

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

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 10. § (2) 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)³ A rendelet személyi hatálya kiterjed Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén

- 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)⁴ Az élettársi kapcsolat fennállásának igazolásához szükséges, hogy szerepeljen az Élettársi Nyilatkozatok Nyilvántartásában.

3. §⁵

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

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

4. §

(1) Az első lakáshoz jutók támogatása (továbbiakban: támogatás)

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

² Az 53/2021. (XII.20.) önkormányzati rendelet 1. § módosította.

³ A 16/2016. (V.20.) önk. rendelet 1.§- a mód.

⁴ Az 53/2021. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. § iktatta be.

⁵ A 16/2016. (V.20.) önk. rendelet 2.§- a mód.

- a) vissza nem térítendő támogatás, és
 - b) kamatmentes kölcsön formájában nyújtható.
- (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)⁶ A támogatással kapcsolatos döntési jogkört a közgyűlés által átruházott hatáskörben – az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény⁷ alapján – a polgármester gyakorolja.

5. §⁸

(1) E rendelet alkalmazásában:

a) *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 vagyónrésze, ha annak értéke a nyugdíjminimum százszorosát nem haladja meg.

b)⁹ *vagyon*: az a hasznosítható ingatlan, jármű, vagyoni értékű jog, továbbá pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt - jövedelemként figyelembe nem vett - összeg, amelynek külön-külön számított forgalmi értéke, illetve összege a nyugdíjminimum összegének negyvenszorosát, vagy együttes forgalmi értéke, illetve összege a nyugdíjminimum összegének nyolcvanszorosát meghaladja. A vagyoni helyzet vizsgálata során a lízingelt dolgon fennálló használati jog meghatározott időre szóló vagyoni értékű jognak minősül, és értékének meghatározására az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. §-ának (2) bekezdése az irányadó. A vagyon különösen akkor hasznosítható, ha elidegeníthető, bérbe, használatba, haszonbérbe adható, megterhelhető, biztosítékkul adható, vállalkozásba vihető vagy a vagyon hasznosításból jövedelem származik, vagy származna. Nem minősül vagyonnak az a gépjármű, amelyet súlyos mozgáskorlátozottságra tekintettel tartanak fenn. Amennyiben az igénylő vagy a bérlő vagyonyilatkozatra kötelezett, és az abban foglalt vagyon forgalmi értéke vitatható, a hivatal ingatlan esetén a Nemzeti Adó- és Vámhivatal ingatlan fekvése szerint illetékes igazgatósága, vagy az ingatlan fekvése szerinti önkormányzati adóhatóság megkeresésével, vagyoni értékű jog esetén a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes igazgatósága megkeresésével, jármű esetén független szakértő bevonásával állapítja meg a vagyon forgalmi értékét.

c) *család*: egy lakásban együtt élő, ott bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező közeli hozzátartozók közössége,

d) *közeli hozzátartozó*:

da) a házastárs, az élettárs,

db) 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,

⁶ A 60/2007. (XII.28.) sz. rendelet 1. §- a mód.

⁷ A 3/2018. (II.08.) önk. rend. 5. §-a mód. a szövegrészt

⁸ A 16/2016. (V.20.) önk. rendelet 3.§- a mód.

⁹ Az 53/2021. (XII.20.) önkormányzati rendelet 3. § módosította.

e) 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.

- (2) E rendeletben meg nem határozott fogalmakra
- a) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.) ,
 - b) a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.)
 - c) a jövedelem és a jövedelemszámítási időszak meghatározásánál pedig a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvényben foglalt értelmező rendelkezések az irányadók.

II. fejezet

RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

A támogatás feltételei

6. §

(1)¹⁰ 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, és 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 hat és félszeresét,
- c) az igénylő és családja vagyonnal nem rendelkezik,
- d) az első önálló lakásának megszerzése érdekében pénzügyi kölcsönt vett igénybe, amelynek összege eléri az 1.200.000 Ft-ot.
- e) két egyetemleges készfizető kezesrel rendelkezik,
- f) 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 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)¹¹ A támogatott kötelezettséget vállal arra, hogy a támogatás utalásától számított 10 évig – de legalább a gyermekek nagykorúvá válásáig - az igénylők és gyermekeik a lakásban életvitelszerűen laknak. A polgárok személyi adatainak és lakcímének

¹⁰ Az 53/2021. (XII.20.) önkormányzati rendelet 4. § módosította.

¹¹ A 34/2018. (XII.14.) önk. rend. 1. § mód.

nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 5. § (2) bekezdésének megfelelően az életvitelszerű itt lakásra az igénylők és gyermekeik lakóhely létesítésére kötelesek bejelentkezni a lakcímnnyilvántartásba.

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. §¹²

- (1) A támogatás mértéke legfeljebb a felvett pénzügyi kölcsön összege, de nem haladhatja meg az 1.200.000.- Ft-ot.
- (2) A támogatást vissza nem térítendő támogatás (gyermekkedvezmény) formájában kell nyújtani, ha az igénylő a kérelem benyújtása napján saját háztartásában kiskorú gyermek(ek)et nevel. A vissza nem térítendő támogatás összege gyermekenként 300.000.- Ft.
- (3) A támogatás kizárólag első saját tulajdonú lakás vásárlása, építése, bővítése, emelet, illetve tetőtér beépítése céljára felvett pénzügyi hiteltartozás csökkentésére használható fel, - amennyiben az építéssel (bővítéssel) új, külön bejáratú önálló lakás jön létre -, ezért csak pénzügyi utalható.

Eljárási rendelkezések

9. §

- (1) ¹³
- (1a) ¹⁴ A támogatás nyújtás folyamatos igénybejelentés alapján, az igények benyújtása sorrendjében, a rendelkezésre álló éves keretösszeg erejéig történik elektronikus úton, e-mailen vagy személyesen történő benyújtással, pontos érkeztetéssel, óra-perc feltüntetéssel.
- (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.

¹² A 16/2016. (V.20.) önk. rendelet 5.§- a mód.

¹³ Hatályon kívül helyezte az 53/2021. (XII.20.) önkormányzati rendelet 7. §-a.

¹⁴ Az 53/2021. (XII.20.) önkormányzati rendelet 5. § módosította.

- (3)¹⁵ 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,
 - 4.¹⁶ *lakásépítés vagy –bővítés,* továbbá lakásnagyság igazolására: az egyszerű bejelentés benyújtására vonatkozó igazolás,
 5. *pénzintézeti hitelfelvétel* igazolására: pénzintézeti kölcsönszerződés, vagy előtörlesztés esetén a hitelfolyósító intézet igazolása arról, hogy az igénylő kölcsönkérelmét a bank előzetesen elbírálta, és hitelképesnek minősítette,
 6. ¹⁷

10. §¹⁸

- (1) A polgármester a támogatásra való jogosultság megállapítása esetén az igénylőkkel és a készfizető kezesekkel hatósági szerződést köt.
- (2)¹⁹ A polgármester a támogatás iránti igény elutasításáról határozattal dönt.
- (3)²⁰ Ha a támogatásra való jogosultság fennáll, de az igénylés évében a rendelkezésre álló fedezet hiányában hatósági szerződés kötésére nincs lehetőség, a polgármester erről értesítést küld az igénylőnek. Egy éven belüli ismételt igénylésnél az igazolásokat nem kell benyújtani.

11. §

- (1)²¹ A szerződés aláírását követően a jegyző gondoskodik
- a) a támogatás összegének a megnevezett pénzintézethez 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.
- (3)²² A támogatás teljes összege erejéig jelzálogjog kerül bejegyzésre a támogatással megszerzett ingatlanra a lakáscélú hitelt nyújtó pénzintézetet követő sorrendben. Ha a támogatással megszerzett ingatlanra a lakáscélú hitelt nyújtó pénzintézet nem járul hozzá az őt követő sorrendben a jelzálogjog bejegyzéséhez, akkor a támogatás teljes összege 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

¹⁵ A 11/2010. (III.19.) rendelet 2. §-a mód.

¹⁶ A 34/2018. (XII.14.) önk. rend. 2. § mód.

¹⁷ A 16/2016. (V.20.) önk. rendelet 12.§ (3) bek. helyezte hatályon kívül

¹⁸ A 16/2016. (V.20.) önk. rendelet 7.§- a mód.

¹⁹ A 34/2018. (XII.14.) önk. rend. 3. § mód.

²⁰ Az 53/2021. (XII.20.) önkormányzati rendelet 6. § módosította.

²¹ A 16/2016. (V.20.) önk. rendelet 8.§- a mód.

²² A 13/2018. (V.25.) önk. rend. 1. § mód.

bejegyzett jelzálogjogok együttes értéke nem haladja meg az ingatlan forgalmi értékének 25 %-át.

- (4)²³ A ingatlan elfogadhatóságának vizsgálata érdekében – a 9. § (2) bekezdésében előírt szabályok figyelembe vételével – a kérelmező köteles az alábbi dokumentumokat becsatolni
- a) az ingatlan tulajdonosának a jelzálogjog bejegyeztetésére vonatkozó hozzájáruló nyilatkozatát,
 - b) az ingatlan 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolatát,
 - c) forgalmi értékbecslést a felajánlott ingatlanról,
 - d) 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)²⁴ A kölcsön formában nyújtott támogatást a támogatottnak (a 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)²⁵ Ha az adósnak a szerződés aláírásától számított 36 hónapon belül gyermeke születik, mentesül – gyermekenként – 300.000.- Ft kölcsönösszeg visszafizetése alól (gyermekkedvezmény). Kizárja a később született gyermek utáni kedvezmény igénybevételét, ha a kölcsön visszafizetése során a támogatott késelemben esik.
- (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. §²⁶

- (1)²⁷ A támogatás teljes összegét azonnal és egyösszegben kell visszafizetni a Ptk-ban meghatározott késedelmi kamattal növelten, ha az adós a támogatás igénybevételével épített, vagy vásárolt lakást:
- a) építés vagy bővítés esetén az építeshatóság használatbavételre feljogosító iratának kiadását, vásárlás esetén a vételt követő 10 éven belül lebontja,
 - b) lakásigényének kielégítésétől eltérő célra hasznosítja,

²³ A 42/2022. (XI.17.) önkormányzati rendelet 1. § módosította.

²⁴ A 16/2016. (V.20.) önk. rendelet 9.§- a mód.

²⁵ A 16/2016. (V.20.) önk. rendelet 9.§- a mód.

²⁶ A 16/2016. (V.20.) önk. rendelet 10.§- a mód.

²⁷ A 13/2018. (V.25.) önk. rend. 2. § mód.

- c) adásvételi, csere, ajándékozási vagy életjáradéki szerződéssel elidegeníti, továbbá
- d) a támogatott valótlan adatok közlésével, megtevesztés útján jogosulatlanul jutott a támogatáshoz,
- e)²⁸ ha lakásépítés (bővítés) esetén az építési engedélytől (az egyszerű bejelentéstől) oly mértékben tért el, hogy az építésrendészeti bírságot von maga után, illetve
- f)²⁹ a lakás nem a támogatott személy és azon kiskorú gyermeke(i) lakóhelyéül szolgál legalább a 6. § (4) bekezdésében vállalt időtartamig, aki(k)re tekintettel a támogatást igénybe vette.

(2) A visszafizetés elrendeléséről a Közgyűlés dönt.

14. §³⁰

(1)³¹ Ha az adós lakásigényét a támogatás visszafizetésének futamideje alatt a támogatás igénybevételel érintett ingatlantulajdona cseréjével vagy értékesítésével, lakásépítés vagy –vásárlás útján elégíti ki, a támogatás teljes összegére vonatkozó azonnali és egyösszegű visszafizetésével kapcsolatos kötelezettsége teljesítését a jegyző felfüggeszti

- a) csere esetében 60 napig,
- b) vásárlási szándék esetében 1 évig, illetve
- c) építési szándék esetében 3 évig.

(2) A (1) bekezdésben meghatározott felfüggesztési időtartamot a szerződés megkötésének napjától kell számítani.

(3) Ha az adós (1) bekezdésben meghatározott határidőben az újabb lakás megszerzését hitelt érdemlően - adásvételi vagy csereszerződés alapján történő tulajdonjogszerzés esetében az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést tartalmazó tulajdoni lap hiteles másolatával, építés esetében az építés hatóság használatbavételre feljogosító iratával - igazolja, a jegyző mentesíti az azonnali és egyösszegű visszafizetési kötelezettsége alól, feltéve, hogy az adós az elidegenítésből származó teljes bevételt az új lakás megszerzésére fordította.

(4) A támogatás teljes összege az újonnan megszerzett ingatlanra a polgármester engedélyével átvihető. Az adós saját költségén gondoskodik a támogatás visszafizetését biztosító jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásban az új lakásra való átjegyeztetéséről.

III. fejezet

Záró rendelkezések

15. §

(1)³²

(2) E rendelet 2006. február 4-én lép hatályba, amelynek szabályait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

²⁸ A 34/2018. (XII.14.) önk. rend. 4. § mód.

²⁹ A 34/2018. (XII.14.) önk. rend. 4. § mód.

³⁰ A 13/2018. (V.25.) önk. rend. 3. § mód.

³¹ A 42/2022. (XI.17.) önkormányzati rendelet 2. § módosította.

³² A 16/2016. (V.20.) önk. rendelet 12.§ (3) bek. helyezte hatályon kívül

- (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.
- (6) A 16/2016. (V.20.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2016. június 1. napján lépnek hatályba, melyet a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell. Nem minősülnek folyamatban lévő ügyeknek az aláírt hatósági szerződéssel vagy jogerős elutasító határozattal lezárt ügyek.
- (7) A 3/2018. (II.08.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2018. február 8. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult és a megismételt eljárásokban kell alkalmazni.
- (8) A 13/2018. (V.25.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2018. május 26. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépése előtt beadott, de még el nem bírált kérelmek esetében is alkalmazni kell.
- (9) A 34/2018. (XII.14.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2018. december 15. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépése előtt beadott, de még el nem bíralt kérelmek esetén is alkalmazni kell.
- (10) Az 53/2021. (XII.20.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2022. január 1. napján lépnek hatályba.
- (11) A 42/2022. (XI.17.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2022. november 18. napján lépnek hatályba.

Dr. Kovács Gábor sk.
jegyző

Dr. Gyimesi Endre sk.
polgármester