



**Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksári Önkormányzatának  
Polgármestere**

---

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

**KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a NET Zrt. által megvásárolt ingatlanok ingyenes tulajdonba adásának  
kezdeményezésére**

<b>Előterjesztő:</b>	Geiger Ferenc polgármester
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	dr. Gesztei László jogász, lakásgazdálkodó Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Tóth András mb. főépítész
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
<b>Testületi ülés időpontja:</b>	2015. december 08.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Laza Margit jegyző

## **Tisztelt Képviselő - testület!**

Dr. Pintér Sándor belügyminiszter levelében tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. (a továbbiakban: NET Zrt.) által megvásárolt ingatlanok esetében a jogszabályi keretek közt lehetőségük van az Önkormányzatoknak a területükön található lakóingatlanok ingyenes tulajdonba adásának kezdeményezésére. A NET Zrt. a 2011-ben bejelentett Otthonvédelmi akcióterv keretein belül a jogszabályban meghatározott feltételek esetén megvásárolta a hiteladósok lakhatását biztosító ingatlanokat, majd ezt követően kedvezményes összegű bérleti díj fejében a hiteladós lakhatását lehetővé tette.

A NET Zrt.-től kapott lista alapján kerületünkben 20 db érintett ingatlan található, melynek ingyenes tulajdonba adása kezdeményezhető.

Az érintett ingatlanok ingyenes tulajdonba adásának menete, illetve a vele járó kötelezettségek az alábbiakban kerülnek összefoglalásra:

### **Jogszabályi háttér:**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (a továbbiakban: Nvt.);

Állami vagyonról szóló 2007. CVI. tv (a továbbiakban: Vtv.)

Az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.04.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.)

A hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. tv. (a továbbiakban: Tv.)

### **Az állami tulajdonú ingatlanok tulajdonjogának helyi Önkormányzatok részére történő ingyenes átruházásának főbb szabályai a következők:**

Az ingyenes önkormányzati tulajdonba adási kérelemnek tartalmaznia kell

- a tulajdonba adásra vonatkozó igényt, megjelölve a konkrét felhasználási célt, valamint a segítő feladatot és az azt előíró jogszabályi rendelkezést,
- a képviselő-testület határozatát, amely az állami vagyon igényléséről hozott döntést tartalmazza,
- az önkormányzat nyilatkozatát, hogy vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek megtérítését, védettség (örökségvédelmi, természetvédelmi, illetve Natura 2000) fennállása esetén annak megjelölését, valamint az ahhoz kapcsolódó kötelezettségek vállalását.

Az érintett ingatlanok megkérésének alapjául szolgáló célkitűzések meghatározása a következő jogszabály figyelembe vételével történt:

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX tv. 23. § (5) bekezdés 14. pontja alapján a kerületi önkormányzat különös feladatai közé tartozik a „saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás;...”

Az ingyenes tulajdonba adás ugyanakkor jelentős, és a későbbiekben nem módosítható kötelezettségekkel jár:

1. Vtv. 36. (2) c) pontja esetén a (4) bekezdésben meghatározott éves keretösszeget (20 milliárd Forint) nem haladhatja meg az ingyenesen átruházott vagyontárgyak összértéke;
2. Nvt. 13.§ (5) Az ingyenesen tulajdonba adott ingatlanon e törvény erejénél fogva 15 évig elidegenítési tilalom áll fenn.
3. Nvt. 13.§ (4) b) az átruházott vagyon hasznosításáról évente be kell számolni a vagyont átadó szervezet felé.
4. A Tv. 7/A.§ (1) szerint: „A lakóingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adását a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. abban az esetben kezdeményezi az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszternél, ha a települési önkormányzat a közigazgatási területén levő, **a Nemzeti Eszközkezelő által az önkormányzati tulajdonba adás kezdeményezésének időpontjáig az állam nevében megvásárolt összes lakóingatlant átveszi.**”
5. A Tv. 7/A.§ (3) szerint: „A lakóingatlanokat átvevő települési önkormányzat a lakóingatlan önkormányzati tulajdonba kerülését követő két éven belül a bérlő számára a Nemzeti Eszközkezelő által kötött bérleti szerződésben meghatározottaknál hátrányosabb feltételeket nem határozhat meg.”
6. A Tv. 10.§ (2) szerint: „A visszavásárlási jog a hiteladóst vagy - ha a lakóingatlan nem a hiteladós tulajdonában van - a zálogkötelezettet akkor is megilleti, ha a lakóingatlan a települési önkormányzat tulajdonába kerül. A települési önkormányzat tulajdonába került lakóingatlan esetében a visszavásárlási jogot a hiteladós vagy a zálogkötelezett a települési önkormányzattal szemben gyakorolhatja.”
7. A Tv. 10.§ (3) szerint Az (1) bekezdés szerinti visszavásárlási jog megszűnik, ha a lakóingatlanra vonatkozó bérleti jog megszűnik.
8. Bérbeadót a felmondás joga az Ltv. szerint illeti meg.
9. Amennyiben a célhoz kötött hasznosításra vonatkozóan részben vagy egészben az önkormányzat felszólításra nem tesz eleget, kötbért kell fizetni,
10. Kötbér fizetés helyett az átadott vagyon tulajdonjogának átruházását eredményező szerződéstől az átadó elállhat
11. vállalni kell valamennyi átadással járó költséget

Budapest XXIII. kerület területén a NET Zrt. által megvásárolt lakóingatlanok listáját az előterjesztés mellékelte tartalmazza. A fent írtak alapján tehát csak az összes ingatlan átvételére van lehetőség!

A Vagyonkezelési Osztály kezdeményezte a NET Zrt.-nél az érintett lakóingatlanokra vonatkozó átadás-átvételkor felvett műszaki adatlapok megismerését, hogy az átvett lakóingatlanok műszaki állapota miatt a tulajdonjog megszerzésével az Önkormányzat ne vállaljon indokolatlan terhet magára. A NET Zrt. a műszaki adatlapok tartalmának hozzáférhetővé tételét adatvédelmi okokra hivatkozással megtagadta. A Vagyonkezelési Osztály munkatársai ezt követően bejárták a listán szereplő címek többségét és az épületekről fényképeket készítettek. Ezek a képek természetesen nem pótolják a műszaki adatlapokat, így a lakások műszaki állapota nem ismert. A listán szereplő ingatlanok egy része osztatlan közös tulajdonban áll.

A NET Zrt. által megküldött kimutatás alapján az érintett lakóingatlanok kedvezményes bérleti díjai magasabbnak tűnnek, mint az Önkormányzat Lakásrendeletében meghatározott bérleti díjak. Szükséges jelezni, hogy a NET Zrt. kimutatása nem tartalmazza a lakóingatlanok alapterületét, ezért nem állapítható a m<sup>2</sup>-re vetített bérleti díj mértéke. A lakóingatlanok átvételével az Önkormányzat hozzávetőlegesen további 330-340.000,- Ft/hó bérleti díj bevételhez juthat. Az Önkormányzat bérleti díj bevétele a tulajdonában álló lakóingatlanok után jelenleg 625.868,-Ft.

A NET Zrt. nem adott tájékoztatást arról, hogy milyen a bérlők fizetési hajlandósága. Amennyiben az Önkormányzat a tárgyi ingatlanokat ingyenes tulajdonba kapja, akkor szükségessé válik az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 22/2012.(IV.20.) ök. rendelet módosítása, mivel át kell ültetni a rendeletbe a NET Zrt.-től átvett ingatlanok bérletére vonatkozó külön szabályokat.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a NET Zrt. által 2015. 09. 21. napján megküldött lakóingatlan nyilvántartási listán

- 195271/8/A/6 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan,
- 195148 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan,
- 195135 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan

esetében a Magyar Állam tulajdonjogának bejegyzése nem található a 2015.11.23. napján lekért tulajdoni lapon. A NET Zrt. tájékoztatása szerint a fenti ingatlanok megvásárlására már megtörtént, de a földhivatali ügyintézés kezdeményezése elhúzódik, ezért nem került sor a Magyar Állam tulajdonjogának feltüntetésére még a széljegyen sem.

Mivel a tulajdoni lapon nem szerepel a Magyar Állam tulajdonjogának bejegyzése, ezért álláspontunk szerint nem kezdeményezhetjük ezen ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adását sem.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet döntésének meghozatalára.

#### **Határozati javaslatok:**

#### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2015. (XII.08.) határozata a NET Zrt. által megvásárolt ingatlanok ingyenes tulajdonba adásának kezdeményezéséről**

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy

#### **1.**

I. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 13.§-ában foglaltak, valamint az állami vagyonról szóló 2007. CVI. tv. 36.§ (2) bekezdésének c) pontja alapján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-nél kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam tulajdonában álló Budapest, XXIII. kerület:

1. 195879 hrsz-ú, természetben a Budapest, ..... szám alatti ingatlan 1/1-;
2. 186026 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan 28/60-;
3. 185929/0/A/1 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan 1/1;
4. 187527 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan 1/1-;
5. 186213 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan 1/1-;
6. 183291 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan 1/1-;
7. 185833 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan 10/16-;
8. 183610 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan 1/1-;
9. 186857/0/A/18 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan 1/1-;

10. 183472 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan1/1-;
11. 184815 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan1/1-;
12. 184503 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan 6/48-;
13. 183468 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan 1/1-;
14. 186560/4 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan1/1-;
15. 185192 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan 26/100-;
16. 182862 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan28/100-;
17. 184609 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan1/2 tulajdoni hányadának ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.

II. Az 1. pontban felsorolt ingatlanokat Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. tv. 23.§ (5) bekezdésének 14. pontjában meghatározott „lakás és helyiséggazdálkodási” feladatainak ellátásához kívánja tulajdonba venni és önkormányzati bérlakás céljára kívánja használni.

III. vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek megtérítését.

IV. a hiteles ingatlan-nyilvántartási adatok alapján nyilatkozatot tesz, hogy az igényelt ingatlanok örökségvédelmi, természetvédelmi, helyi védettség és Natura 2000 alatt nem állnak, kivéve:

- 184815 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlant, ami helyi építészeti örökségvédelem alatt áll a 37/2013. (V.10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján,

V. a védettséggel érintett ingatlan(ok) esetén vállalja a hozzájuk kapcsolódó kötelezettségeket.

VI. felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban felsorolt ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatos eljárás során teljes jogkörben eljárjon, és az önkormányzat érdekét nem sértő szükséges nyilatkozatokat megtegye, valamint az 1. pontban felsorolt ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adására irányuló - önkormányzat érdekét nem sértő - megállapodást aláírja.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő az ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adásának kezdeményezésére:2016.február 29.

## 2.

I. nem kezdeményezi Magyar Állam tulajdonában álló Budapest, XXIII. kerület:

1. 195879 hrsz-ú, természetben a Budapest, .....szám alatti ingatlan 1/1-;
2. 186026 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan 28/60-;
- 3.185929/0/A/1 hrsz-ú, természetben Budapest,.....szám alatti ingatlan 1/1;
4. 187527 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan 1/1-;
5. 186213 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan 1/1-;
6. 183291 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan 1/1-;
7. 185833 hrsz-ú, természetben Budapest..... szám alatti ingatlan 10/16-;
8. 183610 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan 1/1-;
9. 186857/0/A/18 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan 1/1-;
10. 183472 hrsz-ú, természetben Budapest, .....szám alatti ingatlan 1/1-;
11. 184815 hrsz-ú, természetben Budapest, .....szám alatti ingatlan 1/1-;
12. 184503 hrsz-ú, természetben Budapest..... szám alatti ingatlan 6/48-;

13. 183468 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan 1/1-;
14. 186560/4 hrsz-ú, természetben Budapest, .....szám alatti ingatlan 1/1-;
15. 185192 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan 26/100-;
16. 182862 hrsz-ú, természetben Budapest, .....szám alatti ingatlan 28/100-;
17. 184609 hrsz-ú, természetben Budapest, ..... szám alatti ingatlan $\frac{1}{2}$  tulajdoni hányadának ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.

II. Felkéri a polgármestert a NET Zrt. értesítésére.

**Felelős:** Geiger Ferenc

**Határidő:** 2016. január 31.

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörben, döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslatok elfogadásához a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014.(XI.14.) önkormányzati rendeletének 50.§ a) pontja értelmében **minősített többség** szükséges.

Budapest, 2015. november 23.

**dr. Gesztei László**  
jogász, lakásgazdálkodó  
az előterjesztés készítője

**Geiger Ferenc**  
polgármester  
előterjesztő

Melléklet:

- NET Zrt. kimutatása,
- egyeztető lap,
- tulajdoni lapok,
- Fényképek.