

## TÁJÉKOZTATÓ

a honvédségi lakásügyek aktuális kérdéseiről

A lakhatás-támogatási rendszer átalakításával, a közelmúltban bekövetkezett jogszabályi változásokkal, valamint a honvédelmi tárcán kívül elért kedvezményes lakástámogatási lehetőségekkel összefüggésben több kérdés érkezett a honvédelmi tárcához. E tárgyköröket illetően a HM központi lakásgazdálkodási szerv részéről a következő tájékoztatást adom.

### 1. Az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli lakáshasználók helyzetének rendezése

2013. október 15-én lépett hatályba a Honvédelmi Minisztérium által nyújtott lakhatási támogatásokról szóló 19/2009. (XII. 29.) HM rendelet (Lakásrendelet) módosítása (22/2013. (X. 7.) HM rendelet), ami **kedvezőbb lehetőségeket biztosít azon jogcím nélküli lakáshasználók részére, akik a honvédelmi szervtől megfelelő elhelyezésre tarthatnak igényt.**

A módosítás hatályba lépéséig a megfelelő elhelyezésre jogosult jogcím nélküli használó részére a korábban bérelt (jogcím nélkül használt) lakás bérbeadására csak akkor kerülhetett sor, ha a Lakásrendelet 10. §-a szerinti jogos lakásigénymérték alsó határával megegyező szobaszámú vagy azt legfeljebb fél szobával haladta meg. A módosító rendelet a „felső határt” egy szobára emelte fel, így a honvédelmi tárca a megfelelő elhelyezésre jogosult jogcím nélküli használó lakáshelyzetének rendezésére a korábbiakhoz képest **méltányosabb feltételeket teremtett.**

*Példával szemléltetve mindez a következőket jelenti. Ha a megfelelő elhelyezésre jogosult jogcím nélküli lakáshasználó egy családtagjával él együtt egy 2 szobás lakásban, akkor a bérbeadó szervnek egy egyszobás – azaz a jogos lakásigénymérték alsó határával megegyező szobaszámú - lakást kellett részükre felajánlani, illetve akár peres úton oda kihelyeznie. Az új szabályozás alapján, mivel a használt az elhelyezési igény mértékét legfeljebb 1 szobával haladja meg, akár a meglévő lakás is bérbeadható ezen a címen.*

E tájékoztató kibocsátásával egyidejűleg **felkérem a helyi lakásgazdálkodási szerveket arra, hogy az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli lakáshasználók ügyeiben a fenti rendelkezések figyelembe vételével történő elbírálására, s – ha annak feltételei fennállnak – a bérbeadási eljárás lefolytatására.** Kérem, hogy a megfelelő elhelyezésre jogosult jogcím nélküli lakáshasználók helyzetének rendezése érdekében a helyi lakásgazdálkodási szervek készítsenek adatokkal alátámasztott szakmai beszámolót, és azt legkésőbb 2014. április 15-ig küldjék meg a a HM HVF-nek mint HM központi lakásgazdálkodási szervnek.

### 2. A haderőátalakítás, -átszervezés lakásügyi kérdései

A védelemgazdasági és központi logisztikai feladatokat ellátó szervezetek átalakításával összefüggő feladatokról szóló 30/2013. (V. 17.) HM utasítás alapján a Magyar Honvédség struktúrája racionalizálásra került. Annak végrehajtásával kapcsolatban több ízben is napirendre került az a kérdés, hogy lakásügyi szempontból mi értékelhető „haderő-átszervezés”, „haderő-átalakítás” címén történő áthelyezésnek, kinevezésnek vezénylésnek.

A Lakásrendelet 3. § (11)-(12) bekezdése a kérdést érintően a következőkről rendelkezik:

„(11) E rendelet alkalmazásában **a haderő átalakításával, átszervezéssel összefüggő, helyőrségváltással együtt járó áthelyezésnek kell tekinteni**, ha az állomány tagját

a) **megszűnő katonai szervezet vagy annak legalább századszintű szervezeti eleme állományából a megszűnéssel egyidejűleg vagy azt megelőzően legfeljebb 6 hónappal a beosztásából felmentették, és**

b) **más helyőrségben lévő katonai szervezet állományába nevezték ki, helyezték át vagy vezényelték más - a korábbi beosztásától eltérő településen lévő - szervhez határozatlan időtartamra.**

(12) A haderő átalakításával, átszervezéssel összefüggő, helyőrségváltással együtt járó áthelyezésnek kell tekinteni azt is, ha az állomány tagját

a) beosztásának (11) bekezdés a) pontja szerinti **megszűnését követően rendelkezési állományba helyezték, majd a rendelkezési állományból a (11) bekezdés b) pontja szerint nevezték ki, helyezték át, vezényelték, vagy**

b) beosztásának (11) bekezdés a) pontja szerinti **megszűnése nélkül, új katonai képesség létrehozásával összefüggésben nevezték ki, helyezték át a korábbi beosztásától eltérő településen lévő katonai szervezet állományába.**”

A fenti rendelkezésekből következik tehát ún. „haderő-átalakítással” összefüggésben bekövetkezett jogviszonymódosításnak az minősül, ha az állomány tagját

- legalább századszintű egység (pld. az MH Honvédkórház szervezeti elemét képező verőcei betegotthon, MH Veszélyesanyag Ellátó Központ) megszűnésével összefüggésben vagy
- új katonai képesség (pld. MH Logisztikai Központ) létrehozásával összefüggésben nevezték ki, helyezték vagy vezényelték át.

A „privilegizált” lakhatás-támogatási szabályok (így különösen az albérleti díj hozzájárulás egyes kizáró okai alóli mentesülésre, 52. életév előtt nyújtható vissza nem térítendő juttatásra, emelt összegű munkáltatói kölcsönre vonatkozó rendelkezések) alkalmazásának azonban további feltétele az is, hogy **a jogviszony módosítása egyben helyőrségváltással is együttjárjon**. E feltételeknek megfelelő jogviszonymódosítás lakásügyi következményeit **akkor is meg kell állapítani, ha a haderő átszervezésére, átalakítására a személyügyi határozat nem utal**, de a személyügyi „mozgásra” a fenti feltételeknek megfelelően kerül sor. Megkeresésünkre a HVK Személyzeti Csoportfőnök Úr együttműködéséről biztosított, hogy az érintettek kérelmére, ha a személyügyi okmányuk kivonatai azt nem tartalmazzák, a haderőátalakítás, -átszervezés tényével a személyügyi szervek megteszik kiegészítik, továbbá a jövőben ezt a határozatok (kivonatok) tartalmazni fogják.

### 3. A lakbér, a használati díj és a közüzemi díjak fizetésének jelentősége

A lakásbérlet és lakáshasználó kötelezettsége a **lakbér, használati díj és a lakás fenntartásával járó közüzemi szolgáltatási díjak** megfizetése. A **díjfizetés elmulasztása a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról** szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) és a Lakásrendelet **a legsúlyosabb lakásügyi szankciót vonja maga után**: a bérleti szerződés felmondását, a megfelelő elhelyezési igény elvesztését, a lakás akár peres úton történő kiürítésére történő kiürítést, magyarán: a meglévő otthon elvesztését.

E szankciók **elkerülhetőek**, hiszen a honvédelmi tárca szabályozása a lakbér és használati díjtartozás megfizetésére rendkívül méltányos rendezési lehetőségeket kínál. A Honvédelmi Minisztérium által nyújtott lakhatási támogatásokkal összefüggő feladatok ellátásáról szóló 26/2010. (II. 26.) HM utasítás (Lakásutasítás) szabályai szerint a lakbér, a

megfelelő elhelyezésre jogosult jogcím nélküli lakáshasználók esetében a használati díj tartozás akár

- 12 havi,
- a HM központi lakásgazdálkodási szerv vezetőjének (HM hadfelszerelési és vagyonfelügyeleti főosztályvezető) előzetes engedélyével **24 havi részletben is törleszthető,**

a tárgyhavi esedékes lakbér (használati díj) megfizetése mellett.

A díjfizetési kötelezettség jelentősége a *Honvédelmi Minisztérium rendelkezése alatt lévő lakások és nem lakáscélú helyiségek elidegenítésének feltételeiről* szóló 8/2013. (VIII. 9.) HM rendelet (Lakásértékesítési rendelet) 2013. szeptember 1-jei hatályba lépésével még inkább megnőtt. A Lakásértékesítési rendelet ugyanis – megegyezve a korábbi elidegenítési szabályozással – előírja azt, hogy **mindaddig nem köthető adásvételi szerződés azzal, akinek a fenti jogcímenek tartozása áll fenn.** Ez azt jelenti, hogy még egy kisebb összegű lakbér- vagy használati, esetleg közmű-szolgáltatási (például víz-, fűtés) díjtartozás is megakadályozhatja a bérlő, lakáshasználó azon törekvését, hogy lakhatását a bérlakásának – akár kedvezményes módon történő - megvásárlásával végleges megoldja saját és családja számára.

A fentiekre tekintettel kérek ezért Mindenkit, hogy a fenti kérdésben a bérbeadó szervekkel és a közműszolgáltatókkal szíveskedjen egyeztetni. A tudatosság, a tervezés és a bérbeadóval való együttműködés keretében nemcsak a lakásügyi szankciós eljárások kerülhetők el, hanem a lakástulajdon megszerzése is elősegíthető.

#### 4. A lakáselidegenítési eljárásokról

A lakásértékesítéssel kapcsolatban főosztályunk folyamatos kérdéseket kapunk, ezért az eljárásokkal kapcsolatban a következőkről tájékoztatom az érdeklődőket.

A lakásértékesítés időben hosszabb folyamatot vesz igénybe. Az elidegenítési eljárásokat **széleskörű** (lakásjogi, műszaki tartalmú) **előkészítési munka, döntéshozatali eljárás, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-vel történő egyeztetés és a központi vagyonkezelő szerv döntése előzi meg.** A honvédelmi tárca az előkészületi munkákat a jogszabály hatályba lépését követően megkezdte, a helyi lakásgazdálkodási szervek vezetőit a HM Védelemgazdaságért Felelős Helyettes Államtitkár Úr felkérte a kezdeményezéshez szükséges lépések megtételére. Aki lakásvásárlási szándékával élni kíván, s arra az új jogszabály alapján jogosult is, **javasolt, hogy szándékáról a bérbeadó szerv részére nyilatkozzon.** A Kérelem-mintát e tájékoztató melléklete tartalmazza. A nyilatkozat megtétele azonban még nem jelenti a vásárlást, az értékesítésre ugyanis a jelzett eljárás eredményes lefolytatását követően, a Lakásértékesítési rendeletben foglalt feltételekkel kerülhet sor.

Hangsúlyoznom kell azt, hogy a tárca lakásértékesítési koncepciója és rendelete a **lakott lakások tekintetében a bentlakó számára történő,** az üres és bérbeadás útján nem hasznosítható lakások egyéb az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény rendelkezéseinek megfelelő eljárás (fő szabály szerint: pályáztatás) keretében történő **értékesítés feltételeiről rendelkezik.** Más értékesítési módokkal a honvédelmi tárca nem számol.

Fel kell hívnom a figyelmet arra is, hogy a **Lakásértékesítési rendeletben foglalt kedvezmények az állami tulajdonú HM vagyonkezelésű lakások** (bizonyos mértékig a gépkocsi tárolók, beállók, állóhelyek) **arra jogosult bérlőire, megfelelő elhelyezésre jogosult jogcím nélküli használóira vonatkoznak,** de az önkormányzati tulajdonú HM rendelkezésű (bérlőkijelölési, -kiválasztási jogú) lakások lakóira nem. **Az önkormányzati tulajdonú HM rendelkezésű lakások értékesítésének feltételeit a tulajdonos**

**önkormányzat rendelete határozza meg.** Ha a tulajdonos önkormányzat értékesítési szándékkal él, úgy ahhoz a helyi lakásgazdálkodási szervek – a honvédelmi tárca és az OTP Bankcsoport együttműködésének köszönhetően

## 5. A HM-OTP együttműködés kiterjesztése

Ahogy arról már korábban tájékoztattunk Mindenkit, a honvédelmi tárca és az OTP Bankcsoport együttműködésének köszönhetően

- a lakáslízing támogatására jogosultak kedvezményes lízing-,
- a Magyar Honvédség teljes állománya lakáshitelek tekintetében kedvező hitelkonstrukció,
- a Magyar Honvédség teljes állománya kedvezményes pénzügyi szolgáltatásokra (bankszámlavezetés, lakástakarékpénztári számlanyitás, stb.) és ingyenes pénzügyi tanácsadói szolgáltatásra váltak jogosulttá.

**A kedvezményes szolgáltatási csomag** tárgyalásaink eredményeképpen **kiszélesedett:**

- a kedvezményes lakáshitelkonstrukció a bérlemény megvásárlása esetén kiterjed **az állami tulajdonú HM vagyonkezelésű lakás valamennyi** (így nyugállományú, katonaozvegy) **bérlőjére**, valamint
- a **HM tulajdonosi joggyakorlása alá tartozó gazdasági társaságok alkalmazottai** is jogosulttá váltak honvédségi lakáshitel-konstrukcióra és – ha tekintetben is megkötik a munkáltatók az együttműködési megállapodást – a kedvezményes munkáltatói számlacsomagra is.

**A részletek tekintetében kérem forduljanak az OTP Bankcsoport vagy a projekt keretében biztosított pénzügyi tanácsadói szolgálat, az Alpha Premium Kft. (e-mail: [info@appk.hu](mailto:info@appk.hu), tel.: 06-1-225-0170/mobil: 06-30-408-6847) munkatársaihoz.**

## 6. A lakhatás-támogatási rendszer átalakítása

A lakhatás-támogatási rendszer átalakításával kapcsolatban szintén több kérdést, felvetést kaptunk, annak ellenére, hogy mindarról előadássorozat, széleskörű egyeztetés formájában tájékoztattuk a Honvédség állományát. Az átalakítás lényegéről rendkívül sok a félreértés, ezért annak mibenlétéről az alábbiakban tájékoztatom az Érdeklődőket.

*A Magyar Honvédség humánstratégiája a 2012–2021 közötti időszakra kiadásáról szóló 79/2011. (VII. 29.) HM utasítás értelmében „A kialakításra kerülő új, normatív ellátási rendszer a nyomon követhető, tervezhető és ellenőrizhető pénzbeli támogatásra épül. A Magyar Honvédség hierarchikus szervezete az állomány tagjainak alá-fölé rendeltségi viszonyán nyugszik. Ezt, valamint az eltartottak számát figyelembe véve, érvényesíteni kell a **differentiált ellátás elvét**. Ennek megfelelően a lakáspénz összege rendfokozat (beosztás), gyermekszám, illetve helyőrség függvényében kerülhet meghatározásra. A lakhatást tábornokok, hivatásos állományú tisztek és altisztek esetében kell alapvetően támogatni. A szerződéses állomány esetében a támogatás abban az esetben jelenhet meg, ha az előmenetel már adott helyőrségben nem biztosítható, és a szervezeti érdek mobilitást vár el a katonától. **Az állomány mobilitásának megtartása érdekében a lakhatás végleges megoldását elősegítő támogatásokat a katonai pálya végén kell elérhetővé tenni.** Kiemelt hangsúlyt kell fektetni a lakhatási támogatások feltételrendszerének következetes, racionális kialakítására oly módon, hogy egyidejűleg csak egy támogatás legyen elérhető (egy család – egy támogatás elve).”*

A katonai életpályamodell az új humánstratégiának megfelelően a hivatásos állomány vonatkozásában a mobilitásra, a katonai pálya során akár a többszöri helyőrségváltásra épít.

A humán intézményrendszer átalakításáért felelős munkacsoportban ennek megfelelően került kialakításra és a honvédelmi miniszter által előzetesen elfogadásra a HM lakhatás-támogatási rendszerének átalakítására vonatkozó koncepció. A tárca Humánstratégiájában megfogalmazott, fentebb citált alapvetésnek megfelelően az új lakhatás-támogatási rendszer is akként alakul, hogy a lakástulajdon-szerzést elősegítő **munkáltatói támogatásokat a honvédelmi tárca csak a katonai pálya későbbi szakaszában, így**

- **a lakáslízing támogathatóságát 45. életév betöltését követően,**
- **a hivatásos állomány munkáltatói kölcsönrel és lakáscélú egyszeri pénzbeli támogatással az 52. életév betöltését követően tenné elérhetővé.**

Az új lakhatás támogatási rendszerben a természetbeni juttatások közül csak a helyőrségi szálló elhelyezés maradna meg, a rendkívül költséges és magas járulékos terhekkel járó bérlakás ellátás fokozatosan megszüntetésre kerülne. A támogatási rendszer központi elemét a könnyen létesíthető, és a helyőrségváltás esetén érdemi kötöttségek nélkül is megszüntethető lakásbérlet támogatása jelentené egy bevezetésre kerülő új támogatás, a lakáspénz formájában. **A katonai pálya vége felé közeledve a lakhatás végleges, saját tulajdonú lakással történő megoldását egy szinten új, a lakáspénz meghatározott szorzatában megállapítható támogatási forma, az egyszeri pénzbeli támogatás segítené elő a munkáltatói kölcsön mellett.** Az új rendszerre való áttérés több éves átmeneti időszakot és a jelenleg intézményesített lakhatás-támogatási formák szükség szerinti harmonizálását igényli.

**A támogatási rendszer átalakításáról szóló rendelet hatályba lépése 2014. március 1-jére tervezett.** Mindaddig az igényjogosult személyi állomány részére a Lakásrendeletben foglalt támogatási eszközöket vehetik igénybe.

\* \* \*

Bízom abban, hogy a mostani tájékoztatóm széles körű információkat nyújtott, megfelelő és egyértelmű válaszokat biztosított az állomány körében feltett vagy esetleg feltenni szándékozott kérdéseire egyaránt.

Melléklet: szándéknyilatkozat - minta

Budapest, 2014. január 16. - n.

Tisztelettel:

**Dr. Pogácsás Imre mk. ezredes**  
főosztályvezető

Készült: 1 példányban

Egy példány: 6 lap

Ügyintéző: dr. Ecsedi László őrnagy (06-1-474-1151/21-525)

**Melléklet az 57-4215/2013. nyt .számú tájékoztatóhoz**

**BÉRLŐI/HASZNÁLÓI SZÁNDÉKNYILATKOZAT HM VAGYONKEZELÉSŰ  
LAKÁS MEGVÁSÁRLÁSA TÁRGYÁBAN  
(MINTA)<sup>1</sup>**

**Helyi lakásgazdálkodási szerv<sup>2</sup>**

**állomáshelyén**

**Tisztelt Bérbeadó!**

Alulírott                      név:    szül. hely:    szül. idő:

kérem, hogy az általam bérelt/jogcím nélkül használt lakásom értékesítését kezdeményezni szíveskedjenek.

Ez úton nyilatkozom, hogy amennyiben a lakásom értékesítési tilalom nem áll, úgy az elidegenítési eljárás során a honvédelmi szervekkel, értékesítési megbízottjával együttműködök, a forgalmi értébecslés elkészítését lakásomban lehetővé teszem.

A kéresemmel együtt tudomásul veszem, hogy a lakás kizárólag az állami vagyongra vonatkozó szabályok szerint eljárás betartásával és a Honvédelmi Minisztérium rendelkezése alatt lévő lakások és nem lakáscélú helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 8/2013. (VIII. 9.) HM Lakásértékesítési rendelet szerinti feltételekkel teljesülése esetén vásárolható meg.

Kijelentem továbbá, hogy honvédelmi szerv állományába

- ☐ tartozom  
☐ nem tartozom

A bérelt/jogcím nélkül használt lakásom címe:

Település:	Közterület neve:		
közterület jellege (út, utca, tér stb.):			házsám:
Épület:	Lépcsőház:	emelet:	ajtó:

Elérhetőségeim: telefon:  
e-mail:

Hozzájárulok ahhoz, hogy az értékesítéssel kapcsolatos értesítésüket a fent megjelölt e-mailre továbbítsák.

Kelt.

**bérlő/használó aláírása**

<sup>1</sup> A mintát megfelelően kell alkalmazni gépkocsi tároló esetében is!

<sup>2</sup> A kezdeményezés elektronikus úton is benyújtható.