

Szentes Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal
Közigazgatási Osztály
6600 Szentes, Kossuth tér 6., 6601 Szentes, Pf. 58.
Telefon: 63/510-339

I-8214/2011.

Tárgy: Rendelet-tervezet a lakhatás megvalósítását
segítő támogatásokról
Első olvasatban

Szentes Város Önkormányzata
Képviselő-testülete

Szentes

Tisztelt Képviselő-testület!

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete 36/1995. (XII. 22.) KT rendelete A lakhatás megvalósítását segítő támogatásokról sok módosítással ugyan, de hosszú ideig alkalmazható volt. Segítségével több száz család kapott több-kevesebb támogatást új vagy régebbi építésű lakás, ingatlan vásárlásához, ingatlanuk korszerűsítéséhez, felújításához, nem ritkán az ingatlan megtartásához, életveszély elhárításához.

Az eltelt tizenöt évben azonban jelentősen megváltoztak a társadalmi-gazdasági körülmények. A változás érintette az építési szabályokat, az árakat, az építkezéshez adható-kapható kölcsönök feltételeit és nagyon jelentősen módosult a támogatást igénylő lakosok anyagi helyzete is. Az idő elszaladt a helyi rendeletünk szabályai felett.

A megváltozott körülmények között azonban még inkább szükség van arra, hogy az önkormányzat lehetőségeihez mérten segítse a Szentesen lakó, vagy itt letelepedni kívánó embereket lakhatási gondjaik megoldásában.

Szeretnénk egy korszerű, a mai igényeknek megfelelő, könnyen alkalmazható helyi rendeletet megalkotni, ezért a tervezetet első olvasatban terjesztem a Képviselő-testület elé. Kérem, szíveskedjenek megtárgyalni, véleményükkel, javaslataikkal segíteni munkánkat.

A rendeletben alkalmazandó alapfogalmakat, magyarázatokat természetesen a jogszabályszerkesztési szabályoknak megfelelően szakaszokba foglalom majd, de úgy gondolta az anyag megvitatását segíti, ha most még azon a helyeken találják meg azokat, ahol megjelennek az értelmezésre szoruló kérdések.

Kérem véleményüket, segítségüket.

Szentes, 2011. október 13.

Csányiné dr. Bakró-Nagy Vera
osztályvezető

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete
...../ 2011. számú rendelete
a lakhatás megvalósítását segítő támogatásokról

Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete átérezve felelősségét a város lakosságának alapvető emberi igényeinek megoldásában - lehetőségeihez mérten – támogatást kíván nyújtani, szociális szempontok figyelembe vételével, lakhatásuk elfogadható szintű megoldásához, ezért a Magyar Köztársaság Alkotmánya 44/A. szakasza /1/ és /2/ bekezdése, valamint A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 1.§ /3/ és /4/ bekezdése, 8.§ /1/-/4/ bekezdése, 16. § /1/ bekezdése felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja.

1.§

A rendelet tárgyi hatálya Szentes város közigazgatási területén lévő lakóházakra és lakásokra terjed ki.

2.§

/1/ Kérelem benyújtására jogosult az a nagykorú, magyar állampolgár vagy letelepedési illetve állandó tartózkodási engedéllyel rendelkező külföldi állampolgár

- aki önálló, beköltözhető ingatlan tulajdonával vagy kizárólagos használatával a 3. § /1/ bekezdés c.) és d.) pontjában meghatározottakon túl nem rendelkezik; kivéve
- **A. változat:** ha önkormányzati tulajdonban lévő lakásban bérelő
- **B. változat:** ha lakás bérleti jogával rendelkezik

Fogalom: önálló ingatlan a legalább egy egész lakásegységet tartalmazó rész, vagy egész ingatlan

- akinek a tulajdonában vagy használatában lévő önálló ingatlana zsúfolt.

Fogalom: zsúfolt az a lakás, **A. változat:** ha egy lakószobában kettőnél többen laknak
B. változat: ha a lakásban élő személyekre fejenként 12 m² –nél kevesebb lakószobányi terület jut

/2/ Támogatást kaphat az a kérelmező, akinek 3. § /1/ bekezdés c.) és d.) pontjában meghatározottakon túl nincs vagyona és a családban az egy főre számított nettó havi jövedelme nem haladja meg a mindenkori legkisebb munkabér másfélszeresét, illetve egyedülállóként a nettó havi jövedelme nem haladja meg a mindenkori legkisebb munkabér kétszeresét.

Változat: Ha a házastársak vagy az élettársak mindketten 40 év alattiak legfeljebb két – még meg nem született - gyermek a havi jövedelem számításánál és támogatott lakás nagyságánál figyelembe vehető.

Fogalom: egyedülálló, aki egyszemélyes háztartásban lakik

Fogalom: élettársak, akik legalább egy éve bizonyíthatóan egy lakcímen élnek, vagy van közös gyermekük

Fogalom: jövedelem e rendelet vonatkozásában: minden olyan rendszeresen visszatérő, vagy rendkívüli nettó bevétel – éves átlagban számítva- amely a család vagy az egyén

fenntartására szolgál (munka-jövedelem, vagyomból származó jövedelem, segély, szociális ellátás, stb.)

Fogalom: **vagyon** e rendelet vonatkozásában: **hasznosítható** ingatlan, jármű, vagyoni értékű jog, **forgalomképes** műkincs, ékszer, nemesfém, megtakarított pénz vagy valuta, stb. amelyeknek egyenkénti értéke a kétmillió forintot meghaladja, azzal, hogy nem minősül vagyonnak lakásbővítésnél, lakásfelújításnál és korszerűsítésnél az az ingatlan, amelyre a támogatást kéri.

/3/ Átmeneti lakásbérleti jog biztosítása „lakásvásárláshoz előtakarékossgal támogatási forma” esetén a fenti jövedelmi korlátokat nem kell alkalmazni.

/4/ Támogatást az a kérelmező kaphat, akinek a támogatott ingatlana nem lesz nagyobb

- családi ház építésnél, bővítésnél 120 m² illetve 30 m² /fő
- lakásépítésnél és –vásárlásnál 100 m² illetve 25 m² /fő.

Lakás felújításnál és korszerűsítésnél a méretbeli korlátokat nem kell alkalmazni.

3.§

/1/ Támogatás biztosítható lakóingatlan, lakás

- a./ építéséhez
- b./ vásárlásához
- c./ bővítéséhez, nagyobb lakás vásárlásához
- d./ felújításához, korszerűsítéséhez
- e./ lakásvásárláshoz előtakarékossgal

/2/ Nem új állapotú ingatlan vásárlásához, bővítéséhez, felújításához kért támogatás esetén a kérelemhez az építési hatóság által kiállított rövid műszaki leírás és vélemény szükséges.

Az ingatlan

a./ életveszélyes állapotú, lakott (Szükséges az életveszély elhárításának megközelítő összege, kétszáz ezres hibahatárral.) Az életveszély elhárítása után még legalább öt évig lakható marad.

- b./ gazdaságosan nem újítható fel
- c./ gazdaságosan felújítható (felújítása után még legalább tíz évig lakás céljára használható, de nem lesz az érvényes előírásoknak megfelelő, korszerű lakás)
- d./ gazdaságosan és az érvényes előírásoknak megfelelően felújítható
- e./ gazdaságosan és korszerűen felújítható, városképi szempontból is javasolt a felújítása

/3/ Kivételes esetben adható, akár kiemelt támogatás is, /2/bekezdés a./ pont szerint annak, akinek azért kell a lakását felújítani, mert azt az építési hatóság határozattal életveszélyessé nyilvánította. Csak akkor adható támogatás, ha más megoldás, figyelembe véve az eset összes körülményeit, az érdekeltek szociális helyzetét, a lakás állapotát, stb. nem lehetséges.

/4/ A gazdaságosan nem felújítható lakás esetében (/2/ bekezdés b./) pont nem adható támogatás.

/5/ A városképi szempontból is javasolt ingatlanok felújítására kiemelt támogatás adható.

Fogalom: Lakásbővítés, ha a lakás helyiségeinek a száma növekszik /kamra, fürdőszoba, külön WC, szoba, étkező, stb./

Fogalom: Lakásfelújítás: általában akkor válik szükségessé, ha a rendeltetésszerű használat során, a falon kívüli és a falban lévő szerelvények, beépített berendezési tárgyak, burkolat, fafödém, stb. kihordási ideje lejár

burkolat-csere: ha a rendeltetésszerű használatból eredően elhasználódott, pl. parkett esetén 50-80 év, szőnyegpadló kopása esetén 10-15 év

mozaik-burkolatok: 25-30 év

ajtók, ablakok cseréje: elkorhadt, rossz a hőszigetelése, a fa áthidalók tönkrementek: 50-80 év

villany-, vízvezetékek cseréje

tetőcsere: szarufák, lécek, cserépfedés évenkénti ellenőrzése esetében 100 év

födémcsere: fafödém esetén az épület korától függő

falazat, lábazat felújítása: aláfalazás, külső vakolás

ereszcsatorna teljes kicserélése vagy újonnan való felszerelése

kémény tetőn kívüli részének újjáépítése, esetleg belső burkolása

Fogalom: Lakáskorszerűsítés: a lakás komfortfokozatának növelése céljából víz-, csatorna, gázhálózat közmű bevezetése, hálózatának kiépítése, fürdőszoba létesítése, központosított fűtés kialakítása vagy cseréje, az épület külső hőszigetelése, a külső nyílászárók biztonsági berendezéseinek fejlesztése

Fogalom: Lakáskarbantartás: a normális és rendeltetésszerű elhasználódásból eredő munkák, pl.:

meszelés, tapétázás, mázolás

eltört WC-kagyló, mosdókagyló cseréje

Parkettalakkozás

konnektorok, kapcsolók cseréje

szőnyegpadló csere /kiegért, eltávolíthatatlan anyaggal leöntötték/

tetőszerkezeten néhány cserépléc, törött cserepek cserélése, esetleg 1-1 szarufa kicserélése

ereszcsatorna egyes szakaszainak cseréje

kémény fedőkő cseréje

4. §

/1/ A támogatás formája

a./ kamatmentes kölcsön

b./ vissza nem térítendő támogatás

c./ átmeneti lakásbérleti jog biztosítása, lakásvásárláshoz, előtakarékosággal

/2/ Vissza nem térítendő támogatás használt lakás megvásárlásához, lakásbővítéshez, korszerűsítéshez és felújításhoz biztosítható.

/3/ Vissza nem térítendő támogatásként az éves támogatási keret legfeljebb 40 %-a használható fel.

/4/ Vissza nem térítendő támogatás nem adható lakáskarbantartás céljából.

Változat: /4/ Sem kamatmentes kölcsön, sem vissza nem térítendő támogatás nem biztosítható lakáskarbantartás céljából.

5. §

/1/ A támogatás mértéke

a./ lakásépítés és vásárlás esetén legfeljebb az építési költség vagy a vételár 20 %-a, de maximum 500.000.- forint

b./ lakásbővítés és nagyobb lakás vásárlása esetén legfeljebb az építési költség vagy a vételár-különbözet 40 %-a, de maximum 500.000.- forint,

c./ felújításhoz és korszerűsítéshez legfeljebb az építési költség 90 %-a, de maximum 500.000.- forint.

/2/ Kiemelt támogatást, azaz 750.000.- forintot adható a támogatási arányok megtartásával

a./ a 3.§ /2/ bekezdés a/. pontjában és /3/ bekezdésben meghatározott ingatlanok esetében az életveszély elhárítására,

b./ a 3.§ /2/ bekezdés e/. pontjában meghatározott ingatlanok felújítására,

c./ a 3. § /1/ bekezdés c./ és d./pontja esetében, méltányosságból, ha kivételesen rossz szociális helyzetben van a kérelmező.

Fogalom: kivételesen rossz szociális helyzetű kérelmező: aki munkanélküli, munkaképességét befolyásolóan beteg, egyedülálló nyugdíjas, három- vagy többgyermekes, ?

/3/ A támogatás minimális összege lehetőleg érje el a 100.000.- forintot.

6. §

/1/ Az a 30 év alatti pályakezdő szakember, művész vagy sportoló, aki munkahellyel és legalább a minimálbér kétszeresét meghaladó egy főre jutó nettó jövedelemmel rendelkezik,

a./ Szentesen kíván letelepedni,

b./ egy éven belül Szentesre költözött,

c./ átmeneti vagy tartós nevelésből kikerült

és vállalja, hogy zárolt lakástakarék-betétszámlára havonta legalább 50.000.- forint megtakarítást helyez el, és ennek segítségével lakhatását öt éven belül megoldja, legfeljebb öt évre, szociális alapon megállapított lakbér fizetése mellett (Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete 19/1999./VII.10./ KT rendelet 2. számú melléklet), legfeljebb egy szobás önkormányzati tulajdonú lakásbérleti jogát kaphatja meg.

/2/ A zárolt lakástakarék-betétszámla meglétét és a betét összegét évente igazolni kell. A lakástakarék-betétszámla megszüntetése vagy az igazolás elmulasztása esetén a lakás bérleti díját a még hátralévő időben piaci alapon kell megállapítani. A határozott idő leteltével a lakást el kell hagyni, vagy kizárólag piaci lakbér fizetése mellett bérelhető tovább.

/3/ A lakásvásárlás előtakarékosággal támogatáshoz a fenti módon csak az évente rendelkezésre álló bérlakások 10 %-a használható fel.

Változat: 20 %-a használható fel.

7. §

Nem kaphat támogatást, aki

- a./ önkormányzati tulajdonú bérlakást önkényesen elfoglalt, a jogellenes állapot megszüntetésétől számított legkevesebb 10 évig,*
- b./ az önkormányzattal szemben adók módjára behajtható köztartozást halmozott fel, a köztartozás megszüntetéséig,*
- c./ önkormányzati tulajdonú lakásban lakbérhátralékot halmozott fel, annak megfizetéséig,*
- d./ már kapott támogatást, annak visszafizetéséig,*
- e./ a támogatás elnyerése érdekében szándékosan valótlan adatot szolgáltatott.*

8. §

/1/ A támogatást a polgármesteri hivatal lakásügyi ügyintézőjéhez benyújtott nyomtatványon kell kérelmezni.

/2/ A kérelemhez mellékelni kell

- a./ a kérelmező és a vele egy háztartásban lakó (költöző) személyek jövedelemének igazolását (legalább egy évre vonatkozóan; ennél rövidebb időszakra csak akkor fogadható el az igazolás, ha a jövedelmet biztosító tevékenység rövidebb ideje tart); ha a kérelmező és a vele egy háztartásban lakó (költöző) vállalkozó, jövedelmét a benyújtott adóbevallásával kell igazolnia*
- b./ a kérelmező és a vele egy háztartásban lakó (költöző) személyek nyilatkozatát vagyonukról, vagy annak hiányáról*
- c./ a kérelmező és házastársa (élettársa) kérelmét, hogy a jövedelemszámításnál és a támogatott lakás nagyságánál vegyenek figyelembe két, még meg nem született gyermeket (ha a 2. § /2/ bekezdésénél ezt számításba veszik)*
- d./ élettársak esetében igazolást, hogy legalább egy éve egy lakcímen laknak, vagy van közös gyermekük*
- e./ a támogatással érintett ingatlan 3 hónapnál nem régebbi tulajdoni lapját*
- f./ építéshez, bővítéshez, felújításhoz és korszerűsítéshez engedélyezett terveket és költségvetést, ha nem kell engedély, csak költségvetést*
- g./ vásárlás esetében adásvételi szerződést vagy előszerződést és az ingatlan értékbecslését*
- h./ nem új állapotú ingatlan vásárlása, bővítése, felújítása esetén az építési hatóság véleményét a 3. § /2/ bekezdésében leírt feltételekről*
- i./ a 4. § /1/ bekezdés c./ pontban meghatározott támogatási forma esetén igazolást zárolt lakástakarék-betétszámla nyitásáról*
- j./ igazolást, hogy nincs köztartozása, a kérelmezőnek és a vele egy háztartásban élőknek (együtt költözőknek)*
- k./ nyilatkozatot arról, hogy a kérelmező még nem kapott lakhatás megvalósítását segítő támogatást, vagy már visszafizette azt*
- l./ mindazon tényekről igazolást, amelyek a támogatás megszerzését segíthetik pl.: megromlott egészségi állapot stb.*
- o./ a támogatásnál figyelembe veendő személyekről születési anyakönyvi kivonat bemutatását, vagy egyéb hiteles okmányt (pl.: iskolalátogatási igazolást stb.)*
- p./ nyilatkozatot a kérelmezőtől illetve az ingatlan tulajdonosától, hogy a kamatmentes kölcsön visszafizetésének biztosítására a kölcsön erejéig az ingatlanra jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséhez hozzájárul*

q./ nyilatkozatot arról, hogy az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díj megfizetését a kérelmező vállalja, vagy az alól felmentést kér
r./ nyilatkozatot arról, hogy a személyes adatok kezeléséhez hozzájárul

/3/ Az igazolásokat eredetben vagy hiteles másolatban kell becsatolni (ha szükséges, a lakásügyi ügyintéző lemásolja és hitelesíti az eredeti okmányt).

/4/ A támogatást a jegybanki alapkamattal növelt összegben haladéktalanul vissza kell fizetni, ha a támogatást kérő a hatóság számára, szándékosan valótlan adatot szolgáltatott vagy nyilatkozatot tett.

9. §

/1/ A támogatás alanyi jogon nem illet meg senkit, forrása az önkormányzat költségvetése. Az éves költségvetési előirányzat nem léphető túl, a támogatás összegének megemelésére csak a költségvetési rendelet módosításával van lehetőség.

/2/ A támogatást Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete állapítja meg az Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottság (továbbiakban Szociális Bizottság) javaslata alapján. A Szociális Bizottság elsősorban a nehezebb szociális- és élethelyzetben lévő kérelmezőket támogatja.

/3/ A Szociális Bizottság véleményének kialakításához helyszíni szemlét végezhet, a kérelmezőt meghallgathatja, tőle iratok bemutatását kérheti, a polgármesteri hivatal nyilvántartásait felhasználhatja. Az adatszolgáltatás megtagadása vagy a helyszíni szemle akadályozása esetén a Szociális Bizottság a hiányzó információk nélkül teszi meg javaslatát.

/4/ Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete döntése ellen fellebbezésnek helye nincs. Az érdekelt esetleges polgári jogi igényét a Szentesi Városi Bíróság előtt az elévülési időn belül érvényesítheti.

10.§

/1/ A pénzbeli támogatás kifizetésének feltételeiről a támogatást kérő és az önkormányzat pénzügyekért felelős szervezeti egysége megállapodást, míg átmeneti lakásbérleti szerződés biztosítása esetén a támogatást kérő – a lakásügyeket intéző szervezeti egység kijelölése alapján - a lakás kezelőjével határozott időtartamra bérleti szerződést köt.

/2/ A megállapodás illetve a bérleti szerződés megkötésére a támogatást kérőnek az értesítés vagy a kijelölés kézhezvételétől számított 30 napos jogvesztő határidő áll rendelkezésére.

/3/ A pénzbeli támogatás célhoz kötött, annak felhasználását vásárlás esetén a folyósítástól számított 90 napon belül az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzéssel, bármilyen építési munka végzése esetén hivatalos számlával vagy használatba vételi engedély bemutatásával kell igazolni a folyósítástól számított legfeljebb két

Változat: három éven belül.

/4/ A támogatást egy összegben, kamatmentesen vissza kell fizetni, ha a támogatási cél megghiúsul; a jegybanki alapkamattal növelt összegben haladéktalanul vissza kell fizetni, ha a támogatást kérő a hatóság számára nem igazolja, hogy azt a megjelölt célra fordította.

11.§

/1/ A kamatmentes kölcsön összegét – amennyiben az a háromezer forintot nem haladja meg – legfeljebb öt év alatt, ennél magasabb összegű kölcsön esetén legfeljebb nyolc év alatt, havi egyenlő részletekben kell visszafizetni. A törlesztő-részlet havonta 1000 forintnál kevesebb nem lehet.

/2/ A kölcsön törlesztését kérelemre – előre nem látható, rendkívüli élethelyzetre tekintettel – a Szociális Bizottság az önkormányzat pénzügyekért felelős szervezeti egysége előterjesztése alapján felfüggesztheti. A kölcsön törlesztése összességében a hét illetve a tíz évet nem haladhatja meg.

/3/ A támogatást a jegybanki alapkamattal megnövelt összeggel együtt, egy összegben kell visszafizetni, ha a támogatott több, mint háromhavi részletfizetéssel elmaradt és a kölcsön törlesztésének felfüggesztését nem kéri.

12.§

/1/ A kölcsön biztosítására az önkormányzat pénzügyekért felelős szervezeti egysége a kölcsön és esetleges járulékaik erejéig jelzálogjogot és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az ingatlan-nyilvántartásba. Ehhez a megállapodás megkötésekor a kérelmezőnek illetve az ingatlan tulajdonosának hozzá kell járulnia.

/2/ Az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját az önkormányzatnak kell megfizetnie, de a szolgáltatási díj megfizetését az önkormányzat a támogatott kérelmezőre áthárítja. A támogatott a szolgáltatási díj megfizetését a támogatási kérelem benyújtásakor vállalja, vagy annak megfizetése alól felmentést kérhet.

/3/ Felmentést az kérhet – illetéktelenesen – akinek, vagy akinek és a támogatott ingatlanban együttlakó, együttköltöző családtagjainak az egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg a mindenkori nyugdíjminimum két és félszeresét és vagyona a támogatott ingatlanon kívül nincs. A szolgáltatási díj megfizetése alól a Szociális Bizottság adhat felmentést. A felmentés egy alkalomra szól, szükség esetén ismételt kérelmezhető.

13.§

/1/ A kamatmentes kölcsönt egy összegben kell visszafizetnie annak, aki a támogatott ingatlant a kölcsön fennállta alatt elcseréli, vagy elidegeníti. Ez alól a Szociális Bizottság csak akkor adhat felmentést, ha a támogatott új ingatlanára a jelzálogjogot és az elidegenítési és terhelési tilalmat be lehet jegyezni és ehhez a meglévő vagy újonnan belépő jelzálogjog jogosultja hozzájárul. Erre a támogatottnak írásbeli felhatalmazást kell adnia. Ebben az esetben a szolgáltatási díj megfizetése alól nem adható felmentés.

/2/ Az ellen, aki a 8.§/4/ bekezdésében, a 10. § /4/ bekezdésében, és a 11.§ /3/ bekezdésében meghatározott fizetési kötelezettségét felszólítás ellenére sem teljesíti, végrehajtási eljárást kell indítani.

14. §

/1/ A kölcsön felvételekor előre nem látható, rendkívüli, élethelyzet kialakulása esetén Szentés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakásügyi hatóság által előterjesztett kérelemre, a Szociális Bizottság valamint a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság egybehangzó javaslata alapján a kölcsön visszafizetése alól, méltányosságból, a támogatottat felmentheti, a tartozást elengedheti.

/2/ Szentés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a két éven túli, bizonyítottan behajthatatlan pénzkövetelés törlését rendeli el.

***Fogalom:** Előre nem látható, rendkívüli élethelyzet lehet elsősorban a családban bekövetkezett haláleset, egy éven túli munkanélküliség, elemi csapás, a jövedelemmel rendelkező családtag tartós betegsége, maradandó fogyatékoságot okozó balesete, stb.*

15.§

/1/ A rendelet 2012. január 1-én lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

/2/ A rendelet hatálybalépésével Szentés Város Önkormányzata Képviselő-testülete 36/1995./XII.22./ KT rendelete és annak módosításai hatályukat veszti.

*Dr. Sztantics Csaba
Jegyző*

*Szirkik Imre
polgármester*