

LAKOSSÁGI FÓRUM

önkormányzati bérlakásokról

2017. október 31.

Általános tájékoztató

2017. július 01. napján lépett hatályba az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet. A rendelet megalkotásának célja, hogy a szociális segítségre szorulóknak védelmét érvényesítve megteremtse az önkormányzati lakásokkal való eredményesebb gazdálkodás feltételeit.

2017. november 01-jén lép hatályba az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 26/2017. (X. 27.) Önkormányzati Rendelet.

A rendeleteken kívül fontos figyelembe venni az alábbi rendelkezéseket:

- Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény)
- Lakástörvény (1993. évi LXXVIII. törvény)
- lakásbérleti szerződések
- Üzemeltetési Tájékoztató

Bérleti lehetőségek időtartama

	Szociális	Piaci	Fecske
1. alkalommal	3 évre	3 évre	5 évre
2. alkalommal	2 évre	3 évre	1 évre
3. alkalommal	1 évre	nincs lehetőség	nincs lehetőség
6 évet meghaladó	kivételesen		

1. Fecskelakások (4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 79.)

A Lakásrendelet által bevezetésre került a fiatalok számára a **kedvezményes lakhatási** és **megtakarítási** lehetőséget nyújtó Fecskelakások pályázati rendszere.



1.1. Lakások műszaki jellemzői

A négyszintes társasházban 16 db **összkomfortos** lakás található, melyből **10 lakás egyszobás** és **6 lakás kétszobás**. Fűtés: **központi gázfűtés, egyedi mérőkkel, egyedi szabályozhatóság**

A lakás **megtekinthető** lesz 2017. november 13. napjától, a Szociális Csoporttal előre egyeztetett időpontban.

1.2. Pályázat benyújtása

A pályázónak a **konkrét lakás meghatározása nélkül** lehet beadni pályázatát 2017. december 08. napjáig az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon a Szociális Csoportnál (udvari épület). **Formanyomtatványt** is itt lehet kérni, illetve a <http://www.hajdunanas.hu/ugyintezes/lakasugy> honlapon is megtalálható.

1.3. Bérbeadás időtartama

A Fecskelakásra vonatkozó bérleti szerződés első alkalommal **5 évre megállapított**, határozott időtartamra szólhat. Az összesen 5 éves határozott idő leteltét követően, a bérlő kérésére a lakásbérleti szerződést egy alkalommal legfeljebb **további 1 évre** lehet meghosszabbítani, amennyiben

- a) a bérlőnek nincs bérleti díj, közös költség, közüzemi díj vagy helyi adó tartozása, és
- b) a bérlő a lakás karbantartásáról gondoskodott.

1.4. Bérleti díj

Időtartam	Havi lakbér összege (Ft/m ²)	Egy szobás lakás (39,04 m ²) <u>havi</u> bérleti díja	Két szobás lakás (51 m ²) <u>havi</u> bérleti díja
5 évig	190,-	7.418 Ft	9.690,- Ft
6. évben	380,-	14.835 Ft	19.380,- Ft

1.5. Pályázókra vonatkozó feltételek

A pályázatot azok a **házaspárok**, illetve nyilvántartásba vett **élettársak** nyújthatják be:

1. akik közül a kérelem benyújtásának időpontjában legalább **az egyik fél még nem töltötte be a 32. életévét**,
2. akik vállalják, hogy a pályázott lakás elnyerése esetén valamely pénzintézetnél a bérleti jogviszony időtartamára **lakás-előtakarékossági szerződést** kötnek, amelynek összege havonta **minimum 20.000 Ft**,
3. akik közül legalább az egyik pályázó rendelkezik a Hajdúnánás Városi Önkormányzat illetékességi területén **bejelentett lakó- vagy tartózkodási hellyel**,
4. akik közül legalább az egyik pályázó **három hónapot meghaladó folyamatos foglalkoztatásra** irányuló jogviszonnyal rendelkezik, és
5. akiknek a pályázókat és a velük együttköltözőket is figyelembe véve – az egy főre jutó havi nettó jövedelem **eléri a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 200 %-át (57.000,- Ft)**.

Nem jogosult „Fecskelakásra” az a pályázó vagy a vele együtt költöző:

- a) aki **lakóingatlan tulajdonjogával** rendelkezik, kivéve, ha az ingatlanra más személy javára szóló haszonélvezeti jog van bejegyezve,
- b) aki lakóingatlanra vonatkozó **haszonélvezeti joggal** rendelkezik,
- c) aki saját tulajdonú lakóingatlanát **5 éven belül elidegenítette**,
- d) aki 10 éven belül pénzübeli **térítés ellenében mondott le bér lakásáról**,
- e) aki **már rendelkezett önkormányzati bér lakással**, melyet kedvezményesen megvásárolt,
- f) akinek a bérleti jogviszonyát neki **felróható okból a bérbeadó felmondással** megszüntette,
- g) aki önkormányzati lakásban lakik **jog cím nélkül használóként**, vagy
- h) aki szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatot közöl, amely számára jogtalan előnyt jelentenek.

1.6. Előnyt jelent

Ha a pályázó

- a) a megjelölt **kötelező összeget meghaladó lakás-előtakarékosságot** vállal,
- b) a pályázat benyújtásakor **minimum egy éve rendelkezik** kedvező hitelfelvételre jogosító pénzüintézeti lakás-előtakarékossági szerződéssel,
- c) **5 évnél kevesebb idejű** igénybevételre pályázik,
- d) **hosszabb idő óta rendelkezik folyamatos hajdúnánási állandó lakcímmel**, vagy tartózkodási hellyel,
- e) a bérleti szerződés határidejének lejártára, illetve a szerződés bármely okból történő megszűnésének esetére szóló **befogadói nyilatkozatot** csatol.

Elfogadható az a lakás-előtakarékossági szerződés, amelyen a pályázó nem szerződő fél, de ő van kedvezményezettként megjelölve.

2. Önkormányzati lakások megvásárlásának lehetősége, kedvezmények

Elővásárlási jogosult

- a bérlő;
- a bérlőtársak egyenlő arányban;
- fentiek hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke.

A vételár

A lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások **számlával igazolt értékével csökkentett** üres és beköltözhető lakás forgalmi értékének

- a) **95 %-a** a **határozott** időre bérbe adott lakások esetében,
 b) **75 %-a** a **határozatlan** időre bérbe adott lakások esetében.

Vételár megfizetési módjai

egy összegben	legfeljebb 15 évi részletfizetés (az éves kamat mértéke 10 %) + megállapított vételár 10 %-át egy összegben
a vételár 10 %-ának megfelelő összegű árengedmény	4 éven belül fizeti meg a vételár-hátralékot, a fennálló tartozásra 5 % engedmény illeti meg
hitelintézet illetve lakástakarékpénztár közreműködésével történő legkésőbb 150 napon belüli halasztott megfizetés	megállapított vételár 10 %-át egy összegben (hitelintézet, illetve lakástakarékpénztár közreműködésével történő legkésőbb 150 napon belüli halasztott megfizetési)

Szabályozás

A vásárlásra jogosultak a vásárlási **szándéknnyilatkozatukat** minden negyedév utolsó napjáig jelentik be a Közgazdasági Irodájának **Vagyonszoportján**.

A **Képviselő-testület jóváhagyja a forgalmi értéket**, és megállapítja a vételárat. A forgalmi érték meghatározását az Önkormányzat által megbízott, ingatlanok értékebecslésére **jogosult szervezetnek** kell végeznie.

Az elővásárlási jog jogosultja az eladási **ajánlat kézhezvételétől számított 90 napon** belül köteles nyilatkozni az ajánlatot tevőnek, mely nyilatkozat alapján - vételi szándék esetén - a **szerződést további 90 napon belül kell megkötöni**.

Ha az elővásárlásra jogosult személy részére az Önkormányzat, mint tulajdonos által tett adásvételi ajánlatot nem fogadja el, vagy az ajánlat elfogadására nyitva álló határidőn belül nem jelenti be vételi szándékát, úgy a szerződés előkészítésével, az értékebecslés elvégzésével, valamint az Önkormányzat érdekkörén kívül felmerülő költségeket meg kell fizetnie a bérbeadó részére.

3. Bérbeadási feltételek

Lakás pályázat útján bérbe adható **szociális** helyzet alapján vagy **piaci** feltételekkel.

A megüresedett és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotú lakásról szóló pályázati **hirdetményt** a Hivatal **hirdető tábláján**, valamint a **város honlapján** kerül elhelyezésre.

A pályázatok **formanyomtatványon** történő benyújtására minden esetben legalább 15 napos határidőt biztosítunk. Az azonos időpontban meghirdetett lakások közül több lakás bérletére is lehet pályázni, a sorrendiséget jelölésével.

3.1. Lakások bérbeadása szociális alapon

Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra az a személy jogosult, akinek az egy főre jutó havi nettó **átlagjövedelme nem haladja meg** a mindenkori öregségi nyugdíjminimum

- a) **családban** élők esetében - a vele együttköltözőket számítva - 200 %-át (57.000,- Ft),
- b) **egyedülálló** esetén 250 %-át (71.250,- Ft),
- c) **gyermektelen fiatal házaspár** esetében 250 %-át (71.250,- Ft),
- d) **gyermekét, gyermekeit egyedül nevelő** szülő esetében 250 %-át (71.250,- Ft).

A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeit a bérbeadó felülvizsgálhatja, de legalább évente egyszer felülvizsgálja.

Nem jogosult (vele együtt költözőt is nézve)

- a) aki lakóingatlan **tulajdonjogával** rendelkezik, kivéve, ha az ingatlanra más személy javára szóló haszonélvezeti jog van bejegyezve,
- b) aki lakóingatlanra vonatkozó **haszonélvezeti** joggal rendelkezik,
- c) aki rendelkezik a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvény szerint meghatározott **vagyonnal**,
- d) aki saját tulajdonú lakóingatlanát **5 éven belül elidegenítette**, kivéve azt a pályázót, vagy pályázóval együtt költöző személyt, akinek a lakóingatlana kényszerértékesítésre került,
- e) aki 10 éven belül pénzbeli térítés ellenében mondott le bérlakásáról,
- f) aki már rendelkezett önkormányzati bérlakással, melyet kedvezményesen megvásárolt,
- g) akinek a bérleti jogviszonyát neki felróható okból a **bérbeadó felmondással** megszüntette,
- h) aki önkormányzati lakásban lakik **jogcím nélkül használóként**, valamint
- i) aki szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan **valótlan adatot** közöl, amely számára jogtalan előnyt jelent.

Bérlet időtartama

1. **alkalommal: 3 évre** megállapított, határozott időtartamra szólhat
2. **alkalommal:** a rászorultság fennállása esetén, **2 évre** lehet meghosszabbítani
3. **alkalommal** (5 éves határozott idő leteltét követően): a rászorultság fennállása esetén **1 évre** lehet meghosszabbítani.

Az összesen **6 évet meghaladó** bérleti jogviszonyok esetében, a **rászorultság fennállása** esetén a bérleti szerződés

- a) meghosszabbítható, ha a bérlő a 65. életévét betöltötte, illetve
- b) évenként meghosszabbítható, ha a bérlő orvos által igazolt, súlyos egészségügyi állapota indokolja.

Nem meghosszabbítható bérleti szerződés

amennyiben a bérlőnek a meghosszabbítás kérelmezésekor

- a) a **bérleti díj**, a **közös költség** vagy **gázdíj** tekintetében 60 napot meghaladó **tartozása** van,
- b) **egyéb közüzemi díj, helyi adó** tartozás esetén összesen 100.000,- Forint összeget meghaladó tartozása van, vagy
- c) megállapítható, hogy a bérlő a lakás **karbantartásáról nem** gondoskodott.

3.2. Lakások bérbeadása piaci alapon

Versenyeztetési eljárással történik, melyen csak az a pályázó vagy meghatalmazottja vehet részt, aki pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta.

A pályázók közül az részesül előnyben, aki a versenytárgyaláson a **lakbér előre és egyösszegű megfizetését** a meghirdetett - legalább 6 havi - összeghez képest hosszabb időtartamra szóloán vállalja.

A piaci alapon bérbe adott lakás esetén a bérleti szerződés **3 éves határozott időtartamra** köthető, mely a bérlő kérésére a bérleti szerződés egy alkalommal, **legfeljebb további 3 évvel** meghosszabbítható, amennyiben

- a) a bérlőnek nincs bérleti díj, közös költség, közüzemi díj vagy helyi adó tartozása, és
- b) a bérlő a lakás karbantartásáról gondoskodott.

A lakás bérlője a piaci alapon bérbe adott lakás esetén a **lakbérének három havi összegének megfelelő óvadékot** köteles fizetni a bérleti szerződés megkötésekor. Az óvadék a bérleti szerződés lejártát követően visszajár, ha a bérlő a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatnak megfelelően adja vissza és a lakással kapcsolatban hátraléka nem keletkezett.

3.3. Megállapodás munkálatokról

A lakás

- burkolatainak,
- ajtóinak,
- ablakainak és a lakás berendezéseinek

karbantartásával, felújításával, illetve azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

Fontos, hogy **számlával igazolt** munkálatok, anyagbeszerzések költsége ismerhető el.

Megállapodás esetén a fizetendő bér maximum 50 %-kal mérsékelhető.

A lakások havi bérleti díja (Ft/ m²) és 50 m²-el számolva

Lakás jellemzője	Piaci alapú bérleti díj		Szociális alapú bérleti díj					„Fecske lakás”	Szükség lakás
	Határozott idő	Határozatlan idő	Határozott idő			Határozatlan idő	Határozott idő		Határozott idő
			3 évig	3 éven túl	5 éven túl		5 évig	5 éven túl	
összkomfortos	350 17.500	450 22.500	210 10.500	280 14.000	350 17.500	405 20.250	190 9.500	380 19.000	175 8.750
komfortos	300 15.000	350 17.500	180 9.000	240 12.000	300 15.000	315 15.750	-	-	150 7.500
félkomfortos	150 7.500	250 12.500	90 4.500	120 6.000	150 7.500	225 11.250	-	-	75 3.750
komfort nélkül	100 5.000	200 10.000	60 3.000	80 4.000	100 5.000	180 9.000	-	-	50 2.500
2. mellékletben meghatározott lakás	380 19.000	480 24.000	230 11.500	300 15.000	380 19.000	430 21.500	-	-	-