ÖR jelenleg a Képviselő-testület döntési jogaként szabályozza az elővásárlási jog gyakorlását 5 millió forint értékhatár felett. Amennyiben ez így marad, tekintve a törvénymódosítással érintett árverési ügyek nagy számát, a testületnek sok esetben rendkívüli ülést kellene tartani. Becslésem szerint ugyan

csak az esetek kb. 5%-ában lenne indokolt, hogy elővásárlási jogát az önkormányzat gyakorolja, de minden ügyet meg kell vizsgálni. Ezért javaslom, hogy a bírósági végrehajtásról szóló törvény által biztosított elővásárlási jog gyakorlására, ha az árverezett ingatlan vételára 5-15 millió forint közötti, hatalmazza fel a polgármestert, aki egy adhoc bizottság egyetértésével gyakorolhatná ezt a jogát. Az évente megbízott adhoc bizottság a jogi és ügyrendi, a lakásügyi, a pénzügyi, a szociális és egészségügyi, valamint a városrendezési, - fejlesztési és környezetvédelmi bizottság egy-egy delegált tagjából állhatna. Az ezt meghaladó árverési vételár esetén pedig csak a Képviselő-testület dönthet, akár rendkívüli testületi ülésen.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ÖR 14. § (3) bekezdése szerint a „Képviselő-testület a forgalomképes önkormányzati vagyon – tulajdonjog-változással nem járó – egyéb módon történő hasznosítását a polgármesterre bizza...” az ÖR más szabályainak betartásával. Ez a gyakorlat az árverésen elővásárlási jog gyakorlásával megszerzett ingatlanoknál is követendő lehet, legfeljebb annyi kiegészítéssel, hogy az árverésen megszerzett lakásokat szociális bérlakásként kell

üzemeltetni, az egyéb ingatlanok ideiglenes hasznosításáról, állagának megóvásáról pedig haladéktalanul gondoskodni kell.

Végezetül pedig kérem, hogy amennyiben a Képviselő-testület bármely formában arról dönt, hogy a Bírósági végrehajtásról szóló törvény által biztosított elővásárlási jogát az önkormányzat indokolt esetben gyakorolni kívánja, az ehhez szükséges forrást a költségvetésben biztosítani szíveskedjenek.

...../2006. (I. 27.) KT

Tárgy: Önkormányzati elővásárlási jog gyakorlása

### H a t á r o z a t i j a v a s l a t

1. Szentés Város Önkormányzata a Bírósági végrehajtásról szóló, módosított 1994. évi LIII. törvény 136/A §-ban biztosított elővásárlási jogát indokolt esetben gyakorolni kívánja a 13/2005. (V.14.) ÖR rendelet szabályai szerint, és erre az éves költségvetésben forrást biztosít.

Indokolt eset lehet:

- a.) Szentés városrendezési és városfejlesztési,
- b.) szociális és családvédelmi,
- c.) egyéb, elsősorban vagyongazdálkodási céljainak megvalósítása.

2.Szentés Város Önkormányzata Képviselő-testülete elővásárlási jog gyakorlásához egyetértési joggal rendelkező adhoc bizottság tagjává egy év idő tartamra

- a jogi és ügyrendi bizottság,
- a lakásügyi bizottság,
- a pénzügyi bizottság,
- a szociális és egészségügyi bizottság,
- a városrendezési, - fejlesztési és környezetvédelmi bizottság egy-egy, a bizottságok által delegált tagját bízta meg.

Határidő: 2006. március 1.

Felelős: Szirbik Imre polgármester  
az érintett bizottságok elnökei

Erről értesítést kap:

1. Szirbik Imre polgármester
2. Szentés Város Polgármesteri Hivatal Jegyzői Iroda és általa a hivatal érintett osztályai és irodái

Szentés, 2006. január 16.

Csányiné dr. Bakró-Nagy Vera

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2006. (.....) rendelet-tervezete  
az Önkormányzat vagyona feletti tulajdonjog gyakorlásának szabályairól szóló  
13/2005. (V. 14.) ÖR rendelete módosításáról

## 1. §

A rendelet 4. § (7) bekezdése az alábbiakkal egészül ki:

(7) A Képviselő-testület 5 millió Ft értékhatár alatt az elővásárlási jog, a gazdasági társaságban az önkormányzatot megillető tagsági jogok gyakorlását a polgármesterre bízta. **A Bírósági végrehajtásról szóló, módosított 1994. évi LIII. tv. 136/A §-ában biztosított elővásárlási jog gyakorlása során a polgármester 15 millió Ft értékhatárig köthet adásvételi szerződést, mely jogát 5-15 millió forint közötti vételár esetén, évente megbízott adhoc bizottság egyetértésével, gyakorolhatja. E jogügyletekről félévente köteles beszámolni a Képviselő-testületnek.**

## 2.§

A rendelet 14. § az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

**(4) A Bírósági végrehajtásról szóló, módosított 1994. évi LIII. törvény 136/A-ában biztosított elővásárlási jog gyakorlásával vásárolt ingatlanok hasznosítására e rendelet szabályait kell alkalmazni. Az így szerzett lakóingatlant szociális bérlakásként kell hasznosítani. Az ingatlanok állagának megőrzését a jó gazda gondosságával kell biztosítani.**

## 3. §

E rendelet 2006. február 1-jén lép hatályba.

Szirbik Imre  
polgármester

Dr. Sztantics Csaba  
jegyző

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2006. (.....) rendelet-tervezete  
az Önkormányzat vagyona feletti tulajdonjog gyakorlásának szabályairól szóló  
13/2005. (V. 14.) ÖR rendelete módosításáról

## 1. §

A rendelet 14. § az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

**(4) A Bírósági végrehajtásról szóló, módosított 1994. évi LIII. törvény 136/A-ában biztosított elővásárlási jog gyakorlásával vásárolt ingatlanok hasznosítására e rendelet szabályait kell alkalmazni. Az így szerzett lakóingatlant szociális bérlakásként kell hasznosítani. Az ingatlanok állagának megőrzését a jó gazda gondosságával kell biztosítani.**

## 2. §

E rendelet 2006. február 1-jén lép hatályba.

Szurbik Imre  
polgármester

Dr. Sztantics Csaba  
jegyző