

Magántulajdonú lakóingatlanokban keletkezett károk helyreállításáról

A magántulajdonú lakóingatlanokban bekövetkezett károk helyreállításának célja az arra rászoruló, károsultak elemi lakhatási feltételeinek biztosítása. A Kormánynak nincs jogszabályon alapuló kötelezettsége a károk enyhítésére. Ez csupán vállalt kötelezettség.

A bekövetkezett természeti csapást követően, tulajdonképpen a beavatkozással párhuzamosan zajlik a károsodott építmények előzetes kárfelmérése. Fontos megjegyezni, hogy ez az előzetes kárfelmérés csupán egy kárbecslés. A károsodott ingatlanok száma, a károsodás mértéke települési szinten összesítésre kerül.

Ezen összesítést követően az érintett megyék megyei katasztrófavédelmi igazgatóságai az illetékes kormányhivatallal együttműködve összesítik a megyei káradatokat, melyek aztán országos szinten a BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóságon kerülnek összesítésre, amely felterjesztésre kerül a katasztrófák elleni védekezésért felelős Belügyminiszter részére. Így a kormányzat a természeti csapás által érintett építmények számának, valamint azok károsodási mértékének tudatában már dönthet, hogy a központi költségvetés terhére indokolt-e támogatni a károsult ingatlanok tulajdonosait, azok elemi lakhatási feltételeinek megnyugtató megoldására. A BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság főigazgatója jelentést tesz a Belügyminiszter útján a Kormánynak az adott káresemény hatásairól.

A kormányzat a káresemény által érintettek számának, a régió gazdasági-, társadalmi-, valamint szociális helyzete alapján dönt az állami kárenyhítésről. Amennyiben kárenyhítési kötelezettséget vállal a károsultak irányába, úgy azt jogszabállyal vagy az állami irányítás egyéb jogi eszközeivel, pl. egy kormányhatározattal hozza nyilvánosságra. A kormányrendeletben, vagy kormányhatározatban megállapítják, hogy mely eseménnyel kapcsolatosan vállal kárenyhítési kötelezettséget az állam, valamint, hogy a kárenyhítési összegek az adott év költségvetési törvényének mely címének terhére állapítják meg.

A Kormány a jogszabály-előkészítés, valamint a hatékony tárcaközi koordináció érdekében kinevezhet egy újjáépítési kormány megbízottat. Az ő feladata összehangolni a helyreállítás, újjáépítés feladatait a Kormány részéről.

Ezt követően az érintett megyék védelmi bizottságai megalakítják a megyei helyreállítási és újjáépítési bizottságokat. A kormány – ha megválasztotta, akkor a kormány megbízott útján – tájékoztatót küld az érintett megyei újjáépítési bizottságoknak, amelyek megküldik az érintett települési önkormányzatoknak. A tájékoztató támpontokat nyújt a települési önkormányzatok részére a helyreállítás menetére vonatkozóan.

A kárbejelentés módját és határidejét az érintett települési önkormányzat hirdeti ki, helyben, szokásos módon. A bejelentésre meghatározott végső határidő elmulasztása jogvesztő. A kárbejelentésre az ingatlan tulajdonosa, vagy használója jogosult, az illetékes polgármesteri hivatalban.

A polgármesteri hivatal ezeket a kárbejelentéseket összegyűjti, nyilvántartást vezet róluk, majd a bejelentési határidő lezárását követően az összesített adatokat megküldi a megyei újjáépítési bizottságnak.

A kárbejelentési adatlapok alapján már települési szinten elvégezhető egy előzetes kontroll, ahol megvalósul a kárenyhítésre nem jogosultak, ám mégis kárenyhítést igénylők elsődleges szűrése.

A kárenyhítés alapvető feltételei:

- a kár az adott természeti csapással összefüggésben keletkezett,
- a károsodott ingatlan építési engedéllyel épült, vagy fennmaradási engedéllyel rendelkezik,
- a károsodott ingatlan lakás céljára létesített és az ingatlan nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel van nyilvántartva, vagy ilyen feltüntetésre vár,
- az ingatlant a káresemény idején a tulajdonos / haszonélvező életvitelszerűen lakta,
- a tulajdonos nyilatkozik, hogy a kár keletkezésének időpontjában volt-e az ingatlanak érvényes biztosítása, valamint a kár más egyéb módon nem térül meg.

Az eddigi évek gyakorlata szerint nem támogathatóak azon ingatlanok, amelyek:

- nem lakás céljára szolgáló építmények (üdülők, nyaralóépületek kormányzati döntés függvényében eshetőlegesen támogathatók),
- lakhatáshoz nem szükséges helyiség, még akkor sem ha az a lakóépülettel közvetlen egybeépült (garázs, műhely),
- magántulajdonban lévő, de nem életvitelszerűen lakott ingatlan,
- lakáscélú, de egyéb tulajdonban lévő építmény,
- bérlakásként, szolgálati lakásként hasznosított ingatlan,
- nem támogatható a lakóingatlan, ha tulajdonosának lakhatási feltételei egyéb más módon megoldhatók (pl. abban az esetben, ha a károsult több lakóingatlannal rendelkezik, úgy nem válhat a kárenyhítési alanyává, mivel nem rászoruló, elemi lakhatási feltételei megoldottak), hiszen a Kormány célja a károsultak elemi lakhatási feltételeinek megteremtése.

A kárbecslést, és a kárenyhítésre vonatkozó kormányzati döntést követően megkezdődhet a kárfelmérés. Kárfelmérő csoportok alakulnak, amelyek általában az első fokú építési hatóság munkatársaiból, a megyei katasztrófavédelmi igazgatóság képviselőiből, valamint az önkormányzat munkatársaiból tevődnek össze.

A kárfelmérő munkacsoport ellenőrzi a károsultak által kitöltött kárbejelentő adatlapon szereplő adatok valóságtartalmát. A kárfelmérés során a munkacsoport felbecsüli az ingatlanban keletkezett kár mértékét, valamint a helyreállítási, kivitelezési költséget. A károsodott lakóingatlanok adatai, a károsodás mértéke, az ingatlan hasznos területe, komfortfokozata, műszaki állapota, készültségi fokozata a kárfelmérési adatlapon kerülnek rögzítésre. A kárfelmérést követően a kárbecsléshez hasonló módon összesítik először helyi, majd területi, végül országos szinten a káradatokat. Ezt követően az összesített kárértékek, és becsült helyreállítási költségek tudatában a kormányzat dönt a központi költségvetésből finanszírozható helyreállítási, újjáépítési költség pontos mértékéről. A Kormány esetlegesen jogszabályban rögzíti a kártalanítás feltételeit, követelményeit, szabályait. A Belügyminiszter a megyei újjáépítési bizottságok, valamint – ha kinevezték – az újjáépítési kormány megbízott/miniszteri biztos javaslatai alapján dönt a települési keretösszegekről. A települési önkormányzatok részére megállapított települési keretösszeg maga a kárenyhítési támogatás. Az egyes károsultak támogatásának fontos szempontja a rászorultság mérlegelése. Ennek elbírálását, valamint a települési keretösszeg elosztását az önkormányzat látja el.

Nem központilag irányított kárenyhítés esetén a megrongálódott lakás helyreállítását, újjáépítését, lakás vásárlását szolgáló támogatás felhasználásának feltételeiről az önkormányzat nevében a polgármester köt megállapodási szerződést a károsulttal.

A megállapodásban rögzítik:

- a támogatási összeg mértékét,
- a folyósítás időpontját,
- a folyósítás feltételeit,
- a felhasználás célját,
- a rendeltetésszerű felhasználás igazolására szolgáló iratokat, vagy
- a nem rendeltetésszerű felhasználás jogkövetkezményeit.

Bevett gyakorlat, hogy – az öngondoskodás elősegítése céljából – a biztosítással nem rendelkező károsultak csak akkor részesülhetnek kárenyhítésben, ha vállalják, hogy helyreállított, újjáépített, vásárolt ingatlanra – egy meghatározott időintervallumra – értékkövető biztosítást kötnek. Amennyiben nem történik meg a szerződéskötés, vagy a károsult a meghatározott időpontban belül felmondja a biztosítást, úgy a központi költségvetés javára köteles a kárenyhítési összeget időarányosan visszatéríteni. A Kormány, preventív célzattal, az öngondoskodást, tehát a biztosítottság módszerét kívánja, a káresemények kialakulása folytán károsodott magántulajdonú, lakás céljára szolgáló ingatlanok helyreállításának elősegítése érdekében előtérbe helyezni. A helyreállítandó, vagy újjáépítendő lakóház kivitelezéséről, szigorú elszámolási kötelezettség mellett, maga a károsult gondoskodik. Amennyiben a megsemmisült, vagy helyre nem állítható ingatlan tulajdonosa lakásvásárlás mellett dönt, – ha helyreállítást szabályozó jogszabály vagy állami irányítás egyéb jogi eszköze megengedi – köteles a korábbi ingatlanának elbontására, a felépítmény nélküli telek pedig önkormányzati tulajdonba kerül.

A megítélt kárenyhítés felhasználásáról számlával, szerződéssel kell elszámolni. A keretösszeg fel nem használt különbözetét az önkormányzat köteles a Magyar Államkincstár területi igazgatósága részére visszautalni.

A Kormány a helyreállítás, újjáépítés teljes menetéről másképpen is dönthet. A magántulajdonú lakóingatlanok természeti csapásokat követő eseti helyreállításának rendszere Magyarországon meglehetősen komplex és sajátos feladat.

Jogszabályi háttér: Az eddigi években kialakult káresemények helyreállítása minden esetben eltérő módon történt, nincs átfogó jogi szabályozás. Megállapítható azonban, hogy az állam minden esetben igyekszik gondoskodni az állampolgárok elemi lakhatási feltételeinek biztosításáról.