**Üllés Nagyközségi Önkormányzata Képviselő-testületének**

**3/2022. (III. 8.) önkormányzati rendelete**

**A helyi lakáscélú támogatásról**

Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 143. § (4) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete a tárgyévi költségvetésben az erre a célra megállapított előirányzat terhére, az e rendeletben fennálló feltételek fennállása esetén kérelemre támogatást nyújthat a településen állandó lakóhellyel rendelkezők, vagy annak létesítésével letelepedni szándékozók részére Üllés közigazgatási területén belül elhelyezkedő

*a)* új lakás építésére,

*b)* új, vagy használt lakás vásárlására.

(2) A támogatás formája

*a)* visszatérítendő kamatmentes támogatás,

*b)* vissza nem térítendő támogatás.

*c)* visszatérítendő kamatmentes támogatás visszafizetését követő egyösszegű támogatás.

(3) A (2) bekezdésben foglalt támogatási formák a Pénzügyi-Ügyrendi Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) javaslatára együttesen is alkalmazhatók.

(4) A támogatás mértéke családonként:

*a)* visszatérítendő kamatmentes támogatás esetén az ingatlan értékének 20 %-a, maximum 1.000.000 Ft-ig

*b)* vissza nem térítendő támogatás esetén 200.000 Ft-ig;

(5) A visszatérítendő kamatmentes támogatás visszafizetésének határideje legfeljebb 5 év (továbbiakban: futamidő). A Képviselőtestület kérelemre, méltányosságból a futamidőt egy alkalommal maximum 2 évvel meghosszabbíthatja.

(6) A Képviselőtestület kérelemre a 2. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt feltétel teljesítését követő 3 hónapon belül benyújtott kérelemre, az alábbi egyösszegű támogatást állapítja a jogosult családok részére, a családban nevelkedő, a kérelem benyújtásakor a családban élő, 18. életévet be nem töltött gyermek/gyermekekre tekintettel

*a)* egy gyermekes családoknak: 100.000 Ft

*b)* két gyermekes családoknak: 200.000 Ft

*c)* három, vagy több gyermekes családoknak: 300.000 Ft, amennyiben a kérelmező/k/ külön nyilatkozatban vállalja, hogy az egyösszegű támogatás kifizetését követő naptól számított újabb 5 évig Üllés Nagyközség területén állandó lakcímmel fog rendelkezni és továbbra is életvitelszerűen a településen kíván élni, ennek ellenőrzése a helyi népességnyilvántartó rendszerből hivatalból történik. Amennyiben kérelmező ezen kötelezettségét megszegi, úgy az egyösszegű támogatás időarányos részét támogatott köteles a kötelezettségszegéstől számítottan, visszafizetni. A visszafizetés iránt a Hivatal intézkedik. A kérelem benyújtására nyitva álló határidő jogvesztő.

**2. §**

(1) Vissza nem térítendő és visszatérítendő kamatmentes támogatásban (a továbbiakban: Támogatás) részesülhetnek azok az igénylők:

*a)* Akik a kérelem benyújtásakor nem rendelkeznek önálló, lakhatásra alkalmas forgalomképes lakással a kérelemben megjelölt ingatlanon felül, kivéve, ha az öröklés jogcímén került a pályázó/k tulajdonába.

*b)* vállalják, hogy a támogatás felhasználását hitelt érdemlő módon igazolják,

*c)* vállalják, hogy a támogatás felhasználását követő 5 évig Üllés Nagyközség területén állandó lakcímmel rendelkeznek, és életvitelszerűen a településen élnek*.*

*d)* Támogatás iránti pályázat akkor nyújtható be ha a pályázó és a vele együtt lakó (vele együtt költöző) házastársa (élettársa), kiskorú gyermeke, valamint a vele együtt lakó (költöző) más személyek (ide nem értve az albérlőt) egy főre jutó havi átlagos nettó jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét eléri.

(2) A Pénzügyi- és Ügyrendi Bizottság javaslatára a Képviselőtestület méltányosságból az (1) bekezdésben meghatározott vagyoni és jövedelmi határoktól eltérhet.

**3. §**

(1) A támogatást a Képviselőtestülethez címzett pályázattal lehet kérni a Polgármesteri Hivatal által erre rendszeresített nyomtatványon.

(2) A támogatás igénylésének határideje:

*a)* lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződés megkötésétől számított 3 hónapon belül;

*b)* új lakás építése esetén a kérelmező nevére szóló építési e-napló kivonat tárgyévi kiállítását követően, de legkésőbb a tárgyév június 30. napjáig.

(3) A támogatás iránti kérelmet a polgármesterhez kell benyújtani.

(4) A kérelemhez mellékelni kell

*a)* a rendszeres havi jövedelem igazolására szolgáló keresetigazolásokat. A jövedelem fogalmánál, számításánál a szociális igazgatásról és szociális szolgáltatásokról szóló 1993. évi III. törvénynek a kérelem benyújtásakor mindenkor hatályos rendelkezései az irányadóak.

*b)* lakásvásárlás esetén az adásvételi szerződés ügyvéd által ellenjegyzett példányát, melyet a földhivatal érkeztet és tartalmazza a felek megegyezését a vételár önkormányzati támogatásból történő finanszírozási lehetőségét és annak időpontjában a felek megállapodnak.

*c)* új lakás építése esetén az ügyfél nyilatkozatát az építeni kívánt lakás nagyságáról, építési (bekerülési) költségéről, a lakásépítéshez felvett vagy felveendő kölcsön összegéről,

*d)* a telek megszerzését igazoló dokumentumot és a kérelmező nevére szóló építési e-napló kivonatot

*e)* saját erő meglétéről szóló igazolást, mely pénzintézeti, munkáltatói igazolással és kérelmező nyilatkozatával történhet,

*f)* Az ügyfél nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a támogatási megállapodás keltétől számított 2 éven belül a telken új, a lakhatási feltételeknek megfelelő, legalább

*fa)* egy gyermek esetén 40 m2-t,

*fb)* két gyermek esetén 50 m2-t,

*fc)* három gyermek esetén 60 m2-t,

*fd)* négy vagy több gyermek esetén 70 m2-t

elérő hasznos alapterületű lakóházzal építi be, és annak megtörténtéről építésfelügyeleti hatósági bizonyítványt mutat be az önkormányzat részére.

**4. §**

A benyújtott pályázatokra - egyéb feltételek fennállása esetén is - támogatás csak akkor adható, ha

*a)* a lakásingatlan, amelyre a pályázatot benyújtották Üllés közigazgatási területén van és

*b)* a pályázó igazolja, hogy rendelkezik az önkormányzati támogatáson felül a beruházáshoz szükséges fedezettel,

*c)* a pályázatban megjelölt ingatlan a Földhivatal nyilvántartása alapján elkülöníthető és a pályázó vállalja, hogy a támogatás odaítélését követően az Önkormányzat javára szólóan vissza nem térítendő támogatás esetén 5 évre elidegenítési és terhelési tilalom, visszatérítendő kamatmentes támogatás esetén a futamidő időtartamára, a vonatkozó — mindenkor hatályos — jogszabály szerinti jelzálogjog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba*.*

**5. §**

(1) A benyújtott pályázatok alapján a Polgármesteri Hivatal környezettanulmányt készít.

(1a) A Polgármesteri Hivatal a tulajdonjogot a TAKARNET Földhivatali Információs Rendszerből nem hiteles tulajdoni lap lekérésével ellenőrzi.

(2) A pályázat, a mellékelt dokumentumok, valamint a környezettanulmány alapján készített előterjesztést a Pénzügyi-Ügyrendi Bizottság véleményezi, a kérelemről a Képviselő-testület a soron következő, munkaterv szerinti ülésén dönt. A döntés ellen jogorvoslatnak helye nincs.

**6. §**

(1) A támogatást elnyert pályázók a támogatásról megállapodást kötnek az Önkormányzattal.

(2) A támogatással kapcsolatos megállapodás alapján a támogatott köteles a Járási Földhivatalnál a szükséges intézkedéseket megtenni az Önkormányzatot megillető jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése iránt a Rendelet 4. § c) pontja szerint.

*a)* Függőben tartással és tulajdonjog fenntartással történő adás-vétel esetén a támogatási megállapodás csak és kizárólag úgy köthető meg, ha a támogatott hitelt érdemlően bizonyítja, hogy a megítélt támogatás az utolsó részlet, vagy bemutatja a vételár hátralék megfizetésére vonatkozó hitelígérvényt, és vállalja a 4. § c) szerinti szükséges intézkedések megtételét.

*b)* A megítélt támogatást a folyósítást követően 6 hónapon belül, de legkésőbb az adott év december 31-ig lehet felhasználni és azt hitelt érdemlően okirattal, számlákkal, bizonylatokkal egyéb dokumentumokkal szükséges igazolni, melyet a Képviselő-testület a Polgármesteri Hivatal útján környezettanulmány keretében ellenőrizhet.

(3) A visszatérítendő kamatmentes támogatás teljes kiegyenlítéséig, valamint vissza nem térítendő támogatásnál a R. 2. § (1) bek. c) pontjában meghatározott ideig az ingatlan önkormányzatot megelőző rangsorban történő megterheléséhez csak különös méltánylást érdemlő esetben akkor lehet hozzájárulni, ha a megterhelés célja pénzintézettől felvett lakás-célú kölcsön folyósítása, és ha a támogatottnak törlesztőrészlet hátraléka nincs.

(4) A tartozás teljes kiegyenlítéséig, valamint vissza nem térítendő támogatásnál a R. 2. § (1) bek. c) pontjában meghatározott ideig az ingatlan elidegenítéséhez csak különös méltánylást érdemlő esetben akkor lehet hozzájárulni, ha

*a)* az elidegenítés (adásvételi, vagy előszerződéssel igazolt) célja másik, Üllés közigazgatási területén lévő lakásingatlan megszerzése és a hozzájárulást kérő vállalja, hogy amennyiben az általa benyújtandó hivatalos értékbecslések vagy ügyvéd illetve közjegyző által készített és ellenjegyzett adásvételi szerződések alapján megállapítható, hogy a másik lakóingatlan forgalmi értéke kisebb a támogatási pályázatban megjelölt lakóingatlan forgalmi értékénél, a kölcsöntartozás fennálló részét egyösszegben megfizeti és vállalja a megvásárolni kívánt lakásingatlanra történő jelzálogjog bejegyzését, vagy

*b)* az elidegenítés (adásvételi, vagy előszerződéssel igazolt) célja másik, Üllés közigazgatási területén lévő lakásingatlan megszerzése és a hozzájárulást kérő vállalja, hogy amennyiben az általa benyújtandó hivatalos értékbecslések vagy ügyvéd illetve közjegyző által készített és ellenjegyzett adásvételi szerződések alapján megállapítható, hogy a másik lakóingatlan forgalmi értéke nagyobb a támogatási pályázatban megjelölt lakóingatlan forgalmi értékénél a megvásárolni kívánt lakásingatlanra történő jelzálogjog bejegyzését.

(5) A támogatást a szerződéskötést követő 6 hónap alatt kell felhasználni a támogatásról szóló döntés és szerződés szerinti jogcímen.

(6) Amennyiben a támogatás nem kerül a (5) bekezdésben foglalt idő alatt felhasználásra, a Képviselőtestület a támogatást visszavonja, vagy az érdekelt kérelmére - a Pénzügyi-Ügyrendi Bizottság javaslatára - újabb 6 hónapos felhasználási időtartamot engedélyezhet. Ezen határidő ismételten már nem hosszabbítható.

(7) A megvalósítást a támogatott köteles hitelt érdemlően számlákkal, bizonylatokkal, egyéb dokumentummal igazolni, melyet a Képviselőtestület a Polgármesteri Hivatal útján környezettanulmány keretében is ellenőriz. A támogatott köteles biztosítani az ellenőrzés lefolytatásának feltételeit, így különösen az ingatlanba történő bejutást.

(8) Amennyiben a támogatásban az élettársi/házastársi életközösségben élők közösen részesültek, és életközösségük bármely okból felbomlik, a támogatást az a fél is visszafizetheti, aki ezt külön Önkormányzathoz címzett nyilatkozatban magára vállalja. Ettől függetlenül nem fizetés esetén a különváltan élő kedvezményezettek egyetemes adóstársak maradnak.

**7. §**

Amennyiben a támogatás folyósításától számított egy éven belül bizonyítást nyer, hogy a támogatás nem az igényelt célra került felhasználásra, vagy az igénylő a döntéshozó félrevezetésével jutott a támogatáshoz, köteles a megítélt támogatást egy összegben a szerződés aláírásától számított mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összeggel visszafizetni.

**8. §**

Amennyiben a 7. § szerint a támogatást elnyert pályázó a támogatás egyösszegű visszafizetésére köteles, a pályázó kérelmére indokolt esetben méltányosságból a Képviselőtestület felmentést adhat a támogatás egyösszegű visszafizetése alól és engedélyezheti a támogatás visszafizetésének biztosítékául szolgáló ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok másik - a támogatást nyert pályázó tulajdonát képező - ingatlanra történő átjegyzését. Ennek feltétele, hogy a másik ingatlan értéke a korábbi ingatlan értékével egyenlő vagy azt meghaladó legyen. Az ingatlan értékét a támogatott adásvételi szerződéssel és/vagy ingatlanforgalmi szakértői véleménnyel igazolhatja.

**9. §**

A támogatásra irányuló kérelmek elbírálásánál előnyben kell részesíteni:

*a)* a többgyermekes családokat,

*b)* a gyermekes (ideértve a gyermek születését vállaló) házasokat,

*c)* azokat az igénylőket, akinek a községben történő letelepedése - a Képviselőtestület döntése szerint – közérdek,

*d)* a legalább 1 éve üllési állandó lakcímmel rendelkező családokat,

*e)* ha az igénylők mindegyike 40 év alatti személy.

**10. §**

(1) A támogatásban részesülő igénylővel a megállapodást a polgármester köti meg, a megállapodásokat tartalmazó nyilvántartás vezetéséről a Polgármesteri Hivatal útján gondoskodik.

(2) A megállapodás tartalmazza:

*a)* a támogatásban részesülő személyes adatait, munkahelyét, lakcímét;

*b)* a támogatás mértékét;

*c)* a törlesztési kötelezettség mértékét havi bontásban és időtartamban;

*d)* a megállapodás megszegésének következményeit;

*e)* annak tudomásulvételét, hogy az Üllés Nagyközségi Önkormányzatot jelzálogjog illeti meg;

*f)* annak rögzítését, hogy az esetleges vitás kérdések rendezésére felek a Szegedi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki;

*g)* a megállapodás keltét és a felek aláírását;

*h)* a fizetés módját.

(3) A támogatással összefüggő jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésével járó költségeket az Önkormányzat, míg a törléssel kapcsolatos költségeket a Támogatott viseli.

**11. §**

Ez a rendelet 2022. március 9-én lép hatályba.

**12. §**

Hatályát veszti Üllés Nagyközség Képviselőtestületének A helyi lakáscélú támogatásról szóló 16/2015. (VIII.26.)önkormányzati rendelete.

Üllés, 2022. március 7.

Nagy Attila Gyula Dr. Borbás Zsuzsanna

polgármester jegyző

A rendelet kihirdetve:

2022. március 8.

Dr. Borbás Zsuzsanna

jegyző

ű

**Általános indokolás**

2020. novemberében került sor először a 2015. évben megalkotott helyi rendelet módosítására.  A jelenleg hatályos rendelet lehetőséget ad a Képviselő-testületnek lakás építése esetén is támogatást nyújtani, de annak különös részletszabályai eddig nem kerültek kidolgozásra. Lakásépítésre igény egy esetben merült fel az elmúlt időszakban, és ott a használatba vételi engedély megszerzését követően került sor a támogatás nyújtására, a rendeletben foglaltak alapján.  Ügyféli és a Képviselő-testület tagjai részéről is igény merült fel arra vonatkozóan, hogy a már megkezdett lakás építéséhez is nyújtson támogatást a Képviselő-testület. Fentieket és az időközben bekövetkezett változásokat figyelembe véve új rendelet megalkotása vált szükségessé.

**Részletes indokolás**

1. § A támogatás jogcímét, formáját, összegét szabályozza.
2. § Az igénylés feltételeit szabályozza.
3. § Az igénylés formáját, határidejét, csatolandó dokumentumokra vonatkozó rendelkezéseket szabályozza.
4. § A támogatás egyéb feltételeit szabályozza.
5. § A benyújtott pályázathoz kapcsolódó eljárási rendelkezéseket tartalmazza.
6. § A támogatási megállapodás feltételeit szabályozza.
7. § A támogatás jogszerűtlen felvételével kapcsolatos eljárási rendelkezéseket szabályozza.
8. § Támogatás visszafizetése esetén a Képviselő-testület méltányossági jogkörének gyakorlását szabályozza.
9. § A pályázatok elbírálásánál előnyben részesülőkre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.
10. § A támogatás megkötésére, annak tartalmára vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.
    1. § Záró rendelkezéseket tartalmazza.