Orosháza Város Önkormányzata
Polgármesterétől

Iktatószám: **JK/869-3/2026.**

Tárgy: **Döntés tartozás elengedéséről**

Orosháza Város Önkormányzata
Képviselő-testülete

Tisztelt Képviselő-testület!

Egy orosházi házaspár (a továbbiakban: Adósok) 2026. október 20-án kérelemmel fordultak Orosháza Város Önkormányzatához fennálló tartozásuk elengedése érdekében. Kérelmükben arra hivatkoztak, hogy a tartozás további megfizetése saját létfenntartásukat veszélyezteti.

A követelés egy 2003. július 16-án megkötött adásvételi szerződésből ered. Az Adósok az Önkormányzattól vásárolták meg az Orosháza, belterület 1460/67 helyrajzi számú, természetben a Gárdonyi Géza utcában található, 605 m² területű, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant. Az értékesítésről a Képviselő-testület a lakáscélú helyi támogatásokról szóló, módosított 7/1997. (IV. 30.) önkormányzati rendelet alapján, a 196/2002. (IX. 26.) Kt. számú határozatával döntött.

Az ingatlan forgalmi értéke 1.089.000 Ft volt, amelyből az Önkormányzat 70%-os, összesen 762.300 Ft összegű kedvezményt biztosított. Az Adósoknak így 326.700 Ft kedvezményes vételárat kellett megfizetniük kamatmentesen, 2003 augusztusától kezdődően 60 havi egyenlő, havi 5.445 Ft összegű részletben. A fizetési kötelezettség az Adósokat egyetemlegesen terhelte.

A szerződés két havi törlesztőrészlet elmulasztása és két eredménytelen felszólítás esetére a részletfizetési kedvezmény megszűnését írta elő. Ebben az esetben a fennálló tartozás egy összegben esedékessé válik, amelyet 15 napon belül kell megfizetni. A késedelmes teljesítéshez 20%-os késedelmi kamat kapcsolódott. Az Adósok emellett vállalták, hogy az ingatlant a szerződés megkötésétől számított két éven belül beépítik. Ennek elmulasztása esetén elveszítik a vételárkedvezményt, és az ingatlan teljes forgalmi értékének megfizetése válik esedékessé.

Az Adósok előadása szerint sorozatos megbetegedéseik következtében kialakult munkanélküliség miatt a vállalt kötelezettségeiket nem tudták teljesíteni. A vételárból összesen 70.785 Ft-ot fizettek meg és a beépítési kötelezettségüknek sem tudtak eleget tenni. Emiatt az 1.089.000 Ft-os teljes forgalmi értékből a megfizetett összeg levonásával 1.018.215 Ft tőketartozásuk keletkezett.

Az Adósok 2007-ben polgármesteri fogadónapon kérték az Önkormányzat hozzájárulását az ingatlan értékesítéséhez. A hozzájárulás megadására a fennálló vételárhátralék és a beépítési kötelezettség elmulasztása miatt nem került sor.

Az Önkormányzat 2010. április 1-jén az Orosházi Városi Bíróságtól végrehajtási lap kiállítását kérte az 1.018.215 Ft tőketartozás, annak 2005. július 1-jétől a kifizetésig járó évi 20%-os kamata, valamint 25.400 Ft jogtanácsosi munkadíj behajtása érdekében. A végrehajtási eljárásban az Adósok tulajdonában álló, Orosháza belterület 1460/67 és 2540 helyrajzi számú ingatlanokra végrehajtási jog került bejegyzésre.

Az Adósok 2010 augusztusában méltányossági kérelmet nyújtottak be. A végrehajtás felfüggesztését követően azonban az általuk vállalt, az építési telket terhelő telefondíj-tartozás rendezésére vonatkozó kötelezettségüket sem teljesítették, ezért az Önkormányzat 2011 januárjában kérte az eljárás folytatását.

A család lakhatását szolgáló, Orosháza belterület 2540 helyrajzi számú ingatlant az Adósok kérelmére kivonták az önkormányzati követelés behajtására irányuló végrehajtásból. A végrehajtási jog törlésének feltétele a végrehajtói munkadíj megfizetése volt. Ez az ingatlan később, 2013. április 23-án a Magyar Állam tulajdonába és a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. vagyonkezelésébe került.

Az Önkormányzattól megvásárolt építési telek tekintetében a végrehajtás tovább folytatódott. A korábbi eredménytelen árverést követően az Önkormányzat 2016 augusztusában ismételten kérte az ingatlan árverés útján történő értékesítését. A követelés behajtása munkabérből történő letiltással is folytatódott, a végrehajtó 2017 áprilisában adott tájékoztatást a férj új munkaviszonyáról és a letiltás foganatosításáról.

Az építési telek árverési értékesítése végül 2020-ban eredményre vezetett. Ugyanebben az évben a feleség munkabérére is letiltást foganatosítottak. Az Adósok 2020. december 3-án ismét méltányossági kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz, kérték az árverési vételár felosztásáig a letiltások visszavonását, ezt követően pedig a fennmaradó tartozás elengedését.

Az Önkormányzat akkori válaszában arra tekintettel nem támogatta a kérelmet, hogy a munkabérből történő letiltások útján a követelés várhatóan öt éven belül megtérülhet. Az árverési bevételből a végrehajtó 2021. július 29-én a feleség részéről 1.448.199 Ft-ot, a férj részéről 894.796 Ft-ot, összesen 2.342.995 Ft-ot utalt át az Önkormányzat részére.

A behajtás ezt követően is folytatódott. A férj 2021-ben létesített munkaviszonya 2023. február 24-én megszűnt. A 2023 júliusában bejelentett újabb munkaviszonyára szintén letiltást foganatosítottak, azonban ez a munkaviszony 2024. február 23-án ugyancsak megszűnt. A munkaviszonyok megszakadása a rendszeres levonások útján történő megtérülést is érintette.

Az önkormányzati követelésből 2024. március 25-ig összesen 3.267.777 Ft térült meg. A végrehajtó 2024. április 5-én kelt tájékoztatása szerint ekkor továbbra is 1.018.215 Ft tőketartozás és 898.937 Ft kamattartozás, összesen 1.917.152 Ft állt fenn.

A rendelkezésre álló további befizetési adatok szerint az eddigi megtérülés összege 3.327.777 Ft-ra emelkedett. Ez az ingatlan eredeti, kedvezmény nélküli, 1.089.000 Ft-os forgalmi értékének is több mint háromszorosa, és az eredetileg megállapított 326.700 Ft kedvezményes vételár tízszeresét is meghaladja. A jelentős megtérülés ellenére a követelés nem szűnt meg, mivel a megtérült összegek túlnyomó részét a hosszú idő alatt felhalmozódott kamatokra számolták el.

Az Önkormányzat a jelenlegi kérelem elbírálásának előkészítése érdekében aktuális tartozáskimutatást kért a végrehajtótól. A friss kimutatás alapján a 2026. október 15. napján fennálló önkormányzati követelés teljes összege 2.442.566,- Ft, amelyből 1.018.215,- Ft tőke, 1.424.351,- Ft kamat. Végrehajtási költségként a férjjel szemben folyamatban lévő eljárásban 187.118,- Ft. tartozás áll fenn behajtási jutalék jogcímen, a feleség ügyében a behajtási jutalék összege 277.282,- Ft. A végrehajtás megszüntetéséhez ezen összegek megfizetése szükséges az Adósok részéről.

Az ügy több mint húsz éve terheli az Adósokat. Előadásuk szerint ez idő alatt betegségekkel és munkanélküliséggel küzdöttek, munkaviszonyaik több alkalommal megszűntek, a lakhatásukat szolgáló ingatlan állami tulajdonba került, az Önkormányzattól vásárolt telket pedig elárverezték. Az árverési bevételből és más teljesítésekből az eredeti ingatlanértéket jelentősen meghaladó összeg térült meg, a fennmaradó tartozás és annak kamatai azonban továbbra is fizetési terhet jelentenek számukra.

Az Adósok 2026. október 20-án benyújtott, az előterjesztés zártan kezelendő mellékletét képező kérelmükben arra hivatkoztak, hogy a tartozás további megfizetése létfenntartásukat veszélyezteti. Jelenlegi jövedelmi, vagyoni, egészségi és szociális körülményeiket, valamint a szükséges megélhetési kiadásaikat igazoló, a kérelmükhöz csatolt dokumentumok a Képviselő-tagjai számára megtekinthetőek a Polgármesteri Hivatal Jogi és Szervezési Osztályánál.

Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX. 15.) Ör. számú rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 39. §-a alapján *a természetes személy adós*

kérelmére tartozása különös méltányosságból részben vagy egészben elengedhető, ha annak megfizetése az adós és családja létfenntartását veszélyeztetné. A létfenntartást veszélyeztető helyzetet megfelelően igazolni kell. A rendelet 40. §-a alapján az elengedésről a Képviselő-testület jogosult dönteni.

Ezen rendelkezés a Vagyonrendeletbe 2025-ben került beiktatásra, annak 20/2025. (X. 28.) módosító rendelete által, tehát a követelés elengedésének jogszabályi feltételei korábban nem voltak adottak a Képviselő-testület számára.

A kérelem elbírálása során az Adósok igazolt jelenlegi élethelyzete mellett indokolt figyelembe venni az ügy hosszú előzményét, az ingatlan árverési értékesítését, a korábbi munkabérletiltásokat és az eddigi jelentős megtérülést. A korábban várt, öt éven belüli teljes megtérülés nem következett be, a tartozás pedig az Adósok létfenntartását jelenleg is veszélyezteti.

Fentiekre tekintettel az Adósok és családjuk létfenntartását veszélyeztető, megfelelően igazolt körülmények alapján javaslom a fennmaradó önkormányzati követelés és további kamatai különös méltányosságból történő teljes elengedését. Az elengedés a már megtérült összegek visszafizetését nem érinti. A végrehajtási eljárás lezárásához kapcsolódó, a bírósági végrehajtó felé még fennálló végrehajtási költségeket az Adósoknak külön szükséges megfizetni.

Tekintettel a fent előadottakra, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a szükséges döntés meghozatalára.

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete dönt arról, hogy:

1. Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX. 15.) Ör. számú rendelet 39. §-a alapján, a 40. §-ában meghatározott hatáskörében eljárva Dr. Halász Bence Gábor Végrehajtó Irodája előtt folyamatban lévő 0188.V.0491/2010. és 0188.V.0492/2010. számú végrehajtási ügyekben az orosházi 1460/67 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó, 2003. július 16-án megkötött adásvételi szerződésből eredő, az Önkormányzatot megillető, 2026. október 15. napjára kiállított kimutatás szerinti, összesen 2.442.566,- Ft követelést, (amelyből tőke: 1.018.215,- Ft, és annak 2026. október 15. napjáig törvényes kamata: 1.424.351,- Ft), valamint a kimutatás fordulónapját követően az elengedés hatályosulásáig keletkező további kamatait különös méltányosságból teljes egészében elengedi, tekintettel arra, hogy a tartozás megfizetése az Adósok létfenntartását veszélyeztetné.

2. A tartozás elengedés hatályosulásának feltétele, hogy az Adósok a behajtási jutalék illetve esetlegesen még egyéb jogcímen fennálló végrehajtási költséget a végrehajtó felé megfizetik.

3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a 2. pontban meghatározott feltétel Adósok által történt igazolását követően gondoskodjon a követelés elengedésének végrehajtó részére történő bejelentéséről, és kezdeményezze az önkormányzati követelés behajtására irányuló végrehajtási eljárások lezárásához szükséges intézkedéseket.

Végrehajtásért felelős: Dr. Tatár Zoltán jegyző a megállapodás előkészítéséért
Raffai János polgármester a megállapodás aláírásáért és a követelés elengedésének bejelentéséért

Határidő: értelem szerint

Orosháza, 2026. október 21.

Raffai János
polgármester