

## Hajdúnánás Városi Önkormányzat lakáskonceptiója

Hajdúnánás Városi Önkormányzat – a szociális segítségre szorulóknak védelmét érvényesítve, ugyanakkor a bérbeadói jogait erősítve – a lakásokkal való ésszerűbb, a piaci viszonyokhoz is igazodó gazdálkodás megteremtése érdekében az alábbi lakáskonceptiót alkotja:

### I. A lakásállomány bemutatása

	Határozatlan idő	Határozott idő	Összesen
<b>Szociális alapon</b>	<b>108</b>	<b>112</b>	<b>220</b>
<b>Piaci alapon</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Összesen</b>	<b>108</b>	<b>116</b>	<b>224</b>

Jelenleg kb. 50 lakásként nyilvántartott ingatlan hosszabb távon nincs hasznosítva, mert azok értékesítését vagy felújítását határozta el az önkormányzat. Ebbe a számba beleértendő a Bocskai utca 79. szám alatti, kétszer 16 lakásos társasház is, illetve további 10 lakás felújítása zajlik jelenleg. További 19 lakás bérbeadására szolgálati lakásként kerül sor.

Az adatsorokat vizsgálva megállapítható, hogy a bérlakás állományunk 70,56 %-a ( $151/214 \cdot 100$ ) szociális alapon kerül hasznosításra, mely megfelel az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 14/2015. (IV. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 1. § (5) bekezdésében foglaltaknak.

2016	Meghirdetésre került bérlakások száma		Meghosszabbítások száma	
	szociális alapon	nem szociális alapon	szociális alapon	nem szociális alapon
január				
február	1 lakás/6 pályázat		7	
március			15	1
április	1 lakás/10 pályázat		15 (1 nem került)	
május	1 lakás/6 pályázat		8	1
június			3	
július			9	
augusztus				
szeptember			3	
október			5	
november	1 lakás/8 pályázat		3	
december	1 lakás/10 pályázat	1 lakás/4 pályázat 1 lakás/1 pályázat		

### II. A jelenlegi lakásgazdálkodás hátterének bemutatása

A határozatlan idejű bérleti jogviszonyok számának csökkentését nehezítik a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) alábbi rendelkezései:

„32. § (2) Önkormányzati lakás esetén az, akit e törvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba *befogadta* és a bérlő *halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott*.

21. § (1) A bérlő a lakásba más személyt - a **kiskorú gyermeke**, valamint a **befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke** kivételével - a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- (2) Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja **házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét**, valamint **szülőjét.**”

Jelenleg **108 db határozatlan** idejű bérleti jogviszony áll fenn.

Bérleti jogviszony keletkezésének ideje	Jogviszonyok száma
- 1979	9
1980 - 1984	17
1985 - 1989	17
1990 - 1994	14
1995 - 1999	10
2000 - 2004	16
2005 - 2009	13
2010 -	12

A Lakástörvény a határozatlan idejű bérleti jogviszonyok megszüntetésére az alábbi lehetőséget fogalmazza meg:

26. § (1) Állami vagy önkormányzati lakás esetén a **bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést rendes felmondással**, írásban abban az esetben mondhatja fel, ha egyidejűleg a bérlő részére beköltözhető és megfelelő lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel ugyanazon a településen - a fővárosban a főváros területén - bérleti jogviszony létesítésére. A felmondási idő három hónapnál rövidebb nem lehet.
27. § (1) A bérbeadó a 26. § (1) bekezdés szerinti felmondás esetén a bérlővel megállapodhat, hogy **lakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet.**
- (2) Önkormányzati lakás esetén a pénzbeli térítés mértékét és fizetésének feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.
- (3) A 26. § (1) bekezdése szerinti felmondás esetén a bérlő igényt tarthat arra, hogy a bérbeadó térítse meg a lakásváltoztatással kapcsolatban felmerült indokolt költségeit.

Fontos megemlíteni, hogy a **116 határozott idejű** jogviszony közül 36 keletkezett 2006-ban, vagy azt megelőzően, tehát a bérlők, több mint 10 éve élnek az ingatlanban.

Az alábbi táblázat az önkormányzati lakások bérlőinek életkori szerinti megoszlását mutatja be:

Életkor	Fő
20 - 24	5
25 - 29	9
30 - 34	19
35 - 39	23
40 - 44	21
45 - 49	31
50 - 54	31
55 - 59	36
60 - 64	26
65 - 69	13
70 - 74	14
75 - 79	5
80 -	10
Összesen	243

### **III. A feladatátvétel**

A lakások hasznosításával kapcsolatos feladatokat 2016. március 31-ig a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. látta el, az önkormányzatunkkal kötött szerződés útján. Ugyan a társaság évenkénti beszámolójának része volt a lakásokkal kapcsolatos bevételek és kiadások, kintlévőségek bemutatása, azonban egészen 2013-ig kifejezetten a lakásügyintézésrel kapcsolatban készült, átfogó tájékoztató anyag megtárgyalására, a bérlakás-állomány aktuális állapotának felmérésére nem került sor.

2013-tól csaknem közel 1 éven át zajlott az a folyamat, melynek keretében a Hépszolg Kft. munkatársai minden bérlemény állagát felmérték, és erről tájékoztatást nyújtsanak a Képviselő-testület számára.

2015. év II. félévében már kirajzolódni látszott, hogy az önkormányzat esetlegesen hatékonyabban tudna lakásaival gazdálkodni, amennyiben a hasznosítással összefüggő teljes feladatkört önmaga látná el. A Hépszolg Kft. és az önkormányzat között lezajlott tárgyalássorozatok eredményeként 2016. április 1-jétől ezen feladatkört a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal látja el, míg a társasházkezelést továbbra is egyrészt a Hépszolg Kft., másrészt a társasházak lakóközössége által megbízott magánszemélyek látják el.

#### **A fenti változások óta eltelt 8 hónap főbb feladatai:**

1. hiányos „lakástörténeti dokumentációk” rendbetétele
2. új eljárásrend kialakítása az általános ügyintézésben, a karbantartások ügyintézésével kapcsolatban (pl. vállalkozói szerződés megkötése vált szükségessé a karbantartási feladatok ellátására, hiszen ezen feladatokat korábban a Hépszolg Kft. maga látta el)
3. új informatikai program kifejlesztése vált szükségessé, mely tartalmazza mind a bérlőkre, mind a bérleményekre vonatkozó adatokat, ugyanakkor a számlázásra és a befizetések nyomon követésére is képes (a szoftver használata során felmerült hiányosságok folyamatos figyelése)
4. bérlői panaszkezelések ügyintézési eljárásrendjének kidolgozása
5. a társasházkezeléssel kapcsolatos feladatok felmérése
6. az átvételkor nem hasznosítható állapotban lévő ingatlanok felújítási ütemtervének elkészítése
7. szolgáltatókkal történő kapcsolattartás, ügyintézés eljárásrendjének kidolgozása
8. lakbérbefizetések nyomon követésére, a hátralékos bérlők felszólítására vonatkozó eljárásrend kidolgozása
9. hátralékkezeléssel és lakás-kiürítési eljárásokkal kapcsolatos eljárásrend kidolgozása

A fenti tapasztalatok figyelembe vételével kell az önkormányzatnak egy olyan újfajta lakásgazdálkodási politikát kialakítania, mely hosszú távon elősegíti azt, hogy az önkormányzat a bérlakás-állományával eredményesen gazdálkodjon.

Természetesen egy új struktúrájú bérlakás kezelési rendszer bevezetéséhez elengedhetetlen a bérlők véleményének megismerése, melynek okán valamennyi önkormányzati lakás bérlője számára eljuttattuk a *mellékelt* kérdőívet. Összesen 74 bérlő juttatta vissza a kérdőíveket a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal számára, melyek ismertetése szintén az anyag *mellékletét* képezi. Elgondolkodtató, hogy azon bérlők, akik nem szántak néhány percet a kérdőívek kitöltésére, azok mennyiben kívánnak akár a jövőben is konstruktívan együttműködni a lakás tulajdonosával.

#### IV. Javaslatok a hatékony lakásgazdálkodáshoz

**1.) Óvadék kérése a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén: minimum 3 havi bérleti díj**

(Lakástörvény 3. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén szabályozhatja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit.)

**2.) Szükséglakás bérbeadása maximum 6 hónapra, hosszabbítás lehetősége nélkül. A haladéktalan döntés szükségessége okán polgármesteri hatáskör, a polgármesteri jelentésben utólagos tájékoztatás adása mellett.**

Alacsonyabb bérleti díjú és komfortfokozatú lakások legyenek (Pl.: Bocskai utca 24.)

**3.) A szolgálati lakások 6 év határozott időre történő bérbeadása polgármesteri hatáskörben, az Egészségügyi és Szociális Bizottság véleményének kikérése mellett. A bérlőkijelölési jog okán javasolt a 6 évet meghaladó bérleti jogviszonyok esetében a bérleti díj 110%-ra történő emelése.**

**4.) Lakbér, közös költség, valamint gázdíj tartozás esetén pedig ne legyen meghosszabbítható a bérleti jogviszony.**

Egyéb tartozás esetén „limit” kikötése, javasoljuk, hogy ne legyen meghosszabbítható a bérleti jogviszony a 100.000 Ft,- forintot meghaladó hátralékkal szemben.

**5.) Az első lakáshoz jutók, vissza nem térítendő támogatásának bevezetése, konstrukciójának kidolgozása, pénzügyi feltételeinek megteremtése.**

**6.) A szociális alapú bérbeadás időtartamának 6 (+1) évre történő rövidítése a lakások mobilitásának javítása okán.**

- első alkalommal 3 év (piaci alapú bérleti díj 60 %-a)
- második alkalommal 2 év (piaci alapú bérleti díj 80 %-a)
- harmadik alkalommal 1 év (piaci alapú bérleti díj 100 %-a)
- további hosszabbításra kivételesen, együttműködés vállalása mellett negyedik alkalommal 1 évre kerülhetne sor

<b>Szociális alapon történő bérbeadás időtartama</b>	
<b>Balmazújváros</b>	- legfeljebb <b>3 évi</b> , határozott idejű, illetve valamely feltétel bekövetkezéséig - további 3 évi határozott idejű
<b>Berettyóújfalú</b>	- határozott idejű, <b>5 évre</b> szóló (nyugdíjasok házában lévő lakások kivételével)
<b>Hajdúböszörmény</b>	- legfeljebb <b>1 évre</b> szólhat - a határozott idő eltelte után a bérleti jogviszony <b>4 alkalommal, legfeljebb 1 évvel</b> hosszabbítható meg
<b>Hajdúszoboszló</b>	- határozott időre, maximum <b>5 évre</b> juttatható - egy esetben további, legfeljebb <b>5 évvel meghosszabbítható</b>



7.) A bérleti díjak kb. 15%-os emelése, valamint évente egy alkalommal, legfeljebb a KSH által hivatalosan közzétett előző évi fogyasztói árindex mértékével történő emelése a hivatalos közzétételt követő hó első napjától.

A nem szociális jelleggel bérbe adott lakások esetén a lakbér négyzetméter ára igazodjon a piaci értékhez.

bérleti díj kategóriák	havi bér Ft/m <sup>2</sup> Rendelet 15. § (1)		nem szociális jellegű, határozatlan idejű Rendelet 15. § (2)	
	jelenlegi	javasolt	jelenlegi	javasolt
összkomfortos	285	330	370	425
komfortos	240	275	330	380
félkomfortos	120	140	210	240
komfort nélkül	65	75	155	180
szükség lakás	40	45	40	-
rendelet 1. számú mellékletében	315	365	400	460
felújított lakás első bérletjére	-	-	-	420

A lenti táblázat Hajdú-Bihar megyében fekvő települések rendeleteiben megállapított lakbéreket mutatja be:

<b>Balmazújváros</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- összkomfortos lakás esetében 278 Ft/m<sup>2</sup></li> <li>- komfortos lakás: 190 Ft/ m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Költség alapon meghatározott lakbérű, Balmazújváros, Veres P. u. 57. sz. alatti lakások esetében a lakbér mértéke 350,-Ft/m<sup>2</sup>/hó</p>			
<b>Berettyóújfalu</b>	<p>A szociális bérlakások bérleti díjai:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- összkomfortos lakás 350 Ft/m<sup>2</sup></li> <li>- komfortos lakás 135 Ft/m<sup>2</sup></li> <li>- félkomfortos lakás 45 Ft/m<sup>2</sup></li> <li>- komfort nélküli lakás 35 Ft/m<sup>2</sup></li> <li>- Nyugdíjasház lakásai 260 Ft/m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Költségelví bérlakások 500 Ft/m<sup>2</sup> Kórház területén lévő bérlakások 260 Ft/m<sup>2</sup></p>			
<b>Hajdúböszörmény</b>	<b>komfortfokozat</b>	<b>Piaci alapon</b>	<b>Szociális alapon</b>	<b>Közérdekű célra</b>
	összkomfortos	360-630	-	290-460
	komfortos	360-460	290	-
	félkomfortos	360	150	-
	komfort nélküli	-	150	-
<b>Hajdúsámson</b>	<b>komfortfokozat</b>	<b>költség alapon bérbe adott lakás díja (m<sup>2</sup>/hó)</b>		<b>szociális alapon bérbe adott lakás díja (m<sup>2</sup>/hó)</b>
	összkomfortos	500		350
	komfortos	350		300
	félkomfortos	200		150
	komfort nélküli	150		100
	szükség lakás	50		40

Hajdúszoboszló	komfortfokozat	I. ÖVEZET Nettó lakbér Ft/m <sup>2</sup> /hó	II. ÖVEZET Nettó lakbér Ft/m <sup>2</sup> /hó
	összkomfortos	275	253
	komfortos	253	220
	félkomfortos	121	105
	komfort nélküli	94	83
	szükséglakás	94	83
<p>A költségelven bérebe adott lakások bérleti díja az I. övezet szerint megállapított bérleti díj 150 %-a.  A lakásokhoz tartozó, bérlő által kizárólagosan használt telekre telekhasználati díjat is meg kell állapítani, melynek mértéke 55.-Ft/ m<sup>2</sup>/év.</p>			
Kaba	komfortfokozat	- szociális alapon - közfeladat ellátásában közreműködő - önkormányzat az általa fenntartott intézményben dolgozó	egyéb esetben
	összkomfortos	506	759
	komfortos	396	594
	félkomfortos	248	372
	komfort nélküli	140	210

- 8.) A jelenleg a Lakásrendelet 15. § (4) bekezdésében szabályozott **kedvezményekre** vonatkozó rendszer az alábbiak szerinti módosítása:

Határozatlan		Határozott		Szükséglakás	„Fecskelakás”	Idős- korúak (75 év fölött)
nem szociális	szociális	nem szociális	szociális			
-	10 %	-	3 év – 40 % 2 év – 20 % 1 év – 0 % (+1 év – 0 %)	6 hónap - 50 %	5 évig - 50 % 5-6. év között - 0 %	20 %

(Lakásrendelet jelenlegi rendelkezései:

15. § (4) A havi lakbér mértékéből engedményt kell adni:

- a) A **határozott** időre kötött bérleti szerződéseknél
  - aa) **szociálisan** rászorult személy esetén – az első lakásbérleti szerződés hatálybalépésének napja és az azt követő legfeljebb 9 év időtartamára – a lakbér **60 %-át**,
  - ab) **nem szociálisan** rászorult személy esetében az első 3 évben a **lakbér 50 %-át**, a 3 éven túli meghosszabbítás időszakára **30 %-át**.
- b) A **határozatlan** időre kötött bérleti szerződésnél **szociálisan** rászorultság esetén a rendszeres felülvizsgálatot követően – az újabb felülvizsgálatig – a lakbér **50 %-át**.)

#### 9.) A határozatlan időre bérebe adott lakások számának csökkentése:

- a) rendes felmondás esetén a bérlővel megállapodás kötése, hogy lakás felajánlása helyett részére **pénzbeli térítés** kerül megfizetésre
- b) a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:192. §-ában szabályozott **bírósági szerződésmódosítás** lehetősége

- „(1) Bármelyik fél a szerződés bírósági módosítását kérheti, ha a felek közötti tartós jogviszonyban a szerződés megkötését követően előállott körülmény következtében a szerződés **változatlan feltételek melletti teljesítése lényeges jogi érdekét sértené**, és
- a körülmények megváltozásának lehetősége a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható;
  - a körülmények megváltozását nem ő idézte elő; és
  - a körülmények változása nem tartozik rendes üzleti kockázata körébe.
- (2) A bíróság a szerződést az általa meghatározott időponttól, legkorábban a szerződésmódosításra irányuló igény bíróság előtti érvényesítésének időpontjától kezdődően úgy módosíthatja, hogy a körülmények megváltozása miatt egyik fél lényeges jogi érdeke se sérüljön.”
- c) a jelenleginél is **kedvezményesebb vételi lehetőség** biztosítása a bérlő számára azáltal, hogy amennyiben az **elővásárlásra jogosult** vásárolja meg a bérlakást a vételár a lakás **forgalmi értékének legfeljebb 70 %-a**

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 34/2013. (XII. 20.) Önkormányzati Rendelet az alábbiakat rögzíti:

3. § (1) Ha a lakást az **elővásárlásra jogosult** vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett üres és beköltözhető lakás **forgalmi értékének 95 %-a**.
4. § (1) Ha a lakást az Ltv. alapján elővásárlási joggal rendelkező jogosult vásárolja meg, a vételárat egy összegben, vagy kérelmére havonként egyenlő részletben legalább **15 évi részletfizetési kedvezmény**vel fizetheti meg.
- (2) Ha az (1) bekezdés szerint jogosult az **egy összegű teljesítést** vállalja és a teljes vételárat a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizeti, részére a **vételár 10 %-ának** megfelelő összegű árengedményt kell megállapítani. Szerződéskötéssel egyidejű kifizetésnek tekinthető hitelintézet közreműködésével történő legkésőbb 90 napon belüli halasztott megfizetés is.
- (3) Ha az (1) bekezdés szerinti jogosult a vételárat részletfizetéssel kívánja megfizetni, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár **20 %-át** egy összegben kell megfizetnie.
- (4) Részletfizetés esetén az *éves* kamat mértéke 10 %.
- (5) Ha a jogosult a szerződés megkötésétől számított **1 éven túl, de 3 éven belül** fizeti meg a vételár-hátralékot, a fennálló tartozásra **12 % engedmény** illeti meg.
- (6) Ha a jogosult a szerződés megkötésétől számított **7 éven belül** fizeti meg a vételár-hátralékot, a fennálló tartozásra **8 % engedmény** illeti meg.

Az alábbi táblázat a bérlők által az elmúlt két évben megvásárolt ingatlanokat mutatja be:

Ssz.	Ingtalan címe	Ingtalan vételára	Teljesítés módja	Adásvételi szerződés kelte
1.	Bocskai u. 3-5-7./C. IV./3.	2 772 895	egy összegben	2015.03.17.
2.	Ady Endre krt. 35. II./7.	5 172 750	egy összegben	2015.09.07.
3.	Bocskai u. 3-5-7/B. I./3.	2 762 750	egy összegben	2016.02.03.
4.	Bocskai u. 3-5-7./A. IV./2.	2 565 000	egy összegben	2016.02.09.
5.	Bocskai u. 3-5-7. B 4/3.	2 736 000	egy összegben	2016.08.18.
6.	Ady Endre krt. 35. I/6.	4 180 000	részletfizetés	2016.01.08.
7.	Bocskai u. 98. fszt./1.	2 375 000	részletfizetés	2016.02.10.
8.	Irányi u. 1. III./33.	6 460 000	részletfizetés	2016.09.16.
9.	Bocskai u. 3-5-7. C 2/4.	5 415 000	részletfizetés	2016.10.07.
10.	Köztársaság tér 2-3. C 1/1.	4 750 000	részletfizetés	2016.10.15.


10.) Az „odaítélésnél” ellenőrizhető adatokon alapuló **pontrendszer** kialakítása szükséges, melyben az **előtakarékoság** kiemelt fontosságú.

A lenti táblázat a gyors futamidejű – 4 év 1 hónap megtakarítási idő (+ 3 hónapi kiutalási szakasz) – Fundamenta lakásszámlát szemlélteti:

Havi megtakarítás (Ft/hó)	Saját befizetés összesen (Ft)	Állami támogatás és kamat (Ft)	Szerződéses összeg (Ft)	Felvehető lakáshitel összege (Ft)	Törlesztés futamideje (hó)	Törlesztőrészlet (Ft)	EBKM állami támogatással	EBKM állami támogatás nélkül	THM értéke	Visszafizetendő teljes összeg (Ft)	Hitel teljes díja (Ft)
20 000	980 000	321 843	3 220 000	1 918 157	57	38 511	10,56%	-0,72%	6,21%	2 203 995	39 960
15 000	735 000	241 372	2 410 000	1 433 628	57	28 824	10,45%	-0,83%	5,25%	1 647 071	4 500
10 000	490 000	160 917	1 610 000	959 083	57	19 256	10,24%	-1,05%	5,25%	1 102 032	4 500
5 000	245 000	80 452	800 000	474 548	56	9 568	9,62%	-1,68%	5,25%	545 047	4 500

Hajdúnánás, 2017. január 26.



  
**Szólláth Tibor**  
 polgármester