

38/2017. (XI.15.) önkormányzati rendelet¹

Minőségi Otthon csereprogram támogatásról

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az alábbi rendeletet alkotja:

I. Rendelet célja, hatálya

Minőségi Otthon csereprogram célja

1. §

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlése a szolidáris, harmonikus, élhető város elvek érvényre juttatása jegyében minőségi otthon csereprogramot kínál jelen rendeletben meghatározott feltételek szerint a panel technológiával épült társasházi lakások tulajdonosainak, lakhatási és ezáltal életminőségük javítása céljából. A támogatás másodlagosan hozzájárul a városban található nem lakott ingatlanok számának csökkentéséhez.

A rendelet hatálya

2. §

- (1) A rendelet személyi hatálya kiterjed Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város közigazgatási területén panel technológiával épült több mint 100 lakásos tízemeletes szalagházban található lakásingatlan tulajdonosára (továbbiakban: lakástulajdonos).
- (2) A rendelet időbeli hatálya a rendelet hatályba lépésétől számított 25 év.

¹ Módosította az 1/2018. (I. 31.) önkormányzati rendelet.

II. Értelmező rendelkezés

3. §²

E rendelet alkalmazásában:

1³. *lakástulajdonos*: az a természetes személy, aki életvitelszerűen Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város közigazgatási területén panel technológiával épült több mint 100 lakásos tízemeletes szalagházban található lakásingatlanban él és annak a tulajdonosa vagy ezen tulajdonosnak egyenes ági leszármazója, amennyiben vállalja, hogy a támogatás útján megvásárolt, vagy bővített ingatlan tekintében a lakásingatlan tulajdonosa javára holtigtartó haszonélvezeti, használati jogot alapít és az az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül. Amennyiben a lakástulajdonos egyenes ági leszármazója, mint támogatott családi otthonteremtési kedvezményt kíván igénybe venni, a haszonélvezeti, használati jog alapítása helyett elegendő közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozat arról, hogy a lakásingatlan tulajdonosa számára biztosítja a támogatás útján megvásárolt ingatlanban történő életvitelszerű tartózkodást.

1/1⁴ *tulajdoni hányad*: támogatott ingatlan tekintetében 1/1 arányú tulajdoni hányadnak minősül a lakástulajdonos és házastársa, élettársa vagy felmenője tulajdonát képező tulajdoni hányadok is, amennyiben azok együttesen elérik az 1/1 arányú tulajdoni hányadot. E rendelkezést kell alkalmazni, abban az esetben is, ha az ingatlan-nyilvántartás szerint nem 1/1 tulajdoni hányad bejegyzését eredményezi a támogatás, azonban a támogatott ingatlan önálló természetbeni címmel rendelkezik, vagy teljes értékű, természetben elkülönült lakóegységként van kialakítva.

2. *életminőséget javító ingatlan*:

2.1. Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város közigazgatási területén található, lakhatást szolgáló, nem iparosított technológiával épült, ingatlan az alábbiak szerint:

- belterületi vagy külterületi családi ház
- nem iparosított technológiával épült lakás
- a támogatás iránti kérelem benyújtásakor már a lakástulajdonos tulajdonában álló, Hódmezővásárhely közigazgatási területén található családi ház, amely bővítéséhez kerül felhasználásra a támogatás.

2.2. Nem iparosított technológiával épült lakóingatlannál az Önkormányzat részére értékesített lakásnál kisebb alapterületű Hódmezővásárhely közigazgatási területén található lakás is életminőséget javító ingatlanak minősül, amennyiben megfelel a támogatás útján megszerzett ingatlan a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 3.§-a szerint meghatározott méltányolható lakásigény kritériumainak.

3. *iparosított technológia*: iparosított technológiával létesített épületnek tekintendő paneles, blokkos, alagútzsalus, öntöttfalas, vasbeton vázas és egyéb előregyártott technológia felhasználásával épült épület. Előre gyártott beton, vasbeton, vagy feszített beton szerkezetnek tekinthetők az épületeknek azok a szerkezeti részei, amelyeket gyárban, telepített üzemben, vagy azépítkezés helyszínén állítanak elő, és amelyeket a beton részleges, vagy teljes megszilárdulása után építenek be végleges rendeltetési helyükre.

² Módosította az 1/2018. (I. 31.) önkormányzati rendelet.

³ Módosította az 1/2018. (I. 31.) önkormányzati rendelet.

⁴ Módosította az 1/2018. (I. 31.) önkormányzati rendelet.

4. *felújítás*: meglévő lakóingatlan rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságának megtartása érdekében végzett olyan tevékenység, amely mindenképpen azzal jár, hogy az élettartama megnövekszik, eredeti műszaki állapota, használhatósága megközelítően vagy teljesen visszaáll. A lakást akkor kell felújítani, amikor folyamatosan, rendszeresen elvégzett karbantartás mellett oly mértékben elhasználódott (szerkezeti elemei elöregedtek), amely elhasználódottság már a rendeltetésszerű használatot veszélyezteti; nem felújítás az elmaradt és felhalmozódó karbantartás egyidőben való elvégzése, függetlenül a költségek nagyságától. Jelen rendelet alkalmazásában a felújításnak tekintendő a korszerűsítés is.
5. *korszerűsítés*: a lakás komfortfokozatának növelése céljából víz-, csatorna-, elektromos, és gázközmű bevezetése vagy belső hálózatának kiépítése; fürdőszoba létesítése olyan lakásban, ahol még ilyen helyiség nincs; központi fűtés kialakítása vagy cseréje, beleértve a megújuló energiaforrások alkalmazását is; épület szigetelése, külső nyílászárók energiatakarékos cseréje, tető cseréje, felújítása, szigetelése.
6. *bővítés*: a támogatott ingatlan alapterületének minimum 20 m²-rel vagy egy lakószobával történő növelése
7. *1/1tulajdoni hányad*: támogatott ingatlan tekintetében 1/1 arányú tulajdoni hányadnak minősül a lakástulajdonos és házastársa vagy élettársa tulajdonát képező tulajdoni hányadok is, amennyiben azok együttesen eléri az 1/1 arányú tulajdoni hányadot
8. *kiskorú gyermek*: jelen rendeletben kiskorú gyermekkel azonos elbírálás alá esik a nappali tagozaton hallgató 25. életévének betöltéséig.

III. Támogatás szabályai

Támogatás elemei

4. §

- (1) Az Önkormányzat ingatlanforgalmi értékbecslői szakvélemény alapján meghatározott piaci áron megvásárolja a lakást a tulajdonosától, a tulajdonos ez irányú szándéka esetén. A lakás tulajdonosa ez irányú szándékát kizárólag írásban jelezheti érvényesen az Önkormányzat felé.
- (2) Az Önkormányzat jelen rendelet alapján vissza nem térítendő támogatást nyújt az (1) bekezdésben meghatározott lehetőséggel élni kívánó lakástulajdonosnak életminőséget javító ingatlan megvásárlásához.
- (3) Az Önkormányzat jelen rendelet alapján vissza nem térítendő támogatást nyújt az (1) bekezdésben meghatározott lehetőséggel élni kívánó lakástulajdonosnak életminőséget javító ingatlan felújításához, bővítéséhez.
- (4) A (2) és (3) bekezdésekben meghatározott vissza nem térítendő támogatás (továbbiakban: támogatás) kombináltan is alkalmazható jelen rendeletben meghatározott feltételek szerint.

Támogatás feltételei

5. §

- (1) A támogatási programban részvétel feltétele, hogy
 - a) a lakástulajdonos az Önkormányzat számára felajánlja értékesítésre Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város közigazgatási területén panel technológiával épült több mint 100 lakásos tízemeletes szalagházban található lakásingatlanát és
 - b) a lakástulajdonos jelen rendeletben meghatározott életminőséget javító ingatlan megvásárlására adásvételi előszerződéssel rendelkezik, vagy már a támogatási kérelem benyújtásakor tulajdonában áll családi ház, amely életminőséget javító bővítését tervezi.
- (2) Amennyiben a lakástulajdonos az (1) bekezdésben írt feltételeknek megfelel lehetősége van az (1) b) pont szerinti ingatlan felújításához, vagy amennyiben már a támogatási kérelem benyújtásakor tulajdonában álló családi ház, annak bővítéséhez kapcsolódó felújítási támogatás igénylésére.
- (3) Támogatott az életminőséget javító ingatlant a támogatási szerződéstől számított 10 évig nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, csak az Önkormányzat előzetes hozzájárulásával, amelyre tekintettel a támogatási összeg erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre az Önkormányzat javára.
- (4) Nem nyújtható támogatás a lakástulajdonos részére
 - a) életminőséget javító ingatlan hozzátartozótól vagy élettárustól történő megvásárlásához
 - b) életminőséget javító ingatlan olyan gazdálkodó szervezettől történő megvásárlásához, amely gazdálkodó szervezet tulajdonosa, vezető tisztségviselője a lakástulajdonos közeli hozzátartozója vagy élettársa
 - c) könnyű szerkezetes épület megvásárlásához, bővítéséhez, felújításához
 - d) nem életminőséget javító ingatlan megvásárlásához, bővítéséhez, felújításához
 - e) üdülő területen épült ingatlan megvásárlásához, bővítéséhez, felújításához
 - f) zártkertben lévő, 30 m²-nél kisebb hasznos alapterületű hétvégi ház megvásárlásához, bővítéséhez, felújításához
 - g) zártkertben lévő, 30 m²-nél nagyobb hasznos alapterületű hétvégi ház megvásárlásához, bővítéséhez, felújításához, amennyiben az alapterület a bővítést követően sem haladja meg az Önkormányzat számára értékesített lakás alapterületét
 - h) akinek az Önkormányzat vagy Polgármesteri Hivatala felé bármilyen jogcímen fennálló tartozása van.

Támogatás mértéke, felhasználhatósága és ahhoz kapcsolódó kötelezettségek

6. §

- (1) A minőségi otthon csereprogram keretében nyújtható támogatás mértéke meghatározásánál figyelembe kell venni az Önkormányzat számára értékesítésre felajánlott lakásingatlan ingatlanforgalmi értékbecslői szakvélemény alapján meghatározott piaci forgalmi értékét.
- (2) Családi ház megvásárlása esetén a 4.§ (2) és (3) bekezdésekben meghatározott támogatások mértéke együttesen nem haladhatja meg az (1) bekezdésben meghatározott forgalmi érték 100%-át, azzal, hogy (1) bekezdés szerinti forgalmi érték és a támogatás/támogatások összege együttesen legfeljebb 12.000.000,- Ft lehet.

- (3) A (2) bekezdésben meghatározott életminőséget javító ingatlan nem minősülő ingatlan megvásárlása esetén az 4.§ (2) és (3) bekezdésekben meghatározott támogatások mértéke együttesen nem haladhatja meg az (1) bekezdésben meghatározott forgalmi érték 90%-át, azzal, hogy –(1) bekezdés szerinti forgalmi érték és a támogatás/támogatások összege együttesen legfeljebb 10.000.000,- Ft lehet.
- (4) Amennyiben a pályázat benyújtásakor a lakástulajdonos pályázó háztartásában legalább 2 kiskorú gyermeke felneveléséről gondoskodik abban az esetben a (2) és (3) bekezdésekben meghatározott támogatási mérték 15%-kal megemelhető.
- (5) Amennyiben a vonatkozó külön jogszabályok alapján a támogatott tekintetében nem minősül adómentesnek a támogatás, az Önkormányzat a támogatási összeget az (1)-(4) bekezdésekben meghatározottakon felül a támogatott által a támogatás után fizetendő adó összegével megemelten állapítja meg.
- (6) A támogatás kizárólag az életminőséget javító ingatlan támogatott 1/1 tulajdoni hányadát eredményező megvásárlására és/vagy támogatott 1/1 tulajdoni hányadát képező életminőséget javító ingatlan felújítására, bővítésére használható fel.
- (7) A lakástulajdonos legfeljebb egy lakásaingatlana után jogosult támogatásra.

7. §

- (1) Amennyiben a támogatás életminőséget javító ingatlan megvásárlására irányul, Támogatott a támogatási szerződés megkötésétől számított 60 napon belül köteles az adásvételi szerződést megkötni.
- (2) Amennyiben a támogatás életminőséget javító ingatlan felújítására, bővítésére irányul, Támogatott a támogatási szerződés megkötésétől számított 1 éven belül köteles a felújítást, bővítést megvalósítani. Támogatottnak nem felróható okból eredő mulasztás esetén, Támogatott ez irányú kérelme alapján a Közgyűlés méltányosságból engedélyezheti a határidő 6 hónappal történő meghosszabbítását.
- (3) Támogatottnak rendelkeznie kell a támogatás útján megvásárolt, felújított, vagy bővített ingatlan tekintetében lakásbiztosítással az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett önkormányzati jelzálogjog időtartama alatt.
- (4) Támogatottnak a támogatás útján megvásárolt, felújított, vagy bővített ingatlanban kell életvitelszerűen laknia az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett önkormányzati jelzálogjog időtartama alatt.
- (5) A lakástulajdonos, Támogatott életvitelszerű lakhatását igazolja a lakástulajdonos, Támogatott lakcímkártyája és lakástulajdonos esetében a közösképviselő nyilatkozata, Támogatott esetében az érintett büntetőjogi felelőssége tudatában tett ezirányú nyilatkozata.

Támogatás eljárási szabályai

8. §

- (1) A minőségi otthon csereprogram támogatásra vonatkozó pályázati felhívás megjelentetéséről a Polgármester gondoskodik
- (2) A pályázati felhívást közzé kell tenni az Önkormányzat honlapján, a helyi televízió képújságjában, valamint helyi ingyenes hirdetési újságban.
- (3) A pályázati felhívásban a költségvetési forrás rendelkezésre állásáig folyamatos beadási határidőt kell meghatározni. A források kimerülése esetén a pályázatok elbírálása felfüggesztésre kerül a pályázó értesítése mellett.
- (4) A pályázatokat az Önkormányzat Polgármester Hivatalhoz kell benyújtani, amely döntésre előkészíti a pályázatokat, ennek keretében különösen helyszíni szemlét tart a pályázó által megvásárolni, felújítani vagy bővíteni tervezett ingatlannál. A pályázatokhoz mellékelni kell a jelen rendeletben meghatározott feltételek teljesítését igazoló dokumentumokat.

Támogatás elbírálása

9. §

- (1) A beérkezett pályázatokat előzetesen a Lakásügyi Tanácsadó Testület véleményezi és tesz javaslatot a Közgyűlés részére.
- (2) A Lakásügyi Tanácsadó Testület által véleményezett pályázatokat Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlése zárt ülésen bírálja el és hoz döntést a pályázat támogatásáról és annak mértékéről.
- (3) Kettő vagy több gyermekes családok előnyben részesülnek a pályázat elbírálása során, amennyiben megfelel a támogatás útján megszerzett életminőséget javító ingatlan a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 3.§-a szerint meghatározott méltányolható lakásigény kritériumainak.

Támogatási döntést követő eljárási szabályok

10. §

- (1) A Közgyűlés támogató döntését követően a Polgármesteri Hivatal elkészíti a támogatási szerződést, amit legkésőbb a támogatási döntéstől számított 180 napon belül a feleknek meg kell kötni.
- (2) Támogatás folyósítására kizárólag megkötött támogatási szerződés alapján kerülhet sor.
- (3) Amennyiben a támogatás részben vagy egészben az életminőséget javító ingatlan megvásárlására kerül felhasználásra, a támogatási összeg ezen részét az Önkormányzat közvetlenül az az életminőséget javító ingatlant értékesítő tulajdonos részére folyósítja.
- (4) Amennyiben a támogatás részben vagy egészben az életminőséget javító ingatlan felújítására, bővítésére kerül felhasználásra, a felújításra, bővítésére felhasznált támogatási összeg legalább 70%-ával a támogatott részére kiállított számlákkal köteles támogatott elszámolni, a fennmaradó 30% felújítási támogatási összeg tekintetében támogatott büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik ezen támogatási rész felújításra, bővítésre történő felhasználásáról.

- (5)Életminőséget javító ingatlan megvásárlását a Támogatott a tulajdonjogának bejegyzését követő 30 napon belül tulajdoni lap másolattal köteles igazolni az Önkormányzat felé.
- (6)Életminőséget javító ingatlan felújítását, bővítését a Támogatott a felújítás, bővítés megvalósítását követő 30 napon belül köteles igazolni az Önkormányzat felé.

11. §

- (1)Támogatott jelen rendeletben, illetve a rendelet alapján megkötésre kerülő támogatási megállapodásban vállalt kötelezettségeinek ellenőrzését az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala végzi.
- (2)Amennyiben Támogatott jelen rendeletben és a támogatási megállapodásban foglalt kötelezettségeit – különösen iderértve a 10 éves elidegenítési tilalomra vonatkozó kötelezettséget - nem teljesíti az Önkormányzat jogosult a teljes támogatási összeget a Ptk. szerinti késedelmi kamattal felemelten vissza követelni.

IV. Záró rendelkezés

12. §

Jelen rendelet 2018. január 01. napján lép hatályba.