

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének
4/2006. (II.03) önkormányzati rendelete
az első lakáshoz jutók önkormányzati támogatásáról¹**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 62. § (3) bekezdés e) pontjában és 91/A. § 22. pontjában kapott felhatalmazás alapján a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:²

I. fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §

A rendelet célja, hogy Zalaegerszeg város népességmegtartó erejének fokozása, valamint lakónépesség számának növelése érdekében meghatározza a szociálisan rászoruló személyek és családok (továbbiakban: igénylő) első önálló lakástulajdonhoz jutásának segítésére a helyi önkormányzati támogatás szabályait.

2. §

- (1) A rendelet személyi hatálya kiterjed Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén legalább egy éve
- a) lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel, vagy
 - b) munkaviszonnyal vagy vállalkozással rendelkező nagykorú személyekre, családokra.
- (2) Ha tulajdonosok házas- vagy élettársak, az (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek legalább az egyik félnek meg kell felelnie.

3. §

A rendelet tárgyi hatálya kiterjed Zalaegerszeg város közigazgatási területén az igénylő – házas- vagy élettársak esetén mindkét fél – az első lakásának

- a) vásárlására,
- b) építésére,
- c) bővítésére.

4. §

- (1) Az első lakáshoz jutók támogatása (továbbiakban: támogatás)
- a) vissza nem térítendő támogatás, és
 - b) kamatmentes kölcsön formájában nyújtható.

¹ A 11/2010. (III.19.) rendelet 6. § (3) bek. mód.

² A 11/2010. (III.19.) rendelet mód.

- (2) A támogatás forrása: a város éves költségvetésében e célra elkülönített összeg. A támogatásban részesülők által visszafizetett törlesztő-részletek csak további támogatások céljára használhatóak fel.
- (3)³ A támogatással kapcsolatos döntési jogkört a közgyűlés által átruházott hatáskörben – a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény alapján – a polgármester gyakorolja.

5. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *lakás*: olyan összefüggő helyiségcsoport, amely használója számára lehetővé teszi a pihenést, az otthoni tevékenységek (főzés, étkezés, tisztálkodás, mosás,) folytatását, az illemhelyhasználatot, az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását,
- b) *a lakás helyiségei*:
 - ba) a lakóhelyiségek: lakószoba, hálófülke, hall, étkező, lakóelőtér;
 - bb) a főzőhelyiségek: konyha, főzőfülke;
 - bc) az egészségügyi helyiségek: fürdőhelyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozófülke), WC;
 - bd) a közlekedési helyiségek: előszoba, előtér, zárt veranda, átjáró, belépő (szélfogó);
 - be) tárolóhelyiségek: éléskamra (lomkamra), öltöző (garderobe).
- c) *lakásbővítés*: meglévő lakás önálló lakással történő bővítése, továbbá önálló lakás létrejöttét eredményező tetőtérbeépítés, vagy emeletráépítés.
- d) *első lakáshoz jutó*: az a személy, akinek tulajdonában lakásvagyon (részben vagy egészben) – a Földhivatal nyilvántartása szerint – még nem volt. Az első lakáshoz jutók támogatása jogosultsági feltételeinek vizsgálatánál nem minősül első lakástulajdonnak az igénylő egyenes ági hozzátartozójától, törvényes öröklés útján szerzett vagyონrésze, ha annak értéke a nyugdíjminimum százszorosát nem haladja meg.
- e) *vagyon*: az az ingatlan, jármű, gépi meghajtású termelő- és munkaeszköz, továbbá vagyoni értékű jog, amelynek együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének (továbbiakban: nyugdíjminimum) százszorosát meghaladja,
- f) *család*: egy lakásban együtt élő, ott bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező közeli hozzátartozók közössége,
- g) *közeli hozzátartozó*:
 - ga) a házastárs, az élettárs,
 - gb) a húszévesnél fiatalabb, önálló keresettel nem rendelkező; a huszonhárom évesnél fiatalabb, önálló keresettel nem rendelkező, nappali oktatás munkarendje szerint tanulmányokat folytató; a huszonöt évesnél fiatalabb, önálló keresettel nem rendelkező, felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanulmányokat folytató; valamint korhatárra való tekintet nélkül a tartósan beteg, illetve a testi, érzékszervi, értelmi, beszéd- vagy más fogyatékos vér szerinti, örökbe fogadott, illetve nevelt gyermek,
- h) *jövedelem*: a személyi jövedelemadóról szóló törvényben jövedelemként meghatározott, belföldről vagy külföldről származó vagyoni érték (bevételek) munkavállalói járulékkal, személyi jövedelemadóval, egészségbiztosítási és nyugdíjjárulékkal, magán-nyugdíjpénztári tagdíjjal, valamint a jövedelemadóról szóló törvényben elismert költségekkel csökkentett része, függetlenül attól, hogy

³ A 60/2007. (XII.28.) sz. rendelet 1. §-a mód.

adómentesnek vagy adókötelesnek minősül, ideértve a bármely ország jogszabálya alapján folyósított nyugdíjat.

Nem minősül jövedelemnek a temetési segély, az alkalmanként adott átmeneti segély, a lakásfenntartási támogatás, a rendkívüli gyermekvédelmi támogatás, a nevelőszülők számára fizetett nevelési díj és külön ellátmány, az anyasági támogatás, a tizenharmadik havi nyugdíj, valamint - a személyes gondoskodásért fizetendő személyi térítési díj megállapítása kivételével - a súlyos mozgáskorlátozott személyek pénzügyi közlekedési kedvezményei, a rokkantsági járadék, a vakok személyi járadéka és a fogyatékosági támogatás,

- h) *készfizető kezes*: az a személy, akinek rendszeres havi jövedelme a nyugdíjminimum kétszeresét meghaladja, és vállalja, hogy amennyiben az adós nem törleszti a tartozását, úgy helyette azt megfizeti.

II. fejezet

RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

A támogatás feltételei

6. §

- (1) Első lakáshoz jutók támogatására való jogosultság azoknak a rászorulóknak állapítható meg, akik az alábbi együttes feltételeknek megfelelnek:
- a) az első önálló lakásának egy főre jutó alapterülete nem haladja meg
 - aa) lakásvásárlás esetén
 - egy személynél a 60 m²-t,
 - kétszemélyes családnál személyenként a 35 m²-t,
 - három vagy többszemélyes családnál személyenként a 30 m²-t,
 - de a lakás összes alapterülete 120 m²-nél nem nagyobb,
 - ab) lakásépítés, lakásbővítés esetén a 120 m²-t,
 - b) családjában az egy főre jutó nettó jövedelem eléri a nyugdíjminimum összegét, de nem haladja meg annak háromszorosát,
 - c) az igénylő és családja vagyonnal nem rendelkezik,
 - d) az első önálló lakásának megszerzése érdekében pénzügyi intézeti kölcsönt vett igénybe, amelynek összege eléri
 - da) lakásvásárlás esetén a 450.000.- Ft-ot,
 - db) lakásépítés, vagy bővítés esetén a 600.000.- Ft-ot,
 - e) két egyetemleges készfizető kezesrel rendelkezik,
 - f)⁴ vállalja a jelzálogjog bejegyzése, valamint a bejegyzés módosítása iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás díjának megfizetését.
- (2) Az (1) bekezdés d) pontjában meghatározott feltétel esetén – a jogosultság elbírálása során – a pénzügyi intézeti kölcsönt felvettnek kell tekinteni, ha az igénylő a támogatás összegét előtörlesztésre kívánja felhasználni, és bemutatja a kiválasztott hitelfolyósító intézet igazolását arról, hogy kölcsönkérelmét a bank előzetesen elbírálta, és hitelképesnek minősítette.
- (3) Önkormányzati lakás bérlője részére – e rendeletben meghatározott feltételek fennállása esetén – csak akkor állapítható meg támogatásra való jogosultság, ha a bérlő határozott vagy határozatlan időre bérbeadott lakásáról írásban lemondott.

⁴ A 11/2010. (III.19.) rendelet 1. §-a iktatta be.

7. §

- (1) E rendeletben meghatározott feltételek fennállása esetén sem állapítható meg támogatásra való jogosultság, ha az igénylő
- a) önkormányzati bérlakás megvételéhez igényli a támogatást,
 - b) az eljárás során – a hatóság megtévesztése érdekében, jogtalan előny szerzése érdekében – valótlan nyilatkozatot tesz vagy adatot közöl.

A támogatás mértéke, formája, és felhasználása

8. §

- (1) A támogatás mértéke a felvett pénzügyi kölcsön 50 %-a, de nem haladhatja meg
- a) új vagy használt lakás vásárlása esetén 900.000.- Ft-ot
 - b) lakásépítés vagy bővítés esetén a 1.200.000.- Ft-ot.
- (2) A támogatást vissza nem térítendő támogatás formájában kell nyújtani, ha a jogosult saját háztartásában nevel a kérelem benyújtása napján 24 hónapot be nem töltött korú gyermek(ek)et. A vissza nem térítendő támogatás összege gyermekenként 200.000.- Ft.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott kivételtől eltekintve a támogatás visszatérítendő kamatmentes kölcsön formájában nyújtható.
- (4) A támogatás kizárólag első lakás vásárlása vagy építése céljára felvett pénzügyi hiteltartozás csökkentésére használható fel, ezért csak pénzügyi intézményhez utalható.

Eljárási rendelkezések

9. §

- (1) A támogatás iránti igényt Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalánál (továbbiakban: hivatal) a hatályban lévő illetékjogszabályban meghatározott összegű illetékbélyeggel ellátva lehet benyújtani.
- (2) A támogatásra való jogosultság elbírálásához az igénylő köteles maga és családja személyi adatairól, jövedelmi és vagyoni viszonyairól nyilatkozni. Köteles továbbá e rendeletben meghatározott feltételek fennállását bizonyító dokumentumokat becsatolni, vagy amennyiben olyan adat igazolására van szükség, amelyet valamely más hatóság jogszabállyal rendszeresített nyilvántartásának tartalmazni kell – és annak a Polgármesteri Hivatal általi beszerzését a törvény lehetővé teszi – írásban hozzájárulni a hivatalnak az igazolások beszerzéséhez.
- (3)⁵ A feltételek fennállásának igazolására az alábbi dokumentumok fogadhatóak el:
1. *személyi adatok* igazolására: személyi igazolvány, lakcímkártya, születési és házassági anyakönyvi kivonat, vagy az okmányiroda igazolása,
 2. *munkahely* igazolására: munkáltatói igazolás a munkaviszony fennállásáról vagy vállalkozási engedély,
 3. *lakásvásárlás* és *lakásnagyság* igazolására: egy évnél nem régebbi adásvételi szerződés, vagy előszerződés,

⁵ A 11/2010. (III.19.) rendelet 2. §-a mód.

4. lakásépítés vagy –bővítés, továbbá lakásnagyság igazolására: jogerős építési engedély,
5. pénzügyi hitelfelvétel igazolására: pénzügyi kölcsönszerződés, vagy előtörlesztés esetén a hitelfolyósító intézet igazolása arról, hogy az igénylő kölcsönkérelmét a bank előzetesen elbírálta, és hitelképesnek minősítette,
6. az igénylő és családja, továbbá a kezesek jövedelmének igazolására: a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapra vonatkozó jövedelemigazolások.

10. §

(1)⁶ A polgármester

- a rendelet 8. § (1) bekezdés a-b) pontjában meghatározott összegű támogatás jogosultság (továbbiakban: teljes összegű támogatás) esetén hatósági szerződést köt,
- a rendelet 8. § (1) bekezdés a-b) pontjában meghatározott összegnél kevesebb támogatási jogosultság (továbbiakban: részösszegű támogatás) esetén, valamint a támogatás elutasításáról határozattal dönt. Részösszegű támogatás esetén a polgármester támogatási szerződést köt.

(2)⁷ A hatósági szerződésnek, illetve a támogatási szerződésnek (továbbiakban együtt: szerződés) tartalmaznia kell:

1. a támogatást nyújtó szervezet nevét, székhelyét, azonosító adatait, a nevében eljáró személy nevét, beosztását,
2. a támogatott nevét, születési helyét és idejét, anyja nevét, személyi azonosítóját, lakcímét (továbbiakban: személyi adatok),
3. a készfizető kezesek személyi adatait,
4. az első lakástulajdon alapadatait (így különösen helyrajzi szám, cím, nagyság),
5. a támogatás formáját, jogcímét és összegét,
6. a támogatás biztosításának és a kölcsön visszafizetésének feltételeit,
7. a támogatott hozzájárulását a jelzálogjog bejegyzéséhez,
8. a támogatott kötelezettségvállalását, hogy a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetése és annak későbbi módosítása iránt saját költségén eljár,
9. a szerződésszegés jogkövetkezményeit,
10. az érintettek aláírását.

11. §

(1)⁸ A szerződés aláírását követő 22 munkanapon belül - ha azonban eddig a kamatmentes kölcsön összegének erejéig az önkormányzat javára jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre, akkor a bejegyzést követő legkésőbb 10 munkanapon belül – a jegyző gondoskodik

- a) a támogatás összegének a megnevezett pénzügyi intézethez történő átutalásáról,
- b) önkormányzati bérlakást igénylő esetén a bérlakásra várók nyilvántartásából való törléséről.

(2) Ha a jogosult a támogatás összegét előtörlesztésre kívánja felhasználni, a támogatás összegének kiutalására csak akkor kerülhet sor, ha bemutatja a hitelintézeti kölcsönszerződését.

⁶ A 60/2007. (XII.28.) sz. rendelet 2. §-a mód.

⁷ A 11/2010. (III.19.) rendelet 3. §-a mód.

⁸ A 11/2010. (III.19.) rendelet 4. §-a mód.

- (3) Ha a támogatással megszerzett ingatlanra a lakáscélú hitelt nyújtó pénzügyintézet nem járul hozzá az őt követő sorrendben a jelzálogjog bejegyzéséhez, akkor a visszafizetendő kamatmentes kölcsön erejéig az ingatlan-nyilvántartásban Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata javára egy, a jogosult által megjelölt ingatlanra kell bejegyeztetni a jelzálogjogot. A felajánlott ingatlan csak akkor elfogadható, ha az arra eddig bejegyzett jelzálogjogok együttes értéke nem haladja meg az ingatlan forgalmi értékének 25 %-át.
- (4) A ingatlan elfogadhatóságának vizsgálata érdekében – a 9. § (2) bekezdésében előírt szabályok figyelembe vételével – a kérelmező köteles az alábbi dokumentumokat becsatolni
- az ingatlan tulajdonosának a jelzálogjog bejegyeztetésére vonatkozó hozzájáruló nyilatkozatát,
 - az ingatlan 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolatát,
 - forgalmi értékbecslést a felajánlott ingatlanról,
 - a már bejegyzett jelzálogjog jogosultjának hozzájáruló nyilatkozatát újabb jelzálogjog bejegyzéséhez.
- (5) Amennyiben a (2)-(3) bekezdésben meghatározott feltételek hiányában az önkormányzat javára jelzálogjog bejegyeztetésére nincs lehetőség, a szerződést az önkormányzat felmondja.

A támogatás folyósításának és a kölcsön visszafizetésének rendje

12. §

- (1) A kölcsön formában nyújtott támogatást a jogosultnak (továbbiakban: adós) kamatmentesen, havi részletekben – a (3)-(4) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – tíz év alatt, kell visszafizetni. A kölcsön visszafizetése alól felmentés nem adható.
- (2) Ha az adósnak a szerződés aláírásától számított 24 hónapon belül gyermeke születik, mentesül – gyermekenként – 200.000.- Ft kölcsönösszeg visszafizetése alól.
- (3) A részletfizetés az adós indokolt kérelmére a kölcsön időtartama alatt egy alkalommal, legfeljebb 12 hónapra felfüggeszhető.
- (4) A (2)-(3) bekezdésben meghatározott esetekben a szerződést módosítani kell. A (3) bekezdés szerinti szerződésmódosítás – az adós választása alapján – a visszafizetési időtartam vagy a törlesztőrészlet összegének módosítására (csökkentésére) is irányulhat. A (4) bekezdés szerinti szerződésmódosítás esetén a törlesztés időtartama a felfüggesztés időtartamával kitolódik.

13. §

A támogatást azonnal és egyösszegben kell visszafizetni a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. IV. törvényben [továbbiakban: Ptk.] meghatározott, a támogatás kifizetésétől a visszafizetés napjáig számított mindenkorli késedelmi kamattal növelten, ha a jogosult

- a) a kölcsön igénybevételével vásárolt, épített vagy bővített lakást – építés vagy bővítés esetén a használatbavételi engedély megadását, vásárlás esetén az adásvételi szerződés létrejöttét követő – a futamidőn belül
 - aa) lebontja,
 - ab) lakásigény kielégítésétől eltérő célra hasznosítja,
 - ac) elidegeníti,
- b) valótlan adatok közlésével, megtévesztés útján jogosulatlanul jutott támogatáshoz.

14. §.

- (1) Ha a jogosult a támogatás visszafizetésének futamideje alatt az önkormányzati támogatással vásárolt, épített vagy bővítéssel létrehozott első lakását másik lakásra cseréli, vagy a lakás értékesítését követően másik lakást épít, bővít vagy vásárol a támogatás visszafizetésével kapcsolatos kötelezettségét a jegyző felfüggeszti
 - csere esetében 60 napig,
 - vásárlási szándék esetében 1 évig,
 - építési és bővítési szándék esetében 3 évig.
- (2) A (1) bekezdésben meghatározott felfüggesztési időtartamot az első lakás elidegenítésére vonatkozó szerződés megkötésének napjától kell számítani.
- (3)⁹ Ha a jogosult (1) bekezdésben meghatározott határidőben az újabb lakás megszerzését hitelt érdemlően igazolja, a jegyző mentesíti az azonnali és egyösszegű visszafizetési kötelezettség alól, feltéve, hogy a jogosult az elidegenítésből származó teljes bevételt az új lakás megszerzésére fordította. A jogosult saját költségén gondoskodik a támogatás visszafizetését biztosító jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásban az új lakásra való átjegyeztetéséről. Hitelt érdemlő igazolásnak kell tekinteni adásvételi vagy csereszerződés alapján történő tulajdonszerzés esetében az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést tartalmazó hiteles tulajdoni lap másolatát, építés esetében a jogerős használatbavételi engedély bemutatását.

III. fejezet

Záró rendelkezések

15. §

- (1) A jelen rendeletben nem részletezett kérdésekben a Ptk. rendelkezései és a lakáscélú támogatásokról szóló egyéb jogszabályok az irányadók.
- (2) E rendelet 2006. február 4-én lép hatályba, amelynek szabályait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁹ A 11/2010. (III.19.) rendelet 5. §-a mód.

- (3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az első lakáshoz jutók önkormányzati támogatásáról szóló 15/1998. (V.7) számú önkormányzati rendelete, valamint az ezt módosító
- 30/1998. (IX.24.) számú önkormányzati rendelet,
 - 7/1999. (III.26.) számú önkormányzati rendelet,
 - 18/2001. (VI.22.) számú önkormányzati rendelet,
 - 30/2001. (X.26.) számú önkormányzati rendelet,
 - 12/2003. (IV.11.) számú önkormányzati rendelet,
 - 44/2003. (XII.23.) számú önkormányzati rendelet,
 - 42/2005. (X.28.) számú önkormányzati rendelet 13. §-a.
- (4) A 60/2007. (XII.28.) sz. önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2008. január 1-jén lépnek hatályba azzal, hogy rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (5) A 11/2010. (III.19.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2010. március 20-án lépnek hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Dr. Kovács Gábor sk.
jegyző

Dr. Gyimesi Endre sk.
polgármester