



1000139598604

ikt. szám: FPH151 /7 - 8 /2022

tárgy: **Javaslat Az V. és VII. kerületi önkormányzat ingatlanértékesítési gyakorlatát vizsgáló bizottság jelentésének elfogadására**előkészítő: **Koordinációs Főosztály**

Előterjesztés

a Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

A Fővárosi Közgyűlés a 2/2022. (I. 28.) határozattal hozta létre Az V. és VII. kerületi önkormányzat ingatlanértékesítési gyakorlatát vizsgáló bizottságot (a továbbiakban: Bizottság).

A Bizottság 2022. február 10. és 2022. április 13. között összesen hét alkalommal ülésezett. A Bizottság áttekintette az V. és VII. kerület 2010-2019. év októbere közötti ingatlanértékesítési gyakorlatát. Tevékenységét jelentős mértékben hátráltatta, hogy a korábbi - a V. kerület vonatkozásában a jelenlegi – időszak kerületi vezetése nem volt hajlandó az együttműködésre. A Bizottság jelentésében részletesen vizsgálta a bérlőknek eladott önkormányzati lakások ügyét, az üzlethelyiségek értékesítési gyakorlatát. Ennek során felhívta a figyelmet a szabálytalanságokra, az előírások kijátszására, az átláthatóság hiányára. A Bizottság nyomozati tevékenységet nem folytathatott. A jelentésben megemlített szabálytalanságok kivizsgálása más állami szervek feladat- és hatásköri tevékenysége.

A Bizottság 2022. április 13-i ülésén tárgyalta meg és fogadta el a munkáját lezáró bizottsági jelentést, melyet az előterjesztés 1. számú melléklete tartalmaz.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy elfogadja Az V. és VII. kerületi önkormányzat ingatlanértékesítési gyakorlatát vizsgáló bizottság jelentését az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal, és megállapítja, hogy a bizottság a feladatát elvégezte.

Határozathozatal módja: a határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Budapest, 2022. április 21.



Niedermüller Péter
Niedermüller Péter
bizottság elnöke

Láttam:

dr. Számadó Tamás
főjegyző

2022 ÁPR 22.



Tartalomjegyzék

1. BEVEZETŐ	2
1.1 A VIZSGÁLOBIZOTTSÁG FELÁLLÍTÁSA	2
1.2 A VIZSGÁLOBIZOTTSÁG FELADATA	2
1.3 A VIZSGÁLOBIZOTTSÁG ÖSSZETÉTELE	2
1.4 A VIZSGÁLOBIZOTTSÁG MUNKÁJA	3
1.5 A VIZSGÁLOBIZOTTSÁG HATÁSKÖRE	3
1.6 A VIZSGÁLOBIZOTTSÁG JOGOSÍTVÁNYAI	3
2. VAGYONGAZDÁLKODÁS AZ V. ÉS VII. KERÜLETEKBEN	4
2.1 AZ INGATLANGAZDÁLKODÁS ALAPELVEI	4
2.2 BÉRLETI JOGGAL TERHELT INGATLANOK ÉRTÉKESÍTÉSE A BÉRLŐ RÉSZÉRE	5
2.2.1 <i>Vagyoncsökkenés</i>	6
2.2.2 <i>A lakhatási politika hiánya, a lakhatási helyzet nehezítése</i>	7
2.2.3 <i>Strómanrendszer kialakulása</i>	8
2.3 INGATLANOK PÁLYÁZATON VALÓ ÉRTÉKESÍTÉSE.....	10
2.3.1 <i>A vagyongazdálkodási koncepció hiánya</i>	10
2.3.2 <i>A belvárosi "pályázat" és a főváros elővásárlási joga</i>	13
2.3.3 <i>Schadl-ügy</i>	14
2.4 AZ INGATLANGAZDÁLKODÁSI SZABÁLYOK KISKAPUI ÉS HIBÁI.....	17
2.5 AZ INGATLANVAGYON ÁTLÁTHATATLANSÁGA	19
3. ÖSSZEGZÉS	21
3.1 JAVASLATOK.....	21
3.2 SZAKPOLITIKAI ÖSSZEFÜGGÉSEK FELTÁRÁSA.....	24

1. Bevezető

1.1 A vizsgálóbizottság felállítása

A Fővárosi Közgyűlés 2/2022 (I.28) sz. határozatával döntött arról, hogy a Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet 48. § (1) bekezdésében foglalt hatáskörében eljárva eseti bizottságot hoz létre „Az V. és VII. kerületi önkormányzat ingatlanértékesítési gyakorlatát vizsgáló bizottság” néven (e dokumentumban: „vizsgálóbizottság”). Eszerint a vizsgálóbizottság feladata, hogy megalapozza Budapest Főváros Önkormányzatának az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés j) pontja szerinti hatáskörének gyakorlását Belváros-Lipótváros Önkormányzatának ingatlanértékesítési gyakorlatával, valamint Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatának a 2019 októberét megelőző ingatlanértékesítési gyakorlatával összefüggésben, különös figyelemmel a pályázati eljárás szabályaira és a döntéshozatal nyilvánossága tekintetében.

1.2 A vizsgálóbizottság feladata

A Fővárosi Közgyűlés 2/2022 (I.28) sz. határozata szerint a vizsgálóbizottság feladata:

- megvizsgálni a Belváros-Lipótváros Önkormányzata ingatlanértékesítés tárgyában hozott döntéseit, valamint Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatának a 2019 októberét megelőzően ingatlanértékesítés tárgyában hozott döntéseit abból a szempontból, hogy az előterjesztések és azok megtárgyalásának nyilvánossága a törvényi előírásoknak megfelelő-e, megfelelő volt-e;
- megvizsgálni, hogy Belváros-Lipótváros Önkormányzata, valamint a 2019 októberét megelőző ingatlanértékesítések esetében Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata az elővásárlási jog gyakorlása tekintetében a jóhiszemű és rendeltetésszerű joggyakorlás követelményei szerint járt-e, jár-e el;
- megvizsgálni, Belváros-Lipótváros Önkormányzata ingatlanértékesítési pályázatait, valamint Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatának a 2019 októberét megelőző ingatlanértékesítési pályázatait abból a szempontból, hogy a pályázati eljárás szabályai megfelelően szolgálják-e a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás követelményét, így különösen azok nyilvánossága és a pályázati határidők hossza megfeleltek-e, megfelelnek-e a törvényi előírásoknak.

1.3 A vizsgálóbizottság összetétele

A vizsgálóbizottság

- elnöke Niedermüller Péter, Erzsébetváros polgármestere,
- alelnöke Baranyi Krisztina, Ferencváros polgármestere,
- tagjai:
 - Pikó András, Józsefváros polgármestere,
 - további két képviselő*, és

- o két nem képviselő tag (dr. Szigeti Flóra Márta és Kovács Alex Gábor V. kerületi önkormányzati képviselők) voltak.

*A Közgyűlés a Fidesz-frakció számára is fenntartott két helyet a bizottságban, a frakció azonban nem kívánt részt venni a vizsgálóbizottság munkájában, mivel vitatta a bizottság felállításának jogszerűségét.

1.4 A vizsgálóbizottság munkája

A vizsgálóbizottság megalakulását követően öt ülést tartott. Az egyes alkalmakra meghívót kaptak:

- az V. kerület volt és jelenlegi, a VII. kerület volt polgármesterei,
- a vagyongazdálkodásért felelős korábbi főpolgármester-helyettes,
- a két kerület vagyon-, illetve ingatlangazdálkodási cégeinek korábbi és jelenlegi vezetői,
- Kiss Ambrus főpolgármester-helyettes,
- Juhász Péter, korábbi V. kerületi önkormányzati képviselő,
- Csárdi Antal országgyűlési képviselő.

A meghívottak közül a kormánypárti tisztségviselők a Fidesz frakció politikai álláspontját követve nem jelentek meg a bizottság előtt.

1.5 A vizsgálóbizottság hatásköre

Budapest Főváros Kormányhivatala törvényességi felhívással élt, kifogásolva az eseti bizottság felállításáról szóló határozat jogszerűségét. A bizottság azonban a főváros vezetésével egyetértve nem fogadta el a Kormányhivatal érvelését, és az előre megállapított feladattűzésnek és menetrendnek megfelelően végezte a munkáját, s készítette el a jelentését.

1.6 A vizsgálóbizottság jogosítványai

Tekintettel a vizsgálóbizottság munkájának jogszabályokban foglalt kereteire, az nem kötelezhetett senkit megjelenésre vagy iratok átadására. Ennek a következtében a bizottság munkája a jóhiszemű együttműködésre, kooperációra épült, az átláthatóság, a jogszerűség megerősítésére, a korrupció lehetőségének rendszerszerű kizárására irányult. Az érintett kerületek korábbi és jelenlegi kormánypárti vezetői még csak válaszra sem méltatták a bizottság meghívását, egyedül az V. kerület jegyzője levélben jelezte, hogy a kormányhivatal döntése miatt nem kíván megjelenni a bizottság előtt.

A dokumentumok hiánya, a dokumentumok kiadásának megtagadása, az együttműködés hiánya azt eredményezte, hogy a bizottság több vonatkozásban nem tudott részletekbe menően vizsgálni, ugyanakkor általános megállapításokat tudott tenni.

A vizsgálóbizottság hatáskörén túlmutat, hogy javaslatokat tegyen a vizsgálóbizottságok működési kereteire vonatkozóan, de megállapítja, hogy annak jogszabályi keretei nem alkalmasak arra, hogy kellő eszköztárat biztosítsanak a kormányzati-önkormányzati működés demokratikus kontrollja számára. Önmagában a szabályozásból nem kellene következnie, hogy a vizsgálóbizottság munkájában a kormánypárti meghívottak ne vegyenek részt – ez láthatóan politikai döntés következménye volt, amely a vizsgálóbizottság megállapítása szerint sem a demokratikus önkormányzati működést, sem pedig a hatékony vagyongazdálkodást és az átláthatóságot nem szolgálja.

2. Vagyongazdálkodás az V. és VII. kerületekben

Az V. kerületet 2006 óta folyamatosan, a VII. kerületet pedig 2010 és 2019 között a Fideszhez tartozó polgármester vezeti, illetve vezette. Mindkét kerület rendkívül jelentős, nagy értékű ingatlanállománnyal rendelkezik. Ez még akkor is igaz, ha tudjuk, az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanállomány jelentős része rendkívül rossz állapotban van.

A KSH 2019-es adatai szerint az önkormányzati tulajdonban lévő lakásállomány 38 százaléka 1900 előtt, kicsit több, mint 47 százaléka pedig 1901-1945 között épült. Ezek a régi épületek, az azokban lévő lakások értelemszerűen felújításra szorulnak, amire azonban az elmúlt évtizedben semmiféle átfogó kormányzati program nem született. Az önkormányzatoknak viszont csak korlátozott mértékben volt módja az ingatlanállomány felújítására. Ugyancsak a KSH adatai szerint az önkormányzati ingatlanok mintegy 45 százalékát még viszonylagosan gazdaságosan fel lehet újítani, de 26 százalékukat a falig kellene bontani és mindent kicserélni benne a vezetékektől a padlóburkolatig. Ezekre a nagy volumenű felújításokra az önkormányzatoknak nyilvánvalóan nincsenek meg az anyagi lehetőségeik.

Feltehetőleg mindebből következően terjedt el az alábbi két önkormányzati vagyongazdálkodási szemlélet:

- a vagyontranszferen alapuló gazdálkodási stratégia, vagyis a gazdaságosan nem felújítható, viszont az önkormányzatok számára folyamatos költséget okozó ingatlanok tömeges értékesítése, a befolyt összegnek pedig az ingatlanvagyon, azon belül is a lakásállomány javítására, korszerűsítésére fordítása,
- emellett a másik gyakorlat, hogy az önkormányzat úgy ír ki bérleti jogviszonyra pályázatokat, hogy a bérbevétel feltétele a felújítási kötelezettség.

2.1 Az ingatlangazdálkodás alapelvei

Az önkormányzatokat a lakás és nem lakás céljára szolgáló ingatlanjai tekintetében gazdálkodási kötelezettség terheli. Ez a gazdálkodási kötelezettség kiterjed az ingatlanok kezelésére és értékesítésére, illetve ezen tevékenységek tervezésére is. A tervezés célja az önkormányzat gazdálkodásának az optimalizálása, valamint ehhez kapcsolódóan az ingatlanokkal kapcsolatos bevételek és kiadások alakulásának meghatározása. Mindebből következik, hogy az önkormányzati vagyongazdálkodásnak fontos eleme az ingatlanokkal való felelős gazdálkodás. A felelős ingatlangazdálkodás pedig elválaszthatatlan az átláthatóságtól,

az igazságos lakhatási politikától, valamint az önkormányzat vagyonának védelmétől. A forgalomképes vagyon megőrzésére az ingatlangazdálkodás jól működő rendszere adhat biztosítékot, értékének folyamatos növelése elvárt és szükségszerű. Az önkormányzat ingatlanvagyonra közvagyon, ezért a létező legszélesebb átláthatóságot szükséges megteremteni a működésben.

A bizottság megállapítása szerint, amit a következőkben részletesen kifejtünk és alátámasztunk, a vizsgált időszakban sem az V., sem pedig a VII. kerületben:

- *nem volt hosszútávú, átgondolt tervezés,*
- *nem folyt felelős ingatlangazdálkodás,*
- *nem került kialakításra egy átlátható és igazságos lakhatási politika,*
- *az önkormányzati vezetés, illetve a vagyongazdálkodási cégek elhanyagolták az önkormányzati vagyon védelmét, és*
- *az ingatlanok értékesítése során nem törekedtek transzparenciára és versenyre, ezzel valószínűsíthetően kisebb bevételt realizáltak az értékesített ingatlanokért.*

Az önkormányzati ingatlanvagyon értékesítésével kapcsolatban különböző eljárások lehetségesek ugyan, de törvényi alapelv, hogy az ingatlanokat kizárólag nyílt, átlátható és törvényes keretek között lehet csak értékesíteni. Amint azt a későbbiekben látni fogjuk, ez a minden demokráciában megkérdőjelezhetetlen alapelv mindkét kerületben számos alkalommal súlyosan sérült.

2.2 Bérleti joggal terhelt ingatlanok értékesítése a bérlő részére

Az ingatlanértékesítés mindkét, és más budapesti kerületekben is, rendszeresen gyakorolt formája, hogy a bérlők rendkívül jutányos áron megvásárolhatták a lakásokat, illetve nem lakás célú ingatlanokat, amiket béreltek.

Érdemes itt néhány konkrét erzsébetvárosi példát említeni:

- 2015-ben egy Király utcai, 56 m²-es lakást az önkormányzat 8,5 millióért kínált fel megvételre, amit a bérlő 3,06 millióért, azaz az eredeti vételár 36 százalékáért vásárolt meg.
- 2016-ban egy Dob utcai 91 m²-es lakás eredeti ára 17,9 millió forint volt, a bérlő 5,37 milliót, azaz az eredeti ár 31 százalékát fizette ki.
- 2017-ben egy Klauzál utcai 49 m²-es lakás ára 20,1 millió forint volt, a bérlő az eredeti ár 30 százalékáért, azaz 6,030 millió forintért jutott a lakáshoz.
- 2018-ban egy Damjanich utcai 103m²-es lakás ára 31,1 millió forint volt, ezt a lakást a bérlő 9,33 millióért, az eredeti ár 30 százalékáért vette meg.
- 2019-ben egy Almássy téri 42 m²-es lakást 22,2 millióért hirdetett meg az önkormányzat, amit aztán a bérlő 6,6 millióért, azaz ismét az eredeti ár 30 százalékáért vásárolt meg.

Ebből a néhány esetből is világosan látszik, hogy a lakásértékesítésnek ez a formája a bérlők szempontjából rendkívül kedvező, miközben az önkormányzatok megszabadultak ezeknek a lakásoknak a felújítási költségeitől.

A továbbiakban összegezzük a bérbeadott ingatlanok kedvezményrel való és átláthatatlan értékesítésének következményeit az önkormányzatra nézve.

2.2.1 Vagyoncsökkenés

A fenti ingatlanértékesítési gyakorlatnak több hátrányos következménye van az önkormányzatra és a kerületi vagyonra nézve, mint előnye. Ez az eljárás ugyanis nem garantálja, hogy az önkormányzat a lehető legnagyobb bevételre tegyen szert (ami a kerületben élők érdeke volna), a következők miatt:

- Az eljárás nem átlátható: Nem lehet például megállapítani, hogy milyen szempontok alapján kerültek kiválasztásra, értékesítésre egyes bérlemények, mások viszont nem. Nem tudatos, megtervezett koncepció szerinti, előre meghatározott szempontrendszer szerinti értékesítés folyt, hanem a bérlők benyújtották vételi szándékukat, és az önkormányzat, nem tudni, milyen kritériumok alapján, kijelölte az adott lakást értékesítésre, a bérlő pedig – az akkori jogszabályoknak megfelelően – az eredeti ár 30%-áért megvette a lakást. Ugyanez a gyakorlat a nem lakás célú helyiségek esetében az V. kerületben legalább 30%-os bevételkiesést eredményez, hiszen ekkora kedvezményt érvényesíthetnek az ingatlanvásárló bérlők.
- Azt sem lehet biztonsággal megállapítani, hogy az eladás alapjául szolgáló értékbecslések mennyire voltak (a VII. kerületben), illetve mennyire reálisak (az V. kerületben), hogyan viszonyultak a meghirdetéskor érvényes piaci árakhoz.

Nem csak az V. és VII., de más kerületekben is a fenti eljárás volt a gyakorlat, így pl. Józsefvárosban, Ferencvárosban, vagy éppen a XII. kerületben. A több évre visszamenőleges összesítésből az derül ki, hogy 2014-2018 között a fent leírt konstrukcióban:

- az V. kerület 244,
- Terézváros 70,
- Erzsébetváros 362,
- Józsefváros 327, míg
- Ferencváros 243 önkormányzati tulajdonú lakást adott el jóval azok becsült piaci értéke alatt.

Azaz Budapest belvárosában, illetve fideszes vezetésű belső kerületeiben 2014 és 2018 között több mint 1200 önkormányzati tulajdonú lakás került át magánkézbe jelentős kedvezményrel - vagyis az önkormányzati vagyon jelentős sérelmére. Ez több milliárdos vagyonvesztést jelent az önkormányzatok szempontjából.

Csupán Erzsébetváros esetében a 2018 és 2019-ben ily módon értékesített ingatlancsomag piaci árakhoz mért kedvezménye meghaladta a 2,3 milliárd forintot. Az V. kerületi hasonló gyakorlat pedig nem csak azért okozott vagyonvesztést az V. kerületnek, mert 30%-os kedvezményrel

vehették meg a bérlők az ingatlanokat, hanem mert a bérleti szerződésükben foglalt felújítási kötelezettség teljesítése nélkül is megvehették az ingatlanokat a rögzített kedvezménnyel. Mivel az adott ingatlanok sokszor használhatatlan állapotban kerültek bérbeadásra, így azok kedvezmény nélküli ára is sokkal alacsonyabb volt eladáskor, mint amennyit felújítva (értsd: rendeltetésszerű állapotba hozva) értek volna.

A folyamat nyertesei több szempontból is azok a bérlők voltak, akiket nem átlátható módon választott ki az önkormányzat, és akik végül az önkormányzat (azaz a kerület lakóinak) kárára gazdagodtak:

- Ugyanis a bérlők, akiknek a tulajdonába kerültek ezek az ingatlanok, a piaci árakat feltételezhetően számos esetben nem tudták vagy nem akarták volna megfizetni. Őket pusztán azért hozta előnybe ez a gyakorlat más potenciális vásárlókkal szemben, mert már egy meghatározott idő óta az ingatlan bérlői. Ennek a gyakorlatnak nincsen az önkormányzat szempontjából semmilyen pozitív hozadéka.
- Nem lehet felelős lakáspolitikának, illetve ingatlangazdálkodásnak nevezni azt a gyakorlatot, amely rendkívül kedvezményes áron a bérlőknek juttatja azokat a lakásokat, nem lakás célú helyiségeket, amelyeket éveken keresztül ugyancsak nagyon jutányos áron béreltek az önkormányzattól. Másként fogalmazva, a lakások esetében azért is tudták a megvásárláshoz szükséges összeget összegyűjteni, mert a piacinál jóval alacsonyabb bérleti díjat fizettek, azaz dupla kedvezményhez, kettős támogatáshoz jutottak.
- Számos példa van arra, hogy a bérlők ugyan rendelkeztek az ingatlan megvásárlásához szükséges összeggel, ha másként nem, akkor bankkölcsönt vettek fel, de a későbbiekben már nem voltak képesek, vagy nem volt szándékuk a lakások, illetve nem lakás célú ingatlanok folyamatos fenn-, illetve karbantartására. Ennek következtében a bankkölcsönrel ingatlan vásárló vevők esetében viszonylag gyakran előfordul(t) az, hogy az így megvásárolt ingatlanok amortizálódtak, a tulajdonosok súlyosan eladósodtak, és egyre nehezebb helyzetbe kerültek. Ez az ingatlanértékesítési gyakorlat viszont pozitív hozadékkal járt a kiegyensúlyozott anyagi körülmények között élő bérlők számára.

Mindennek a piaci ár és az önkormányzati ár közötti vagyoni veszteség, valamint az amortizációs veszteség az ára.

2.2.2 A lakhatási politika hiánya, a lakhatási helyzet nehezítése

Az egészen nyilvánvalóan súlyos önkormányzati vagyronvesztés mellett az így bérbeadott lakások esetén volt még egy további negatív következménye ennek az eljárásnak. Nevezetesen, hogy az eladott lakások számával értelemszerűen csökkent az önkormányzati lakásállomány.

A bizottság meglátása szerint az önkormányzati lakásállománynak eredendően társadalmi célokat kell szolgálnia, méghozzá:

- mintegy kiegészítésként a ma még nem létező, de sürgősen létrehozandó állami bérlakás építési programhoz, vagy pedig

- egyéb, az önkormányzat számára nyereséges ingatlangazdálkodás útján.

A lakhatáspolitikai keretében az önkormányzatnak – a hatékony gazdálkodás mellett – elsősorban az alacsonyabb jövedelmű családok, a rászorultak lakhatására kellene lehetőségeket teremtenie, miközben támogatnia érdemes és szükséges a fiatalok, a pályakezdők első lakáshoz jutását is. A bérlakás elsősorban szociális juttatás, a rendszerbe való bekerülés a lakhatás biztonságát kínálja, ehhez a lehetőségeihez képest az önkormányzatnak minden segítséget meg kell adnia. Ha feléli a rá bízott vagyont, eladja a lakásállományát, kizárja magát a segítség lehetőségéből. Az önkormányzati lakásgazdálkodásnak nem feladata a bérlő lakástulajdonhoz való jutása, még akkor sem, ha a bérlő régóta lakik a lakásban, így az a folyamat, amikor a lakások azért kerülnek értékesítésre, mert azt a bérlő megigényelte, nem illeszkedik a felelős lakásgazdálkodás koncepciójába. Az önkormányzatok akkor járnak el helyesen, ha bérlakásaik nagyobb részét támogatásra szorulóknak számára adják bérbe, szociális alapon.

Ahhoz azonban, hogy ezek a célok hatékonyan meg tudjanak valósulni, tényleges mobilitásra lenne szükség az önkormányzati lakások tekintetében. Egyes kerületekben a rendszer azonban éppen ezt a kívánatos mobilitást gátolja, hiszen egyrészt a bérlőknek juttatja alacsony áron a lakásokat, mindössze annak okán, hogy adott lakásban laknak, másrészt azért, hogy az önkormányzatok jellemző gyakorisággal határozatlan idejű bérleti szerződéseket kötöttek a lakókkal, megteremtették annak a lehetőségét, hogy ugyanaz a bérlakás akár generációkon keresztül is ugyanannak a családnak a birtokában maradjon - függetlenül a család változó, javuló anyagi viszonyaitól.

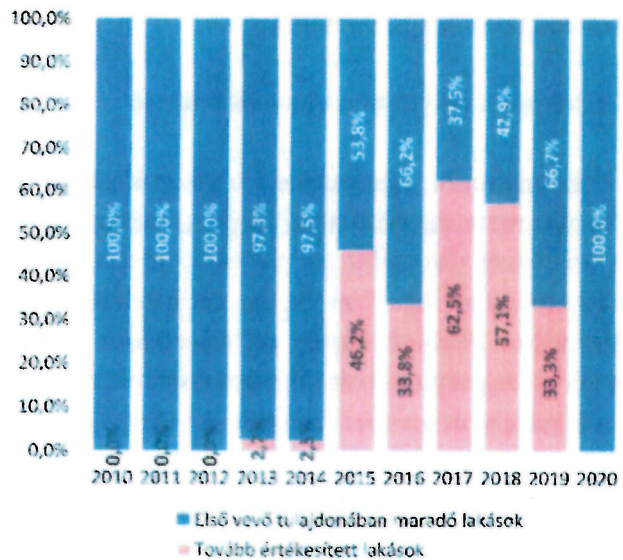
2.2.3 Strómanrendszer kialakulása

Az önkormányzati ingatlanok értékesítésének van egy további hozománya is. Nevezetesen, hogy megjelennek strómanok, akik lényegében a bérlők helyett, mintegy a bérlők mögé bújva veszik meg, majd értékesítik tovább piaci áron a lakásokat. Ez az ábra azt mutatja, hogy Erzsébetvárosban 2015 és 2019 között milyen mértékű volt a továbbértékesített lakások aránya.



Továbbértékesített lakások aránya 2010. 10 – 2020. 12

ERZSÉBETVÁROS

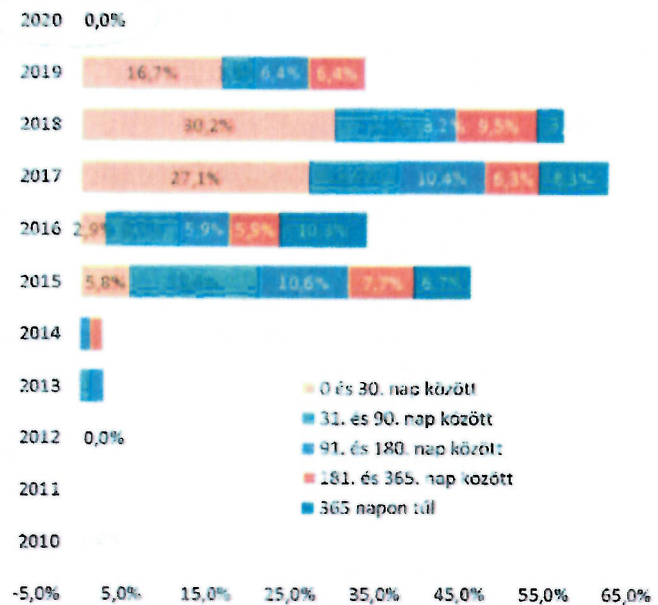


A következő ábra pedig azt szemlélteti, hogy milyen “gyorsasággal”, azaz a vásárlást követően milyen időszakon belül kerültek továbbértékesítésre a lakások.



Megvásárolt önkormányzati lakás tovább értékesítés 2010. 10 – 2020. 12

ERZSÉBETVÁROS



Az ábrából világosan leolvasható, hogy 2015 és 2019 között Erzsébetvárosban a bérlőknek értékesített önkormányzati lakások jelentős része 90 napon belül értékesítésre került a piacon. Az adatok tehát azt mutatják, hogy az Erzsébetvárosban bérlők számára 2015 és 2019 között

értékesített önkormányzati lakások közel 50 százaléka egy éven belül tovább értékesítésre került, ami még inkább megkérdőjelezi ennek az értékesítési modellnek a társadalmi hasznosságát és igazságosságát.

2.3 Ingatlanok pályázaton való értékesítése

Az önkormányzati ingatlanok értékesítése kizárólag átlátható folyamatokon, eljáráson keresztül történhet, mert ez biztosítja, hogy az önkormányzat vagyongazdálkodása ne sérüljön. Az önkormányzat gazdasági és politikai érdeke ugyanis, hogy értékesítés folyamatában minél többen tudjanak részt venni, ne csupán néhány bennfentes, az egész folyamat objektív, nyilvános és átlátható legyen, ne legyenek az eljárásban versenyt korlátozó elemek, és ezáltal is a lehető legmagasabb árat lehessen elérni. Hiszen az ingatlanértékesítésből befolyt összeget az önkormányzat további fejlesztésekre fordítja.

2.3.1 A vagyongazdálkodási koncepció hiánya

A bizottság nem látta nyomát annak, hogy akár az V. kerületi, akár a 2019 előtti VII. kerületi önkormányzat átfogó ingatlangazdálkodási koncepcióval rendelkezne. A rendelkezésünkre álló dokumentumokból nem derült ki, hogy az érintett önkormányzatok illetékesei milyen szempontok alapján jelölték, illetve jelölik ki az egyes ingatlanokat elidegenítésre.

Példaként bemutatjuk az V. kerületi vagyongazdálkodási "tervét" az ingatlanokra vonatkozóan. Az V. kerületi önkormányzat a vagyongazdálkodási tervét is magában foglaló 51/2020. (III. 16.) B-L. önkormányzati határozat mellékletének 10-16. oldalán nagy vonalakban tárgyalja az önkormányzati lakás- és nem lakás célú ingatlanállomány adatait. A 2011-ben elfogadott lakáskonceptióra hivatkozva a testület rögzítette, hogy a lakásgazdálkodás terén a fő cél a következő:

"A Képviselő-testület által 2011-ben elfogadott lakáskonceptió szerint fő cél a kerületi lakosság elvándorlásának megállítása, új lakosok bevonása a kerületbe az alábbi szempontok szerint.

A fő cél eléréséhez szükséges szempontok:

1. A demográfiai helyzet javítása, gyermeket vállaló családok bevonása a kerületbe
2. Az önkormányzati lakásállomány növelése, minőségnek javítása
3. Az állampolgári lakásigényekre való reagálás, az önkormányzati lehetőségekhez mérten
4. Az önkormányzati lakásgazdálkodáshoz kapcsolódó kiadások és bevételek egyensúlyára törekvés
5. Az 1993. évi LXXVIII. lakástörvényben előírt kötelező feladatok végrehajtása."

Az önkormányzati lakásállomány növelése ezek közül az egyetlen olyan célkitűzés, amely konkrét ingatlangazdálkodási irányként volna értelmezhető, de ennek egyetlen számszerű mutatójaként a vagyongazdálkodási terv azt jelöli meg, hogy nem csökkenhet 1000 alá az

önkormányzat tulajdonában álló lakások száma. E szám alátámasztására semmilyen további adatot nem találunk, ahogy a rákövetkező három év ingatlangazdálkodási gyakorlatából az is kiderül, hogy néhány életjáradéki szerződés megkötésén túl az önkormányzat nem tartja karban, illetve újítja fel saját tulajdonú lakásállományát

A nem lakás célú ingatlanok vonatkozásában a terv nem említ semmilyen stratégiai megfontolást az ingatlanok elidegenítésére vagy felújítására vonatkozóan, de rengeteg ötletet fogalmaz meg feltételes módon: pop-up üzletek nyitása, csomagolásmentes bolt nyitása (erre vonatkozóan az önkormányzat ki is írt később pályázatot, de végül a projekt nem teljesült), vagy éppen a nem lakáscélú ingatlanok lakássá való alakítása.

A hatoldalас ingatlanvagyон-gazdálkodási koncepció összességében:

- nem vesz figyelembe ok-okozati társadalmi és gazdasági folyamatokat, ezek vizsgálatának megtörténte nem utal,
- a számszerű adatok alátámasztására semmilyen nyilvánosság előtt nem került sor,
- nem fogalmaz meg konkrét gazdálkodási tervet az ingatlanvagyонra vonatkozóan – ezt néhány feltételes módú ötlettel és egy megalapozatlan vízióval próbálja feledtetni.
- tudomást sem vesz a rövidtávú lakáskiadás okozta és az V. kerületi lakóingatlanok többségi tulajdonba kerülése miatt fellépő jelenséggel, ami miatt az V. kerületi lakások gyakorlatilag élehetlenek, a kerület ingatlanállományának nagy hányadában nincsen állandó lakó vagy üzemeltető.

A fentiekén túl a kerületi ingatlangazdálkodás tekintetében iránymutató a Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2009/(VI.2.) önkormányzati rendelete mellékletében foglalt, a rendelet hatálya alá tartozó vagyont érintő versenytárgyalások lebonyolításának szabályait tartalmazó szabályzat. Ennek három alapelve a következő:

- Az esélyegyenlőség elve
- A nyilvánosság elve
- A rendelkezés elve

Valamint a szabályzat azt is rögzíti, hogy „az e Szabályzatban biztosított jogokat azok rendeltetésével összhangban és jóhiszeműség követelményének megfelelően kell gyakorolni”.

A hiányzó átfogó ingatlangazdálkodási koncepció mellett még ezek az alapelvek sem valósulnak meg, hiszen nem, hogy a nyilvánosság, még a képviselők számára sem ismert, hogy:

- az önkormányzat milyen szempontrendszer szerint jelöli ki az egyes ingatlanokat elidegenítésre,
- mely projektek finanszírozásához kifizetődőbb ingatlanok értékesítése, mint a meglévő állomány hasznosítása,
- mi lesz a sorsa az elidegenítésre szánt ingatlanoknak.

Míndezek nyomán megállapítható, hogy az V., illetve 2019 előtt a VII. kerület nem folytatott az ingatlangazdálkodással kapcsolatosan célirányos tervezést. Nem látni nyomát, hogy az éves

kerületi költségvetések konkrét elérendő ingatlangazdálkodási célokat, számokat, elszámolási módokat határoztak volna meg. A kerületi ingatlangazdálkodási stratégia hiányából arra kell következtetni, hogy az ingatlaneladásokat nem a kerület szükségletei, hanem az egyes, a kormánypárthoz, annak holdudvarához közelálló vevők vételi szándékai határozták meg. Ezt a megállapítást támasztja alá az a tény is, hogy a képviselő-testületek az ingatlaneladásokkal kapcsolatban lényegében semmilyen, vagy csak elégtelen, felületes információkhoz jutottak, jutnak. Gyakori volt, hogy nem kaptak háttérinformációkat, a testületi anyagokhoz, előterjesztésekhez csak a legutolsó pillanatban jutottak hozzá. Sőt, az V. kerületben az ingatlaneladások a mai napig, a VII. kerületben 2019 előtt számos esetben zárt eljárások keretében zajlottak, amelynek végén mindösszesen a vevő neve és a vételár került nyilvánosságra. Ugyanakkor zárt eljárások esetében is biztosítani kell az érdemi adatok nyilvánosságát, ha az önkormányzati vagyont érdemben érintő eljárásokról van szó. Aligha tekinthető véletlennek, hogy az V. kerületi Önkormányzat saját rendeletével is szembe menve a mai napig nem hozta nyilvánosságra a 2015 óta eladott üzlethelyiségek listáját. További kérdést vet fel az az V. kerületi gyakorlat, amely szerint nem az önkormányzat vagyongazdálkodó cége, hanem egy külső ügyvédi iroda intézi az ingatlanértékesítési eljárásokat. Mindennek nyomán egyértelmű, hogy az Önkormányzat értékesítési szempontjai és döntési eljárása nem megismerhető, átláthatatlan. Kizárólag belső ismeretekkel, kapcsolati rendszer segítségével lehet egyáltalában információhoz jutni. A döntéseket a látszólagos kiszámíthatatlanság jellemzi. Mivel az V. kerületi Önkormányzat nem volt hajlandó együttműködni a bizottsággal, nem lehet megállapítani, hogy erre miért volt szükség, mi magyarázza, hogy nem a vagyongazdálkodó cég bonyolította le az ingatlaneladásokat. Mint ahogy az együttműködés hiánya miatt azt sem lehetett megállapítani, hogy miért pont az adott ügyvédi iroda kapta ezt a feladatot, hogy ez a gyakorlat milyen előnyökkel vagy éppen hátrányokkal járt az önkormányzat számára, mennyivel, milyen mértékben drágította meg az eladási folyamatot, hogyan volt képes érvényesíteni az önkormányzat saját érdekeit egy külső ügyvédi irodán keresztül. Ez néhány olyan kérdés, amelyre a kerület polgármesterének, a vagyongazdálkodó vezetőjének, a jegyzőnek válaszolnia kellett volna.

A pályázati felhívások nyilvánossága, illetve szövegezése is számos problémát vet fel. Mindkét kerületben gyakorlat volt, hogy a felhívások csak rövid ideig (az V. kerületben 2021-ben mindösszesen hét napig), jellemző gyakorisággal kormányközeli sajtótermékekben, illetve kevesek által ismert, figyelt önkormányzati felületeken jelentek meg. A rendkívül rövid meghirdetési idő, a meghirdetések korlátozott nyilvánossága szükségszerűen felveti annak a gyanúját, hogy a vevők között vannak, lehetnek, lehettek olyanok, akik már előzetesen értesültek az önkormányzat eladási szándékáról. A szélesebb körben ismert ingatlanértékesítéssel foglalkozó, magas penetrációjú portálokon (pl. ingatlan.com) ezek a felhívások nem jelentek meg. Sem az V., sem pedig a korábbi VII. kerületi önkormányzat nem végzett semmiféle olyan elemzést, amely arra irányult volna, hogy melyek azok a fórumok, amelyeken a lehető legszélesebb nyilvánosságot lehet elérni az ingatlaneladások tekintetében. Pedig az önkormányzatnak éppen az lenne az alapvető érdeke, hogy az értékesíteni kívánt ingatlanok iránt minél nagyobb legyen az érdeklődés, hiszen több érdeklődő nagyobb versenyt feltételez. Ennek a gyakorlatnak, a korlátozott nyilvánosságnak „köszönhetően” azonban nincs valódi verseny a pályázatokon meghirdetett ingatlanokért, az önkormányzat így bevételtől esik

el, hiszen az egyes ingatlanok a meghirdetett minimális vételáron, vagy annál alig magasabb összegért kelnek el. A verseny további korlátozását jelenti, hogy az V. kerületben az üzlethelyiségek pályáztatásánál 300.000 ft, plusz Áfa-t kell fizetni a befektetői tájékoztatóért. Ez a magas összeg nyilvánvalóan azt a célt szolgálja, hogy megsűrje az esetleges pályázók körét. Külön problémát jelent, hogy a befektetői tájékoztató megvásárlása időben erősen korlátozott. Az V. kerületben 2020-ban 5, 2021-ben 6 munkanap volt. Ha az értékesítési eljárás nyilvánossága nem korlátozott lenne, akkor például több fordulós pályázati eljárással, az anonim licit bevezetésével tovább lehetne növelni az eladási árat, az önkormányzat bevételeit. Sem az V., sem a 2019 előtti VII. kerületi önkormányzat esetében nem látszik, hogy a gazdaságosság szempontja meghatározó lenne, vagy lett volna az ingatlanértékesítés során. További problémát jelent, hogy a pályázati felhívások gyakran nehezen értelmezhetők, ellentmondásosak, korlátozott információkat, azaz csupán néhány alapadatot (pl. alapterület, ingatlan jellege, helyiségek száma, négyzetméter stb.) tartalmaznak, de hiányzik pl. az övezeti besorolás, vagy éppen a közmű térképek. A VII. kerületben a pályázati felhívások nem tartalmazták a pályázati eljárás elbírálására, a pályázók tájékoztatására és a pályázati eredmények közzétételére vonatkozó határidőket. Az az eljárás is visszaélésekre adhatott okot, hogy ha a pályázat nyertese bármely oknál fogva visszalépett, akkor nem a második helyezett nyerte el az adott ingatlant, hanem az egész pályázat érvénytelenné vált. Összegezve, a bizottság azt állapította meg, hogy egy valóban nyilvánosan meghirdetett, lényegesen hosszabb ideig elérhető pályázati kiírással, olcsóbban megvásárolható befektetési tájékoztatókkal nyilvánvalóan magasabb árakat garantáló valódi versenyt lehetett volna/lehetne elérni. Az önkormányzatoknak azonban ezek szerint nem ez volt a célja. Miközben látszólag minden szabályt betartottak, a szabályokat valójában a pályázók előzetes megsűrjésére használták.

A fent leírtak következménye, hogy nincs valódi verseny a pályázatokon meghirdetett ingatlanokért, az önkormányzat így bevételtől esik el, hiszen az egyes ingatlanok a meghirdetett minimális vételáron, vagy annál alig magasabb összegért kelnek el. Ha nem egy, hanem legalább kettő különböző értékbecslést készítene az önkormányzat ingatlanonként, akkor sokkal realisabb képet kapnánk az egyes ingatlanok valós forgalmi értékéről. Egy valóban nyilvánosan meghirdetett pályázati kiírással, lényegesen hosszabb ideig és olcsóbban megvásárolható befektetési tájékoztatókkal el lehetne érni a magasabb árakat garantáló valódi versenyt.

2.3.2 A belvárosi "pályázat" és a főváros elővásárlási joga

Az elővásárlási jog lényege, hogy ha valamely természetes vagy jogi személynek elővásárlási joga van egy adott ingatlannal kapcsolatban, akkor az eladó ugyanolyan feltételek mellett, ugyanazon az áron adja el az ingatlant. Azaz az elővásárlási jog érvényesítése nem jelent semmiféle hátrányt sem az eladó számára. Az elővásárlási jog gyakorlása jellemző módon úgy történik, hogy amikor lezárult a pályázati folyamat, és megvan a nyertes ajánlattevő, akkor az aláírt szerződés tartalmazza azt is, hogy az csak akkor lép életbe, ha az elővásárlási joggal érintettek lemondanak elővásárlási jogukról. Ez, bizonyos esetekben hosszabb ideig is eltarthat. Ugyanakkor elvárható lenne, hogy a köztulajdonban álló vagyonelem köztulajdonban maradjon. Az eladó megvárja, amíg az elővásárlási joggal érintettek visszajeleznek, hogy

kívánnak-e élni elővásárlási jogukkal. Az V. kerületi önkormányzat ezzel az eljárással a Fővárosi Önkormányzattal szemben több alkalommal is visszaélt, kijátszotta az előírásokat, sőt, megakadályozta az elővásárlási jog érvényesítését. Például oly módon, hogy az ingatlanértékesítéseket bonyolító ügyvéd nem adott át információkat a Fővárosi Önkormányzatnak az adásvételi szerződéssel kapcsolatban, több esetben nem volt világos, hogy pontosan hol helyezkedik el az ingatlan, a Fővárosi Önkormányzat képviselőit nem engedték be az adott ingatlanba, az értékbecslők a Földhivataltól igyekeztek információkat beszerezni, és csak ezek alapján tudtak összehasonlító elemzéseket végezni. Az ügyvédi irodának ugyanis mind a józan ésszel, mind a vonatkozó előírásokkal szemben az volt az álláspontja, hogy a Fővárosi Önkormányzatnak nincs joga hozzájutni ezekhez az információkhoz.

Mindennek nyomán megállapítható, hogy sem az V. kerületi Önkormányzat, sem az általa megbízott ügyvédi iroda nem segítette, sőt akadályozta a Fővárosi Önkormányzatot, hogy megfelelő előkészítést követően, a megfelelő információk birtokában élhessen elővásárlási jogával. Tovább fontos kiemelni, hogy sem az V., sem pedig 2019 előtt a VII. kerületben nem létezett semmiféle koncepcionális megalapozottsága az ingatlanértékesítésnek, a vagyongazdálkodásnak. Ami megfigyelhető, az az önkormányzati ingatlanvagyon szisztematikus kiáramoltatása, a valós piaci versenyt nélkülöző, a reális forgalmi érték töredékéért történő előkészítetlen, és szakmailag nem alátámasztott értékesítés. Az ingatlanok kikiáltási áron, vagy az alatt történő értékesítése, a spekulatív ingatlaneladások, ugyanazon befektetői köröknek a gyakori megjelenése nyilvánvalóan felveti a korrupció megalapozott gyanúját. Az érintett kerületek ingatlanértékesítésében, vagyongazdálkodásában közérdeket érvényesítő koncepció nem érhető tetten, annál inkább vélelmezhető a rosszhiszeműség.

2.3.3 Schadl-ügy

Külön figyelmet érdemelnek a súlyos korrupciós bűncselekményekkel vádolt Schadl György helyiség és lakásvásárlási ügyei, mivel ezek egyfajta esettanulmányként mutatják a rendszer működését. A Schadl-ügy természetesen messze túl mutat ennek a bizottságnak a hatáskörén, s reflektorként világítja meg azt a 2010 óta egyre erősödő korrupcióval, kenőpénzekkel átitatott rendszert, amely diplomata útlevéllal, hamis diplomával, vagy éppen önkormányzati bérlakással jutalmazza a párt, a kormány, vagy éppen az önkormányzati vezetés kiszolgálóit.

Schadl György 2019-ben nyolc lakást vásárolt a VII. kerületben egy nyilvános árverés keretében meghirdetett pályázaton. A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság – a VII. kerületben ez a vagyoneértékesítési ügyekben felelős bizottság – eredetileg huszonkilenc önkormányzati tulajdonú lakást hirdetett meg egy csomagban. Azonban a Bizottság ülése előtt egy-két órával módosító indítvány formájában benyújtásra került egy másik javaslat, amely a korábbi csomagot visszavonta, és helyette csupán tíz lakást hirdetett meg, amelyek közül nyolcat aztán Schadl meg is vett. A meghirdetett lakások a kerület különböző helyein találhatóak. Méreteik is különbözőek, 53, 45, 61, 51, 46, 44, 29, 44, 36 négyzetméteres lakások. Ez az eljárás enyhén szólva szokatlannak tekinthető, és részleteit tekintve teljességgel átláthatatlan. A rendelkezésünkre álló dokumentumok alapján nem lehet megállapítani, hogy

miért pont ez a tíz lakás került kiválasztásra? Ki az, aki döntött arról, hogy épp ezek a lakások kerüljenek árverésre? Ki az, aki úgy döntött, és miért, hogy a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság az előző csomaggal nem foglalkozik tovább? Milyen szempontok alapján döntött úgy? Tekintettel arra, hogy a korábbi kerületi vezetés nem volt hajlandó együttműködni az eseti bizottsággal, nem lehet megállapítani, hogy mi volt ennek a változásnak az oka. A bizottság által elérhető dokumentumok pedig nem tartalmaztak ezzel kapcsolatban érdemi információt. Innentől fogva pedig joggal vetődik fel a kérdés, vajon tett-e kísérletet Schadl György arra, hogy mintegy válogathasson az eladásra meghirdetett lakások között, volt-e bármiféle előzetes tájékozódás, egyeztetés ezekkel a lakásokkal Schadl és a kerületi vezetés, vagy annak képviselői között. Amennyiben az előző kerületi vezetés hajlandó lett volna részt venni a bizottság munkájában, ezt a kérdést, a mögöttese felsejlő gyanút is tisztázhatta volna. A tíz lakásról szóló pályázat 2019 júniusában került kiírásra harminc napos határidővel. A pályázat eredményhirdetésére pedig 2019. augusztus 1-jén került sor. A végül meghirdetett lakásokra egy kivétellel Schadl György volt az egyedüli pályázó. Nem lehet megkerülni azt a kérdést, hogy ha az önkormányzat kiír pályázatra nem a legrosszabb helyeken, nem a legrosszabb állapotú, nem a legkisebb lakásokat, hogyan van az, hogy arra csak egy érvényes pályázó van? Schadl az általa megpályázott lakásokat – egy kivétellel, ahol a kikiáltási árnál 50 ezer forinttal többet fizetett – alap-, azaz kikiáltási áron vett meg. Ennek a nyolc lakásnak az összértéke mintegy 225 millió forint. Tekintettel arra, hogy az elmúlt hónapokban nyilvánosságra került adatok szerint Schadl György a végrehajtói kamarával kapcsolatos korrupciós folyamatokban 800-900 millió forinthez jutott jogtalanul, abból kell kiindulnunk, hogy az a pénz, amiből ezeket a lakásokat Schadl György megvásárolta, korrupciós pénz. Joggal feltételezhető, hogy Schadl ezt a korrupciós pénzt forgatta bele VII. kerületi ingatlanokba.

Az adásvételi eljárásnak van néhány további „furcsasága”. A nyolc adásvételi szerződés közül négyben a vevői oldalon megjelenik Schadl György felesége. Probléma az Schadl-Baranyai Helga a pályázati anyagban sehol nem szerepel. Ő nem volt ajánlattevő, ő nem jelent meg, ő az árverésen nem vett részt, és ami ennél fontosabb, az adásvételben szerepet játszó jogi képviselő kizárólag Schadl György nevében járt el. Ennek ellenére a tulajdonjog bejegyzésekor az derül ki, hogy Schadl György által a pályázaton elnyert lakások felének felesége lett a tulajdonosa. A bizottságnak az az egyhangú álláspontja, hogy ez az eljárás szembe megy az összes olyan rendelkezéssel, amely az adásvétel időpontjában a VII. kerületi lakásrendeletben is benne volt. Ha valaki nem pályázik egy lakásra, ha valaki nem részese a pályázati folyamatnak, akkor hogyan birtokolhatja a pályázat során elnyerhető négy lakás? A választ tudjuk, sehogy. Éppen ezért a jelenlegi VII. kerületi önkormányzat megtette azokat a jogi lépéseket, amelyek segítségével megpróbálja semmissé nyilvánítani ezeket az említett szerződéseket. Az is feltűnő, hogy az adásvételt kísérő dokumentumokban több alkalommal a helyrajzi számokat sem sikerült eltalálni, ami akkor is elgondolkodtató, ha csak az okiratszerkesztő ügyvédi iroda ügyetlenkedéséről van szó. De az ingatlanok árverezésének időpontja körül is elfogadhatatlan bizonytalanság van. Az árverezésről készült jegyzőkönyv szerint az árverezés dátuma 2019. július 19-e volt. Az adásvételi szerződésekben azonban az árverés dátumaként 2019. július 14-e van megjelölve, ami azonban egy vasárnap volt. Hogy ez csupán elírás, vagy valami más van a háttérben, azt a bizottság a rendelkezésére álló adatok alapján nem tudta megállapítani. Az

azonban egyértelmű, hogy a vasárnapi dátum közokirat ellenes, és ezért érvényessége, jogszerűsége megkérdőjelezhető. Tovább: az árverési felhívás alapján a szerződéskötések jogvesztő határideje 2019. augusztus 18. volt, a szerződések azonban mind ezt követően kerültek aláírásra, 2019. augusztus 21-én, illetve szeptember 4-én. Annak a ténynek, hogy a szerződéskötésekre bizonyíthatóan a jogvesztő határidőn túl kerültek sorra, a későbbiekben semmiféle jogi vagy egyéb következménye nem volt. A bizottságnak ugyanakkor az a határozott véleménye, hogy a jogvesztő határidő elmulasztásával a jogosultság véglegesen és visszavonhatatlanul elveszik. Hogy ez jelen esetben miért nem történt meg, azt a bizottság a rendelkezésére álló dokumentumok alapján nem tudta megállapítani, azonban magának a törvénysértésnek a ténye világosan megállapítható. Az egész adásvételi eljárás legfelháborítóbb és leginkább árulkodó történése azonban nem ez, hanem az, hogy Schadl György bizonyíthatóan előbb fizette ki a lakások vételárát, mint sem a hivatalos PKB döntés megszületett volna. A vonatkozó PKB döntés 2019. augusztus 1-jén született meg. Akkor dőlt el, hogy Schadl György nyerte meg a lakásokat. A fizetési határidő 2019. augusztus 3-a volt. Ugyanakkor Schadl a vételárát már 2019. július 29-én, több nappal a PKB végleges döntése előtt befizette. Hogyan történhetett meg, hogy Schadl azt megelőzően fizetett, hogy végleges döntés született volna? Még ha a bizottság rendelkezésére álló dokumentumok alapján nem is bizonyítható, nehéz másra gondolni, mint arra, hogy Schadl már a hivatalos PKB döntés előtt tudta az eredményt. Valaki nyilvánvalóan értesítette arról, hogy mi lesz a döntés. Más magyarázat ebben az esetben nehezen képzelhető el. Schadl a megvásárolt nyolc lakásból kettőt viszonylag gyorsan eladott. A többi lakásban jelenleg nem lakik senki, felújítások folynak mind a hat lakásban.

Nincs szükség különösebb jogi képzettségre, hogy belássuk, ennek a nyolc lakásnak az adásvétele súlyos gyanúra ad okot, és a bizottság meglátása szerint rendőrségi, ügyészi nyomozást kíván meg. Nyomozati hatáskörrel kellene vizsgálni, hogy Schadl György felesége hogyan juthatott tulajdonhoz, akkor, amikor nem volt a pályázati eljárás szereplője? Mi magyarázza az árverési időpontok eltéréseit, s mennyiben áll meg az eltérő időpontokkal, illetve a vasárnapi dátummal kapcsolatban a közokirat-ellenesség vádja. Hogyan történhetett meg, hogy a vételár azt megelőzően került kifizetésre, mielőtt az illetékes bizottság döntése megszületett volna?

Az egész történetnek van még egy mellékszála. Az eladásra felkínált lakások között volt egy, amelyre egy másik pályázó is tett ajánlatot. Schadl György azonban erről értesülve 50 ezer forinttal megemelte az ajánlatát, s így azt a lakást is megvehetette. Viszont az illető ezek után, ugyancsak egyedüli pályázóként megnyert egy másik lakást a VII. kerületben, majd más kerületekben legalább tíz lakás vásárlása kapcsán is felbukkant a neve. Te hagyod ezt a lakást, én rákínálok 50.000 Ft-ot, utána majd kapsz egy másikat, meg itt is kapsz, meg ott is kapsz. Ez a történet a bizottság szerint pontosan mutatja, hogy miképpen működött a fideszes kerületekben az ingatlanértékesítésekkel kapcsolatos szabályozások, a jóhiszemű és rendeltetésszerű joggyakorlásnak a folyamatos kijátszása.

Különösen botrányos az az V. kerületi, 2020. decemberi ingatlanértékesítési csomag, amellyel kapcsolatban a Fővárosi Önkormányzat információkat kért annak érdekében, hogy

körültekintően döntést hozhasson: kíván-e élni elővásárlási jogával. Ennek a csomagnak volt része a Városház utca 16. számú ingatlan, amelyet Schadl György vásárolt meg, noha ez az ingatlan nem is szerepelt az eredeti pályázati kiírásban. Az ügyvédi iroda ebben az esetben mélyen hallgatott, és csak a tulajdoni lap széljegyzeteiből derült ki, hogy az Önkormányzat szerint közben lejárt a határidő. A széljegyzetek tanulmányozásából azonban kiderült, hogy az új tulajdonos bejegyzése december 21. és 28. között, azaz hét nap alatt, amiből három nap karácsony miatt munkaszüneti nap volt, megtörtént. Az eljárást lebonyolító ügyvéd ezt a tényt azonban még január közepén sem jelezte a Főváros felé, hanem csupán arról beszélt, hogy nem ad ki további információkat. Ez az eljárás már csak azért is értelmetlen, sőt, rosszhiszemű, hiszen az elővásárlási jog érvényesítésével az V. kerületi Önkormányzatot semmilyen anyagi kár nem érte volna, ugyanahhoz az összeghez jutott volna hozzá.

A bérlővel terhelt nem lakás célú ingatlanok elidegenítési gyakorlata érvényesült a 2018-ban eladott Városház utca 16. alatti ingatlan esetében is: Schadl György az ingatlan bérlője helyébe lépett a vásárlás során.

2.4 Az ingatlangazdálkodási szabályok kiskapui és hibái

Önkormányzati lekövető magatartás:

Az V. kerületben az a gyakorlat, hogy az üzlethelyiség bérlőjének 30 százalékos kedvezmény jár egy éven túli bérleti jogviszony esetében, ha a helyiséget meg akarja venni, függetlenül attól, hogy a bérleti szerződésben szereplő tevékenységet gyakorolta-e az ingatlanban, továbbá, hogy a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeknek (pl. felújítási kötelezettség) eleget tett-e. Azaz, amennyiben valaki meg kívánt venni egy bizonyos ingatlant, akkor az az elsődleges feladata, hogy megszerezze az adott ingatlan bérleti jogát. Ha ugyanis bérlő, akkor a vevő azonnal, mintegy automatikusan kikerüli a tényleges versenyt. A gyakorlatban ez azt jelenti, hogy a vevő nem az ingatlan adásvételére irányuló ajánlattal indította meg a vásárlási folyamatot, hanem a bérlővé válással.

Ez a gyakorlat azt mutatja, hogy az V. kerületi önkormányzat az ingatlanértékesítés során egyfajta lekövető magatartást tanúsít - ahogy a VII. kerületi is tette, és egyszerűen a vásárlói igényeket elégítette ki. Ha egy bérlő jelezte, hogy meg kívánja venni az adott ingatlant, akkor az Önkormányzat külső szakértői elemzés nyomán kijelölte azt eladásra, elkészítette a szükséges értékbecslést, majd felajánlotta a bérlőnek megvételre az ingatlant. A vevő pedig nyilvánvalóan élt a számára biztosított vételi joggal. Ez a gyakorlat önmagában a szabályok adta keretekkel való visszaélés egy kedvezményezett csoport részéről az önkormányzati vagyon, vagyis a kerületiek kárára.

Felújítási kötelezettség ellenőrizetlensége, kikényszerítetlensége:

A bérleti szerződések rendszerint tartalmazzák a bérlők felújítási kötelezettségét is. A bizottság több olyan esettel is szembesült, amikor az V. kerületben a bérlők nem tettek eleget ennek a

kötelezettségüknek, azonban ennek ellenére megvásárolhatták az adott nem lakás célú helyiséget. Néhány kiragadott példa:

- A Gerlóczy utca 3. - Vitkovics Mihály utca 6. alatti ingatlanegyüttest az V. kerületi önkormányzat több különböző cégnek értékesítette, majd ezt követően a cégek egy közös cégbe apportálták a ma már bontásra ítélt ingatlanegyüttest. Az ingatlant anélkül értékesítette tehát az önkormányzat, hogy a bérlők a felújítási kötelezettségüknek eleget tettek volna, vagy bármilyen tevékenységet folytattak volna az ingatlanban.
- A kimittud.hu-n az V, kerületi önkormányzat által közzétett értékbecslések és szerződések összevetéséből egy elrettentő példa:

A bérleti szerződésben vállalt felújítási kötelezettség:

9.) A Bérlo a helyiség rendeltetészerű használatra alkalmas állapotba hozatalára, karbantartására, szükség esetén felújítására a Bérbeadó felé kötelezettséget vállal. -----

Vö. Az értékbecslés:



- 2020. júniusában hasonló módszerrel jutott egy ingatlanhoz egy - egyébként végrehajtó - bérlő, aki 77 millió Ft-ért lett egy 182 négyzetméteres ingatlan tulajdonosa, anélkül, hogy a felújítási kötelezettségének eleget tett volna. A bérleti szerződésében szereplő fordulat:

“feltételek: helyiség rendeltetészerű használatba hozatala, karbantartás, felújítás, komfortfokozat szerinti felújítása.”

Ehhez képest az értékbecslésben szereplő szakértői vélemény:

“Az elmúlt évtizedekben vélhetően semmilyen felújítási munkát nem végeztek az ingatlanban, ennek megfelelően az ingatlan sem esztétikailag sem műszakilag nem felel meg a mai kor követelményeinek, elavult állapotú. Teljeskörű korszerűsítésre, felújításra szorul. Csőtörés miatt komolyabb beázás történt.”

Az értékbecslések ellenőrizetlensége:

Hasonlóképpen problémásnak látszik az értékbecslések ügye. Így akár a földszinti helyiségek értékét a pincékre érvényes adatok szerint határozták meg, „referencia adatok” hiányában. A VII. kerületben konkrétan ellenőrzésre kerültek a 2019 októbere előtti értékbecslések. Ezek döntő többsége az eladási árat az akkor piaci ár 75,2 százalékában állapította meg, s innen

indultak a további kedvezmények. Számos olyan példa van, hogy csupán egyetlen értékbecslés született, noha, amennyiben az önkormányzat legalább két, különböző értékbecslést készíttetett volna, sokkal realisabb képet kaphatott volna az egyes ingatlanok valós forgalmi értékéről.

Az elővásárlási jog átadása:

A bérlővel terhelt nem lakás célú helyiségek esetében a bérlő a saját elővásárlási jogát átadhatja harmadik személy részére, aki anélkül kapja meg a bérlői kedvezményeket, hogy egy percig is szerződéses jogviszonyban állna az önkormányzattal. Nem átlátható az a folyamat, hogy hány ingatlan végső tulajdonosa nem a korábbi bérlő.

A pályázati rendszer hibái:

A kormányhivatal az V. kerületi önkormányzat 2020-ban a következő megállapításokat tette az V. kerületi ingatlangazdálkodásról:

1. Nem voltak biztosítottak a szabályos eljárás feltételei a belvárosi eladás során (kieg.: 300 ezer Ft a pályázati dokumentációba való betekintés, amire 5 napon át 4-4 órás időtartam állt rendelkezésre)
2. Eredményhirdetés: nem biztosították a törvényben előírt adatnyilvánosságot.
3. Nem tette nyilvánossá az önkormányzat azt sem, hogy valójában milyen vételáron és kik jutottak hozzá az értékes belvárosi ingatlanokhoz (veszélyhelyzet ideje alatt egyedül döntött Szentgyörgyvölgyi Péter).
4. Zárt határozatok esetén is biztosítani kell az érdemi adatok nyilvánosságát akkor, ha azok az önkormányzati közvagyonot érdemben érintő ügyeletről szólnak.
5. A határozatban: „a szerződés tartalmát tulajdonképpen a polgármester és a másik szerződő fél állapítja meg, holott a polgármester, mint a képviselő-testület törvényes képviselője e minőségében csak a szerződés aláírására lenne jogosult.”

2.5 Az ingatlanvagyon átláthatatlansága

Az esélyegyenlőség, nyilvánosság és jóhiszeműség elve alapján elvárható volna az is, hogy a vagyongazdálkodási cég honlapján fent legyen a potenciálisan értékesítendő ingatlanok listája.

2018. július 19-i keltű az Állami Számvevőszék azon jelentése, melyet az önkormányzatok vagyongazdálkodása szabályszerűségének utóellenőrzése keretében készített Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata vagyongazdálkodásáról.¹

Ebből kiderül, hogy az V. kerületi önkormányzat 2018. nyarán sem biztosította a teljes körű egyezőséget az ingatlanvagyon-kataszter adatai illetve a földhivatali ingatlannyilvántartás

¹ [https://www.asz.hu/hu/kereses/1/?search\[text\]=belv%C3%A1ros-lip%C3%B3tv%C3%A1ros&search\[date_from\]=2014-01-01&search\[date_to\]=2022-03-19&search\[type\]=&search\[token\]=76567c54e107895c5b670e9c43562945&#:~:text=Jeleni%C3%A9s%20%2D%20Az%20%C3%B6nkorm%C3%A1nyzatok%20vagyongazd%C3%A1llkod%C3%A1sa%20szab%C3%A1lyszer%C5%B1s%C3%A9g%C3%A9nek%20ut%C3%B3ellen%C5%91rz%C3%A9se%20%E2%80%93%20Belv%C3%A1ros%2DLip%C3%B3tv%C3%A1ros%20Budapest%20F%C3%A9lv%C3%A1ros%20V.%20ker%C3%BClet%20%C3%96nkorm%C3%A1nyzata](https://www.asz.hu/hu/kereses/1/?search[text]=belv%C3%A1ros-lip%C3%B3tv%C3%A1ros&search[date_from]=2014-01-01&search[date_to]=2022-03-19&search[type]=&search[token]=76567c54e107895c5b670e9c43562945&#:~:text=Jeleni%C3%A9s%20%2D%20Az%20%C3%B6nkorm%C3%A1nyzatok%20vagyongazd%C3%A1llkod%C3%A1sa%20szab%C3%A1lyszer%C5%B1s%C3%A9g%C3%A9nek%20ut%C3%B3ellen%C5%91rz%C3%A9se%20%E2%80%93%20Belv%C3%A1ros%2DLip%C3%B3tv%C3%A1ros%20Budapest%20F%C3%A9lv%C3%A1ros%20V.%20ker%C3%BClet%20%C3%96nkorm%C3%A1nyzata)

azonos tartalmú adatai között, így az ingatlanvagyon-kataszter adatai a 147/1992. számú Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése ellenére nem egyeztek meg a földhivatali ingatlanvilvántartás azonos tartalmú adataival.

Bár a 2018-as jelentés óta az Állami Számvevőszék nem vizsgálta meg újra az V. kerületi önkormányzat ezirányban tett lépéseit, a Tiéd a Belváros Frakció adatkéréseiből arra következtetünk, hogy feltehetően e megfeleltetés azóta sem történt meg.

2020. március 9-én kérte ki ugyanis a Tiéd a Belváros-frakció Tulajdonosi, Elidegenítési és Lakásbizottságbeli tagja a következő adatokat az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokról egy a kerületi jegyzőhöz és a polgármesterhez címzett emailben, tekintettel a soron következő testületi ülésen tárgyalandó előterjesztésekre (Az Önkormányzat 2020-2024. közötti időszakra vonatkozó Gazdasági Programjának elfogadása /T-42/2020. számú előterjesztés 38-43. oldala,² Döntés a Vagyongazdálkodási Terv elfogadásáról /T-43/2020. számú előterjesztés, Az önkormányzati tulajdonú lakások 2020. évre vonatkozó bérbeadási arányszámainak jogcímenkénti meghatározása /T-45/2020. számú előterjesztés):

1. Az ingatlan címe (beleértve emeletet és ajtót)
2. Az ingatlan státusza: bérbeadva / állapota miatt nincs bérbeadva / egyéb (kérjük konkretizálni)
3. Bérbeadás esetén kérjük feltüntetni
 1. a bérlet időtartamát (dátumokkal)
 2. a bérbeadás jogcímét
 3. határozott/határozatlan jellegét
 4. hogy pályázaton vagy azon kívül került-e bérbeadásra az ingatlan
 5. az ingatlan méretét
 6. a havi bérletdíj összegét

Tekintettel arra, hogy e kérésre nem érkezett válasz a veszélyhelyzet 2020. májusi megszűnése után sem, 2020. november 3-án kérte ki a Tiéd a Belváros-frakció Tulajdonosi, Elidegenítési és Lakásbizottságbeli tagja a következő adatokat az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokról:³

1. Az ingatlan címe, helyrajzi száma
2. Az ingatlan státusza: bérbeadva / állapota miatt nincs bérbeadva / egyéb (kérem konkretizálni)
3. Az ingatlan állapota: rendeltetésszerű használatra alkalmas-e vagy sem
4. Bérbeadás esetén kérem feltüntetni
 - a bérlet időtartamát (dátumokkal)
 - a bérbeadás jogcímét
 - határozott/határozatlan jellegét
 - hogy pályázaton vagy azon kívül került-e bérbeadásra az ingatlan
 - az ingatlan méretét
 - a havi bérleti díj összegét.

² https://www.belvaros-lipotvaros.hu/upload/egovernment_corporatemeeting_schedule/1602662908_T_42_2020_24_Gazdas%C3%A1gi%20program.pdf

³ https://kimitud.hu/request/ingatlanvagyon_hasznositas#ougoing-25387

Az V. kerületi önkormányzat jegyzője az "ingatlan" fogalmának pontosítására hívta fel az adatkérőt, majd nem reagált a kérdésre.

Tekintettel a fentiekre, kérdés, hogy az önkormányzat egyáltalán végez-e rendszeres részletes korrupciós kockázatelemzést a vagyongazdálkodására vonatkozóan.

E körben a Vizsgálóbizottság javasolja az Állami Számvevőszék megkeresését.

3. Összegzés

Az eseti bizottságok munkája minden esetben az együttműködésre és a kooperációra épül, azaz egy ilyen bizottság nem végezhet semmiféle nyomozást. Jelen esetben azt kell megállapítani – és erre már az előzőekben is többször történt utalás –, hogy a korábbi és jelenlegi kormánypárti kerületi vezetők megtagadták a bizottsággal való együttműködést, sőt, kifejezetten akadályozták annak működését. Ennek ellenére a bizottság számára nyilvánvalóvá vált, hogy az V. és a VII. (és nagy valószínűséggel más) kerületekben a fideszes vezetésű önkormányzatok

- nem rendelkeztek átfogó lakáspolitikai koncepcióval;
- nem tettek eleget felelős gazdálkodási kötelezettségeiknek;
- nem rendelkeztek a felelős vagyongazdálkodáshoz szükséges tervszerű, koncepcionális ingatlanértékesítési stratégiával;
- a vagyoneértékesítést esetlegességek, át nem gondolt döntések jellemezték, amelyek nem szolgálták az önkormányzati vagyon védelmét;
- azáltal, hogy ingatlanértékesítés során rendszerszerűen jelentős kedvezményeket érvényesítettek a vevők irányába, milliárdokban mérhető károkat okoztak az önkormányzatoknak;
- a vagyoniáramlás kiegyenlítésére, visszapótlására semmiféle stratégiával, elképzeléssel nem rendelkeztek, ennek érdekében nem tettek megfelelő lépéseket;
- az ingatlanértékesítéssel kapcsolatos rendeleteket, szabályozásokat jellemző gyakorisággal és tudatosan kijátszották;
- az ingatlanértékesítési pályázatok nyilvánosságát korlátozták;
- az ingatlanértékesítési eljárások, az azokkal kapcsolatos döntések átláthatósága nem volt biztosítva

3.1 Javaslatok

Magyarországon nincs állami lakáspolitikai, nincsenek állami bérlakásépítések, és nincs központi forrásból érdemi támogatás az önkormányzati lakásállomány felújítására és fenntartására. Nincs egységes gyakorlat a nem lakás célú helyiségek elidegenítésére vonatkozóan sem. A jelentősebb bérlakásállománnyal rendelkező önkormányzatok többsége ezt a helyzetet a lakásvagyonról való megszabadulással igyekezett megoldani. Az erőltetett privatizáció – amint azt a vizsgálóbizottság által feltárt esetek is alátámasztják – gyakran esetleges, átláthatatlan és felelőtlen ingatlangazdálkodási gyakorlattal járt együtt. Nemzetközi tapasztalat, hogy a korszerű nagyvárosi lakáspolitikának, a lakhatási szegénység

felszámolásának alapja a jól fejlett és jól szabályozott bérlakásrendszer, melyben egyaránt fontos szerep jut a magántulajdonú és az önkormányzati bérlakásoknak. Az átlátható és korrupciómentes önkormányzati ingatlangazdálkodás feltétele a tulajdonhoz vagy bérleti joghoz jutás normatív szabályozása, az önkormányzati vagyonvesztés megakadályozása. Ennek érdekében a bizottság a következő javaslatokat ajánlja megfontolásra:

Transzparens ingatlanvagyon:

- minden önkormányzatnak legyen átlátható, a változásokhoz képest 30 napon belül frissített nyilvános vagyontasztere, amely legalább a következő információkat tartalmazza:
 1. Az ingatlan címe, helyrajzi száma
 2. Az ingatlan státusza: bérbeadva / állapota miatt nincs bérbeadva / egyéb (konkretizálni)
 3. Az ingatlan állapota: rendeltetésszerű használatra alkalmas-e vagy sem
 4. Bérbeadás esetén:
 - (a) a bérlet időtartama (dátumokkal)
 - (b) a bérbeadás jogcímét
 - (c) határozott/határozatlan jellege
 - (d) pályázaton vagy azon kívül került-e bérbeadásra az ingatlan
 - (e) az ingatlan méretét
 - (f) a bérleti díj összege
 - (g) a bérleti szerződés alapján lehetséges-e az ingatlan kedvezményes megvásárlása,
 - (h) a bérleti szerződés kikötése, és ha igen, milyen feltételekkel felújítási kötelezettséget.

Transzparens ingatlangazdálkodás:

- Az átlátható döntéshozatali folyamatok megteremtése és fenntartása érdekében:
 - pontosan meg kell határozni az ingatlanértékesítés alapelveit, átfogó koncepciót kell kidolgozni: nyilvános ingatlangazdálkodási stratégiát kell évente elfogadni, mely kiterjed:
 - lakhatáspolitikai célokra,
 - az ingatlanvagyon tervezett változására
 - a kerületi lakás piac befolyásolására alkalmas önkormányzati hatáskörök gyakorlásának tervezett módjára és ennek társadalmi és piaci hatásaira (ingatlanértékesítési szabályok, elővásárlási jog)
 - az önkormányzati ingatlanállomány állagmegóvására és felújítására vonatkozó stratégia
 - átláthatóvá kell tenni az ingatlanok eladásra való kijelölésének a folyamatát, ideértve az elidegenítés indokának megjelölését (pl. milyen fejlesztés megvalósításához szükséges az adott ingatlan elidegenítéséből származó bevétel)
 - ingatlanértékesítésre kizárólag nyílt, átlátható és esélyegyenlőséget biztosító pályázati eljárásban kerülhet sor;

- az ingatlangazdálkodást érintő minden döntést nyilvános ülésen kell meghozni az érvényes adatvédelmi szabályozás figyelembe vételével
- Az önkormányzatnak törekednie kell az ingatlangazdálkodás egyensúlyának dinamikus javítására, az ingatlangazdálkodás költségeinek szisztematikus csökkentésére, illetve a vagyongyarapodás szolgálatára, ennek érdekében:
 - a nem lakáscélú helyiségek esetében alapelv a piaci áron, versenyeztetés keretében történő értékesítés;
 - az ingatlanértékesítéssel kapcsolatos pályázatokat 30-60 napig kelljen meghirdetni az ingatlanértékesítéssel foglalkozó országos fórumokon;
 - az ingatlanok esetében elkészülő értékbecslést minden esetben követnie kell egy második, ellenőrző értékbecslés elkészítésének is, hogy az ingatlanok valós forgalmi értékéről minél megbízhatóbb kép álljon rendelkezésre
 - biztosítani kell az elővásárlási jog érvényesülését, érvényesíthetőségét: az elővásárlási jog biztosítása jogszabályba foglalt egyértelmű feltételek mellett történhet meg, nagyon fontos az egységes szabályozás kialakítása – különösen az állami vagy önkormányzati jogosult esetében, mert fontos lenne, hogy az elidegenítésre kijelölt ingatlan továbbra is köztulajdonban maradjon, hogy továbbra is a köz javát szolgálja
 - össze kell hangolni az ingatlanok elidegenítését a közterületek fejlesztésével

Költségvetési tervezés

- az elidegenítés folyamatát ütemezni kell, különös tekintettel a költségvetésre
- az ingatlanértékesítésből származó bevételt ütemezni kell, különös tekintettel a költségvetésre.

Az önkormányzati ingatlangazdálkodás jogszerűségének és hatékonyságának biztosítására nem elegendő az önkormányzatok saját hatáskörben való jogalkotása és önszabályozása. Elengedhetetlenül szükséges, hogy országos hatályú jogszabályok biztosítsák az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodást kijelölő önkormányzati koncepció részletes tartalmát, az azt megalapozó számítások és adatok nyilvánosságát. Nem elegendő ugyanakkor a pontos szabályok rögzítése, ha azoknak végrehajtásához nem kötődik az önkormányzatnak elemi érdeke: azaz olyan ellenőrzési és szankciórendszert kell kialakítani, ami nem teszi lehetővé, hogy 10 éve megállapított nem átlátható gyakorlatok változatlanok maradjanak.

A 2.5 pontban foglaltaknak megfelelően a Vizsgálóbizottság javasolja a Főpolgármester számára az Állami Számvevőszék megkeresését az V. kerületi ingatlangazdálkodási gyakorlat ismételt vizsgálatának céljából.

Az eseti bizottság javasolja a Fővárosnak, hogy fontolja meg, e jelentés alapján milyen jogi lépések megtételét látja szükségesnek. A bizottság szükségét látja, egy, a főváros egészére, illetve az összes kerületre kiterjedő, elsősorban az önkormányzati lakásokra vonatkozó átfogó vizsgálatnak, amely az alapját jelentheti egy új, korszerű, európai mintáknak megfelelő, más európai nagyvárosok lakáspolitikájával, ingatlangazdálkodásával összhangban álló ingatlanpolitika kialakításának.

3.2 Szakpolitikai összefüggések feltárása

A Vizsgálóbizottság javasolja az alábbi kérdéskörökben az önkormányzatok közötti szakmai együttműködést:

Az egyes önkormányzatok lakáspolitikai megfontolásai különbözőek, de vannak olyan korrupcióellenes rendelkezések, amelyeknek az alkalmazása csak ezek függvényében lehetséges. Így az adott önkormányzati lakhatási politika fényében a következő lehetséges eszköztárak felépítése lehetséges:

1. Milyen szempontokra figyelemmel és milyen jogi eszközökkel lehet az önkormányzati tulajdonú lakások kedvezmények elidegenítését a vagyonszétválás minimalizálásának szem előtt tartásával szabályozni? (pl. milyen kategóriákat érdemes megkülönböztetni a bérleti joghoz kapcsolódóan, névjegyzékes rendszerben, pályázat keretében, más önkormányzati döntéssel való szerzés, állag tekintetében, önkormányzati forrásokból felújított lakások vonatkozásában, az önkormányzati tulajdon szempontjából)

2. Milyen szempontokra figyelemmel és milyen jogi eszközökkel lehetséges korlátozni a lakhatásra alkalmas üres önkormányzati lakások elidegenítését? (átlátható módon, széles körben meghirdetve, a továbbértékesítés korlátozásával, bérleti joggal terhelt ingatlan esetén annak minimum idejének meghatározásával);

3. Az antikorrupciós szabályozás és bérleti jog összehangolásának kérdései (Pl. A lakások bérleti jogát kizárólag pontosan szabályozott, az érdekeltek számára átlátható pályázati rendszerben, meghatározott időre lehetséges odaítélni. Egyedi bérbeadási döntések ne legyenek, kivéve a vis maior eseteket (tűzeset, természeti katasztrófa, stb.), illetve a hirtelen fellépő rendkívüli élethelyzet jelenthetnek kivételt.

Az önkormányzati ingatlangazdálkodás jogszerűségének és hatékonyságának biztosítására nem elegendő az önkormányzatok saját hatáskörben való jogalkotása és önszabályozása. Elengedhetetlenül szükséges, hogy országos hatályú jogszabályok biztosítsák az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodást kijelölő önkormányzati koncepció részletes tartalmát, az azt megalapozó számítások és adatok nyilvánosságát. Nem elegendő ugyanakkor a pontos szabályok rögzítése, ha azoknak végrehajtásához nem kötődik az önkormányzatnak elemi érdeke: azaz olyan ellenőrzési és szankciórendszert kell kialakítani, ami nem teszi lehetővé, hogy tíz éve megállapított nem átlátható gyakorlatok változatlanok maradjanak.

Az eseti bizottság javasolja a Fővárosnak, hogy fontolja meg, e jelentés alapján milyen jogi lépések megtételét látja szükségesnek. Egyben felhívjuk a Főváros figyelmét, hogy szükségét látjuk, egy, a főváros egészére, illetve az összes kerületre kiterjedő, elsősorban az önkormányzati lakásokra vonatkozó átfogó vizsgálatnak, amely az alapját jelentheti egy új,

korszerű, európai mintáknak megfelelő, más európai nagyvárosok lakáspolitikájával, ingatlangazdálkodásával összhangban álló ingatlanpolitika kialakításának.

