



MEH

29/ 86

Gazdasági miniszter
Miniszterelnöki Hivatal vezető miniszter

As 1001/1998. (XII. 26.) Miniszteri
Rendelettel módosított

2001 JAN 08. -től

számlák 30 évtől

LERAKVA:
sz.
irattartóba
MK 111

Előterjesztés
a
Kormány részére

a lakáscélú támogatásokról,
106/1988. (XII. 26.) sz. MT rendelet hatályon kívül helyezéséről
és új kormányrendelet megalkotásáról

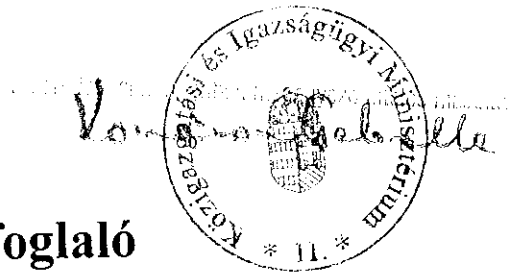
Budapest, 2001. január



TARTALOMJEGYZÉK

	Oldalszám
Vezetői összefoglaló	3
I. Helyzetértékelés	5
1. Lakáspiaci helyzet	5
2. Az eddig megtett fontosabb kormányintézkedések	6
3. Az intézkedések hatásainak bemutatása	10
4. Az eddig meghozott intézkedések és az elért eredmények áttekintése	14
II. A lakásprogram stratégiai céljai	15
1. A javasolt változások elvei	17
2. A lakástámogatási rendszer új elemei és azok forrása	17
2.1. Az új programok forrása	17
2.2. Az új programok bemutatása	17
2.3. A jelenlegi lakásrendelet szabályaira vonatkozó javaslatok	25
III. Forrásátcsoportosítás	31
Határozati javaslat	32
A kormány határozattervezete	33
1. számú melléklet	37
2. számú melléklet (új rendelelettervezet)	38

Vezetői összefoglaló



Az előterjesztésben áttekintjük a Kormány eddigi lakáspolitikai intézkedéseinek hatásait és 2001. február 1-jétől egy új lakásrendelet bevezetésére teszünk javaslatot, amelyet, az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmaz. Az új jogszabály több új támogatási formát javasol bevezetni, emellett módosítja, ésszerűsíti a korábbi támogatások szabályozását. Megjegyezzük, hogy a **Lakáspolitikai Tanácsadó Testület megtárgyalta az előterjesztésben szereplő javaslatokat és egyhangúlag támogatta azokat.**

A kormány eddigi lakáspolitikai intézkedéseinek hatásait áttekintve megállapítható, hogy:

- Ez év második felétől a kilencvenes évekre jellemző lanyha hitelezési aktivitás megszűnt, **nőtt a lakáshitel-állomány, csökkentek a lakáshitel-kamatok, erősödött a verseny a bankok között.** A teljes hitelállomány az év első kilenc hónapjában közel 40 milliárd Ft-tal növekedett.
- A kiadott **építési engedélyek száma mintegy 40%-kal nőtt** az elmúlt év hasonló időszakához viszonyítva, de az év első felében **átadott lakások száma némileg alacsonyabb volt** a tavalyi szinthez képest. Ennek okát elsősorban abban látjuk, hogy a lakáshitel-piac igazán július 1-jétől erősödött meg, a lakásépítések átfutásának ideje pedig a KSH nyilvántartása szerint meghaladja a húsz hónapot. Emellett 2001 január 1-jétől az új lakások építése vagy vásárlása esetén 30 millió forintig nem kell illetéket fizetni. Ez is arra ösztönzi a lakosságot, hogy az új évben kérjenek használatba vételi engedélyt.
- A Kormány idén július 1-jével elindította az **Állami Támogatású Bérlakás Programot**, így hazánkban több mint 10 év után központi állami támogatással megindult az önkormányzati bérlakásállományt növelő program. A **program iránti érdeklődés minden várakozást felülmúlt.** Eddig közel **2500 önkormányzati bérlakás** kialakítását támogatta a GM támogatást az elmúlt 6 hónapban, **közel 9,4 milliárd forintos** nagyságrendben. Az elmúlt öt évben az országban összesen nem épült ennyi bérlakás. A bérlakásprogram eddigi eredményei azt mutatják, hogy az önkormányzatok nagyobb részt a szociális rászorultság alapján kívánják az új bérlakásokat hasznosítani.
- A Kormány bevezette az ÁFA visszatérítési támogatást, amelynek igénybevétele a vártnál kisebb mértékű.

A lakásszektor a nemzetgazdaság fontos ágazata, növekedést generáló szerepe és foglalkoztatottságot növelő hatása vitathatatlan. A lakásszektor fejlesztése során keletkezett többletjövedelem egy része az államháztartásban is megjelenik, amelynek révén a költségvetés számára a szektor fejlesztésére fordított források megtérülnek. (Nem véletlen, hogy a fejlett országokban a lakásszektorra fordított költségvetési kiadások nem csökkennek, és azok szintje magasabb a magyarországinál.) A lakáspolitikában az új lakások építését, a lakások korszerűsítését preferáló eszközrendszer mellett fontos feladat a szociálisan rászoruló lakáshelyzetének támogatása is. **Mindezek alapján a kormányprogramban megfogalmazottak figyelembevételével az előterjesztésben bemutatott javaslatok azt szolgálják, hogy a társadalom minél szélesebb rétege számára belátható időn belül esélyt adjon az élethelyzetének és jövedelmi színvonalának megfelelő lakhatás elérésére.**

Az előterjesztés mellékletében szereplő új kormányrendelet a fentiek figyelembevételével a **lakáshitelezés eljárási szabályait egyszerűsíti, a tisztázatlan megfogalmazásokat**



pontosítja, lehetővé teszi, hogy egy ügyfélnek több hitelintézet is nyújthasson lakáshitelt, megteremti a versenysemlegességet az általános kamattámogatású hitelek esetében és az alábbi új programok legfontosabb szabályait rögzíti. Ez utóbbiak esetében felhatalmazást ad a gazdasági miniszter számára a pályázati felhívás kidolgozására, illetve közzétételre. Az előterjesztésben szereplő javaslatok kormány általi elfogadása esetén a mellékelt kormányrendelet-tervezet hitelintézetekkel és önkormányzatokkal történő ismételt egyeztetésével lehetővé válik, hogy a programban részt vevők felkészülten tudják alkalmazni a 2001. február 1-jétől hatályba lépő kormányrendeletet.

A javasolt új programok:

- **Tömbház-rehabilitációs program**
- **Energiatakarékossági program**
- **Fiatalok, hallgatók részére garzonházak építésének programja**
- **Nyugdíjasházak kialakításának programja**
- **A sajátos élethelyzetben lévők támogató lakásprogram (cigányprogram)**
- **A jelzáloghitelezés korszerűsítése, a bankok közötti verseny erősítése**

I. Helyzetértékelés



A Kormány programjában is kiemelt hangsúlyt helyezett az otthonteremtés elősegítésére, összehangolt és sokrétű szabályozási politikára törekszik, amely társadalom és gazdaságpolitikai kérdésként kezeli a lakásügyet.

Ez a lakáspolitikai eltérő megközelítést jelenti a korábbiakkal szemben, amikor a támogatási rendszer elsősorban az új lakásépítésekre helyezte a fő hangsúlyt és kevesebb figyelem jutott az egyéb lakáspolitikai lehetőségekre, megoldásokra.

Az otthonteremtés támogatásának eszközrendszere széleskörű. A háztartás, a család számára a barátságos és a mai igényeknek megfelelő otthon megteremtése számtalan módon megtörténhet, pl. új lakás felépítésével, vásárlásával, használt lakás megvásárlásával, lakás bérbevitelével, meglévő, de nem megfelelő minőségű lakás felújításával, a szűk, kis alapterületű lakás bővítésével, tetőtér beépítésével stb. Ezen lehetőségek közül szinte minden egyes család esetében más és más az optimális megoldás. Ezt az adott helyzet és körülmények döntik el, beleértve a család anyagi és lakás helyzetét, valamint a helyi sajátosságokat, a helyi lakáspiac adottságait.

1. Lakáspiaci helyzet

A Kormány hivatalba lépésekor a lakáspolitikát az alábbi feszültségek terhelték:

- ◆ **A lakásárak a háztartások jövedelméhez képest magasak**

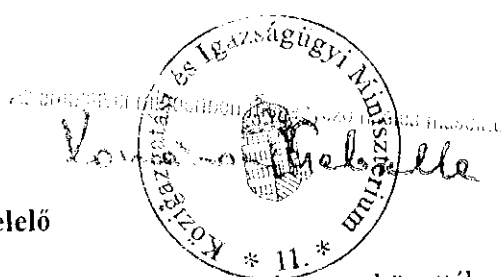
Az EU országokban átlagos jövedelemszint mellett egy átlagos lakás megvásárlásához mintegy 3 év teljes jövedelme szükséges, ugyanakkor hazánkban egy **mai magyar átlagnak** megfelelő lakás megvásárlásához legalább 6 évet kell dolgozni.

- ◆ **A lakásszektorban a hitelezés aránya 10 % alatt van**

A lakáshitelezés aránya az EU-ban mintegy 70-80 %, míg az USA-ban 90-95%. Ennek az alacsony arálynak a főbb oka, hogy nagyon magasak voltak a lakáshitel- kamatok, valamint a lakosság az alacsony jövedelmei miatt nem hitelképes egy olyan összegű hitelre, amelynek segítségével lakhatási feltételeit meg tudná teremteni.

- ◆ **Kévés új lakás épül**

Az újonnan épített lakások száma 1999-ben nem érte el a 20 000-et.



◆ **A lakóépületek műszaki állapota nem megfelelő**

Az elmúlt ötven esztendőben a lakásfelújítások és korszerűsítések nem követték a szükséges felújítási ciklusokat, sőt a felújítások gyakran elmaradtak. Ennek következtében a lakóépületek többsége nem felel meg a hatályos műszaki –elsősorban hőtechnikai – előírásoknak. A szükséges felújítás elmaradása leginkább a nagyvárosokban épült, különösen a többlakásos, illetve a privatizált épületeket jellemzi. A lakóépületek jelentős része – országos átlagban 55 %-a – felújításra szorul, míg az állomány csaknem egytizede megérett a bontásra. A közepes és nagyobb városokban a probléma területileg koncentráltan jelentkezik, helyenként egész városrészekre kiterjed. A lakóépületeknek több, mint a fele 40 évnél régebben épült.

◆ **Kicsi a bérlakásszektor aránya**

Hazánkban a bérlakások aránya a teljes lakásállományhoz képest mintegy 7%, az EU országok átlaga 30-40% körül van. A magyar 7% bérlakásállomány megoszlása a következő: a magántulajdonban lévő bérlakások arány mintegy 2%, az önkormányzati bérlakások aránya pedig 5% alá csökkent. Ez már önmagában is igen kevés. Annyira alacsony, hogy a legtöbb településen a lakásgazdálkodást is ellehetetleníti. Ennek okai a lakásprivatizációra vezethetők vissza, mikor az önkormányzatok kénytelenek voltak lakásaik nagy részét elidegeníteni. A magán bérlakás-szektor aránya azért ilyen alacsony, mert a lakosság többsége nem tudja megfizetni a piaci szintű lakbért, vagyis azt a lakbér mértéket, amely mellett gazdaságilag is megéri a magántőkének ebbe az üzletágba forrásokat investálni. Másrészt a jogi környezet nem nyújt megfelelő garanciát arra, hogy a bérlőjét, pl. a lakbér meg nem fizetése esetén azonnal ki tudja tenni a tulajdonos a lakásból. Erre a gyakorlatban csak hosszú idő után van mód. Az eddig felhalmozott hátralékot, az okozott kárt a tulajdonos képtelen korábbi bérlőjével szemben érvényesíteni.

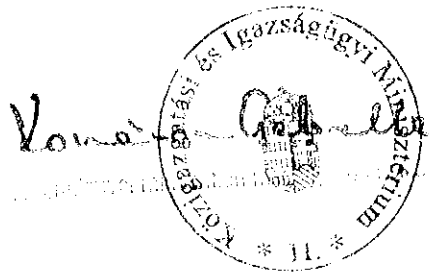
◆ **A lakásmobilitás alacsony**

Mindezek következtében hazánkban a lakásmobilitás igen alacsony. Az EU országokban egy polgár élete során 5-6 alkalommal költözik újabb lakásba, az élethelyzetének megfelelően. Nálunk ez a szám 3 alatt marad. A nyugati országokban a fiatalok bérlakásban kezdik meg életüket, majd később, ahogy gyarapodik a család egyre nagyobb lakásba költöznek. Mikor már anyagilag megerősödtek, akkor vásárolják meg az első magántulajdonban lévő lakásukat. Mikor a gyerekek már "kirepültek a házból", akkor az idősebb házaspár egy kisebb lakásba költözik.

E problémák ismeretében kezdett hozzá a Kormány a programjában meghirdetett lakáspolitikai elképzelések fokozatos megvalósításához.

2. Az eddig megtett fontosabb kormányintézkedések

Első lépésként két intézkedést hozott a Kormány, amelyek 1999. január 1-jétől léptek hatályba:



- **Illetékkedvezmény**

Az illetékkötelezettség keletkezésekor a 35. életévét be nem töltött fiatal első lakástulajdonának (tulajdoni hányadának) megszerzése esetén az egyébként fizetendő illeték 50%-ig terjedő, de legfeljebb 40 000 forint kedvezményre jogosult, ha az egész lakástulajdon forgalmi értéke a 8 millió forintot nem haladja meg. Ilyen forgalmi értékű lakás részarány-tulajdonának megszerzése esetén a vagyonszerzőt a szerzett tulajdoni hányaddal arányos mértékű kedvezmény illeti meg.

Első lakástulajdonos szerzőnek az minősül, akinek nincs és nem is volt lakástulajdona, lakástulajdonban 50%-ot elérő tulajdoni hányada, lakástulajdonhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű joga. A kedvezményre jogosultság megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni az özvegyi haszonélvezeti joggal terhelt, továbbá az olyan lakástulajdonos, amelyet nagykorú vagyonszerző esetén a nagykorúság elérését megelőzően idegenítettek el. A feltételek fennállásáról a szerződő félnek a vagyonszerzés illetékkiszabásra bejelentésekor írásban kell nyilatkoznia.

(1998. évi LX. törvény az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról. 4.§-a)

2001 január 1-jétől újabb kedvezmény segíti a lakáshoz jutást és a vállalkozói lakásépítést, eszerint az új lakás építésére, építtetésére jogosult vállalkozótól vásárolt 30 millió forintot meg nem haladó lakás megvásárlása - életkortól és családi helyzetétől függetlenül - teljes egészében mentes lesz a vagyonátruházási illeték alól.

- **Adó-visszatérítési támogatás**

Az új lakások építését (vásárlását) terhelő áfa visszatérítés címén lakásonként legfeljebb 400 000 forint támogatás illeti meg az 1999. január 1-jét követően kiadott építési engedélyek esetében az építtetőt vagy ezt követően kötött szerződések esetében a vásárlót, amennyiben a lakás mérete és költsége (ára) nem haladja meg a méltányolható lakásigénynek a hatályos jogszabályban meghatározott mértékét.

Az adó-visszatérítés összege a meghatározott bizonylatok vagy az új lakás vásárlásáról kiállított számla szerint megfizetett általános forgalmi adó 60 %-a, de lakásonként maximum 400 000 Ft lehet.

E támogatást is az építést (vásárlást) finanszírozó hitelintézet útján lehet igénybe venni. A kérelemhez csatolni kell az építtető nevére kiállított számlákat.

- **Kamattámogatások**

2000-ben radikális változás történt az új lakás építéséhez nyújtott hitelek támogatása terén. A február 1-jével bevezetett változások nem hozták meg a várt eredményt, ezért július 1-jével a hitel igénybevételét meghatározó korlátokat leépítettük. Új elemként jelent meg, hogy támogatott lakáshitelt nem csak új lakás építéséhez, hanem használt lakás vásárlásához, lakások korszerűsítéséhez is igénybe lehet venni. Mindezek

intézkedések hatására verseny indult meg a bankok között, amelynek jótékony hatása a jelentős mértékű hitelkamat csökkenésében is megmutatkozott.



A jelenleg hatályos kamattámogatás fontosabb szabályai a következők:

□ **Jelzáloglevelek kamattámogatása**

A Kormány az állami tulajdonban lévő Földhitel és Jelzálogbankon keresztül 3% kamattámogatást nyújt az állampolgárok számára legfeljebb 5 évig. Az így felvett hitel maximális összege 30 millió Ft lehet.

A hitelt a lakásfelújítás kivételével bármilyen lakáscélú felhasználásra igénybe lehet venni. Tehát a támogatott hitel kérhető új és használt lakás megvásárlásához, lakás építéséhez, bővítéséhez, korszerűsítéséhez, valamint társasházi és lakásszövetkezeti lakóépület közös tulajdonban lévő részeinek felújításához.

A támogatott hitelt bárki igényelheti, aki a fenti célokra és a megadott összeghatárig kívánja azt felhasználni. A 3 % támogatás mértékével kevesebb kamatot kell a hitelt felvevőknek fizetniük a bank számára, a különbözetet az állam fizeti ki helyettük, a hitel futamideje alatt, de legfeljebb öt évig.

□ **Kiegészítő kamattámogatás**

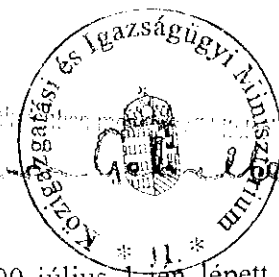
➤ **A lakosság számára nyújtott támogatás**

Kiegészítő kamattámogatással hitelt lehet felvenni egy alkalommal a 30 millió Ft-ot meg nem haladó összegű új lakás építéséhez, vásárlásához. Ez az összeg nem tartalmazza a telekárát. A hitelfelvevő lehet házaspár (gyermekes, vagy gyermektelen), illetőleg gyermekét nevelő személy. Az építési költségek, illetőleg a vételár megfizetéséhez felvett, legfeljebb 10 millió Ft összegű hitelintézeti kölcsön kamatainak megfizetéséhez az állam 10 évig nyújt támogatást.

➤ **A vállalkozók számára nyújtott támogatás**

Ha jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság vagy egyéni vállalkozó, magánszemély részére értékesítés vagy bérbeadás céljából lakást épít, épített és vállalja, hogy a lakást legalább 20 évig bérbe adja, úgy az e célra felvett hitelintézeti kölcsön kamatainak megfizetéséhez az állam támogatást nyújt (a kiegészítő kamattámogatással megegyezően), amennyiben a lakás telekár nélkül számított építési költsége a 30 millió Ft-ot nem haladja meg. A támogatás 10 évig vehető igénybe, az építési költségek 70 %-át kitevő és tíz millió Ft-ot meg nem haladó kölcsön összegig.

A kormányrendelet alapján a pénzügyintézet nem nyújthatja a hitelt bármilyen kamattal. A banknak vállalnia kell, hogy a futamidő végéig, de legfeljebb 35 évig a felszámított kamat, banki költség és egyéb szolgáltatás együttes mértéke nem halad meg egy bizonyos bankoktól függetlenül meghatározott mértéket.



- **Állami Támogatású Bérlakás Program**

A Kormány 101/2000. (VI. 27.) sz. rendelete, amely 2000 július 1-jén lépett hatályba, szabályozza a települési önkormányzatok támogatását bérlakás állományuk növelése érdekében.

A települési önkormányzatok a támogatáshoz pályázat útján juthatnak hozzá. A pályázatukat a következő jogcímek szerint nyújthatják be:

- Szociális rászorultság alapján történő bérbeadás céljából.
- Költségelven megállapított lakbérek alkalmazása mellett történő bérbeadás céljából.

Mindkét jogcím esetén a bérlakás kialakítása történhet, lakás vagy lakóház felépítésével, használt lakás vásárlásával, illetve e lakások korszerűsítésével, bővítésével, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan lakáscélra történő átalakításával.

Nem nyújtható be azonban pályázat olyan lakás megvásárlására, amelyet önkormányzat korábban elidegenített. A pályázat benyújtása előtt megkezdett programnak támogatás nem adható. (A kezdés időpontjának építési beruházás esetén az építési naplóba történő első bejegyzés időpontját, egyéb program esetében az első pénzügyi kifizetés időpontját kell tekinteni.)

Az önkormányzatoknak pályázataikat a Gazdasági Minisztériumba kell benyújtaniuk, kizárólag postai úton. E célra az idei költségvetésben eredetileg 2 milliárd Ft költségvetési támogatás állt rendelkezésre, amelyet a kezdeti sikerek alapján a Kormány 6.5 milliárd forintra megemelt, majd az év végén e célra további 13 milliárd forint átcsoportosítására került sor.

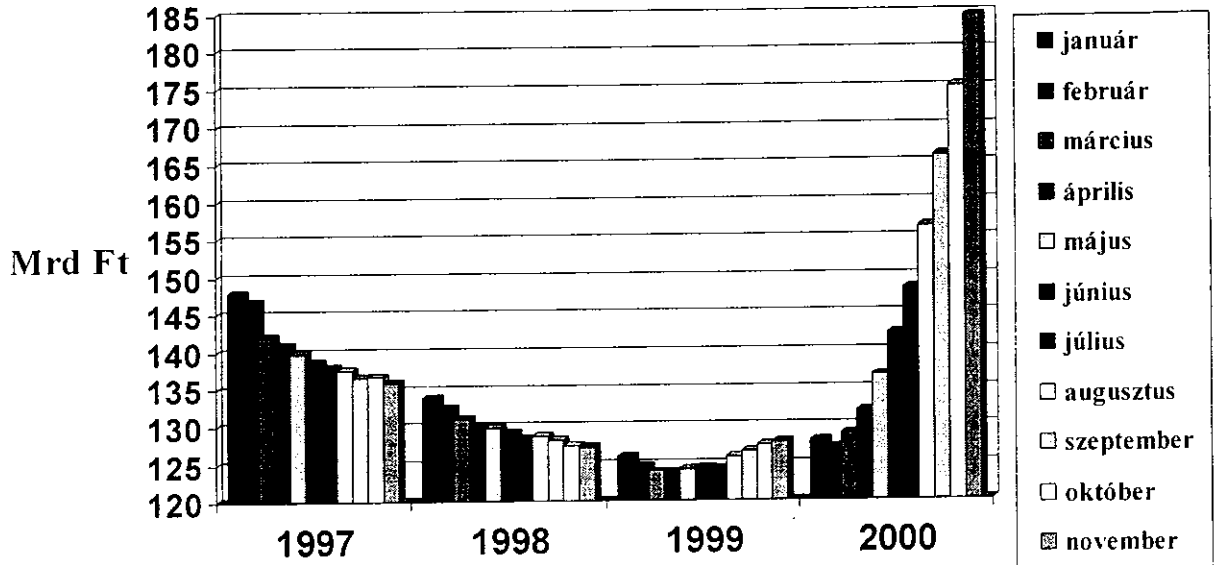


Kormányhivatal

3. Az intézkedések hatásainak bemutatása

3.1. Építési, ingatlanvásárlási hitelállomány alakulása Mrd Ft-ban* (forrás: MNB)

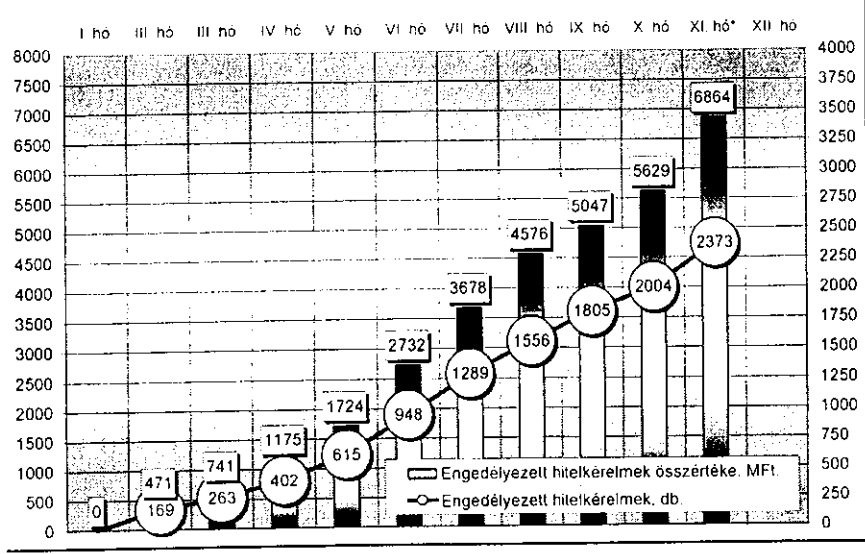
A következő grafikonból egyértelműen látszik, hogy az évek óta tartó hitelállomány csökkenési tendencia a Kormány intézkedésének hatására nem csak, hogy megállt, hanem dinamikus növekedési ütembe váltott. Az ábrán a támogatott és nem támogatott hitelek együttesen szerepelnek.



3.2. Jelzáloglevelek kamattámogatásával nyújtott hitelek

A jelzáloglevelek kamattámogatásával nyújtott támogatott hitelek állománya (az engedélyezett hitelszerződések szintjén) dinamikus növekedésnek indult.

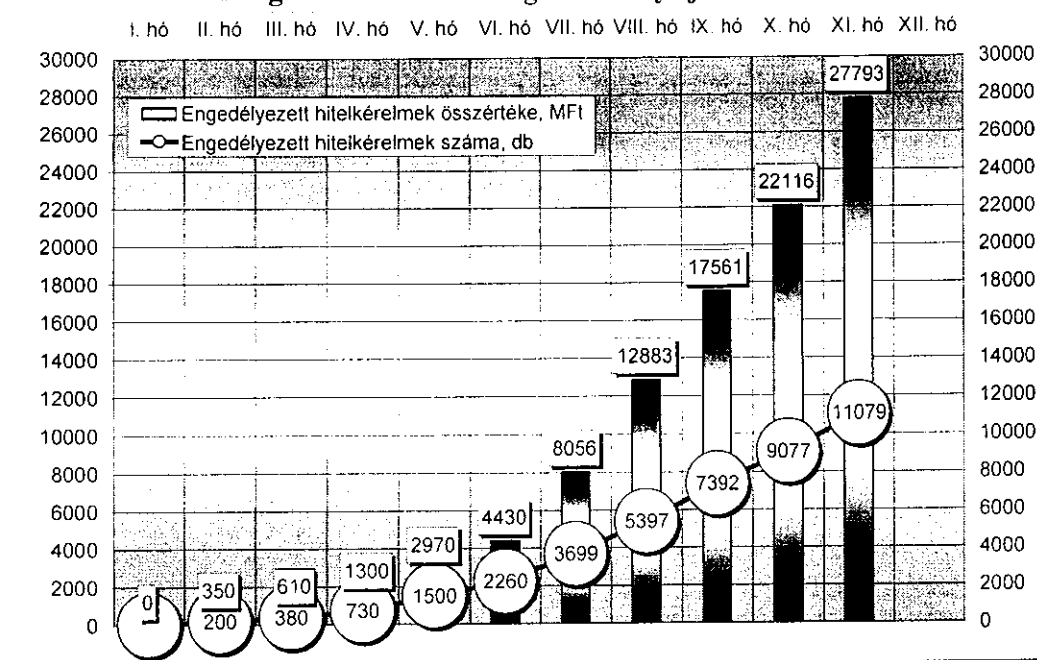
Jelzáloglevelek kamattámogatásával nyújtott hitelek alakulása



3.3 Kiegészítő kamattámogatással nyújtott hitelek

Az új építéseket támogató, kiegészítő kamattámogatással nyújtott hitelek jelentősen bővültek.

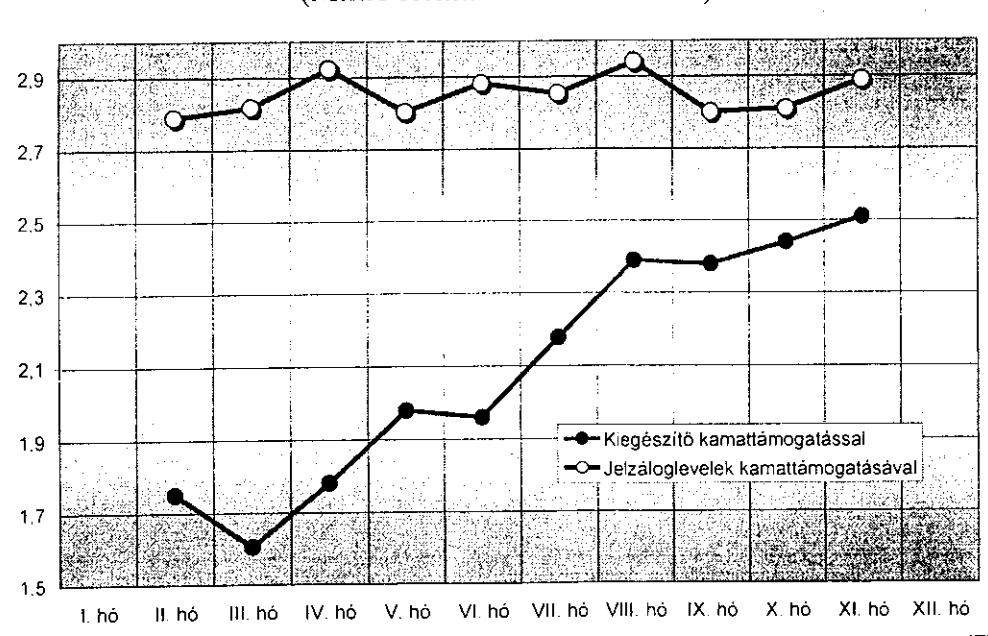
Kiegészítő kamattámogatással nyújtott hitelek alakulása



3.4. Általános tendenciák

A kiegészítő kamattámogatással nyújtott hitelek átlagos nagysága növekedő tendenciát mutat, míg a jelzáloglevelek kamattámogatásával nyújtott hitelek esetén az állomány nagysága lényegesen nem változik.

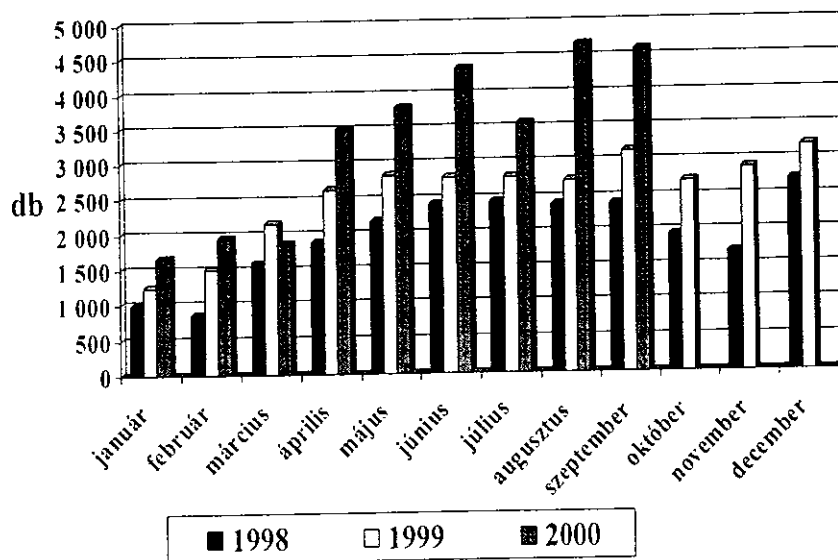
A támogatott lakáshitelek átlagos nagyságának alakulása
(Millió forint, halmazott adatok)



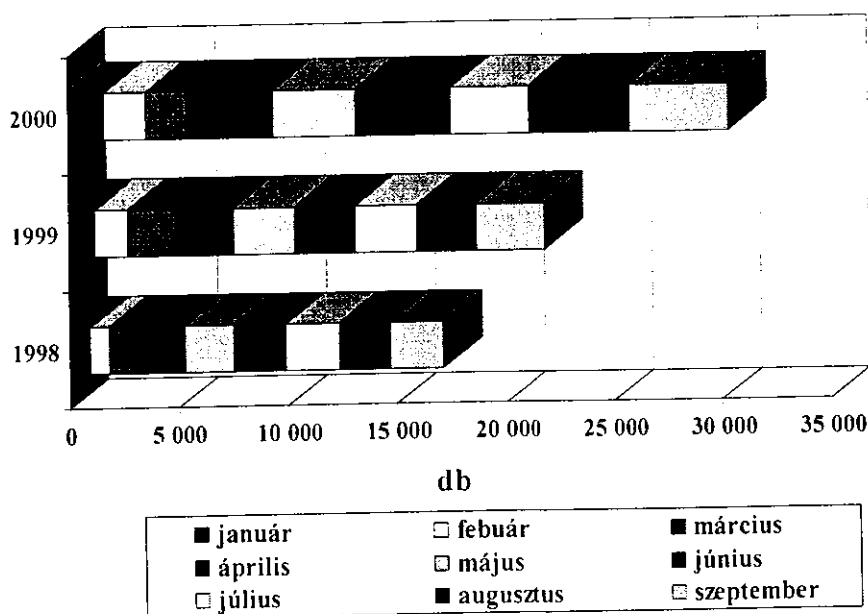
3.5. A kiadott építési engedélyek száma

A kiadott építési engedélyek száma dinamikusan emelkedett ebben az évben, mintegy 40%-kal több építési engedélyt adtak ki idén, mint az elmúlt év hasonló időszakában. Meg kell említeni, hogy ez a dinamikus növekedés azonban jövőre fog jelentkezni az átadott lakások vonatkozásában, mert egy lakás felépülésének ideje több, mint 1 év.

Az építési engedélyek számának alakulását a következő grafikonokban mutatjuk be:



A kiadott építési engedélyek száma összesítve



3.6 Bérlakásprogram

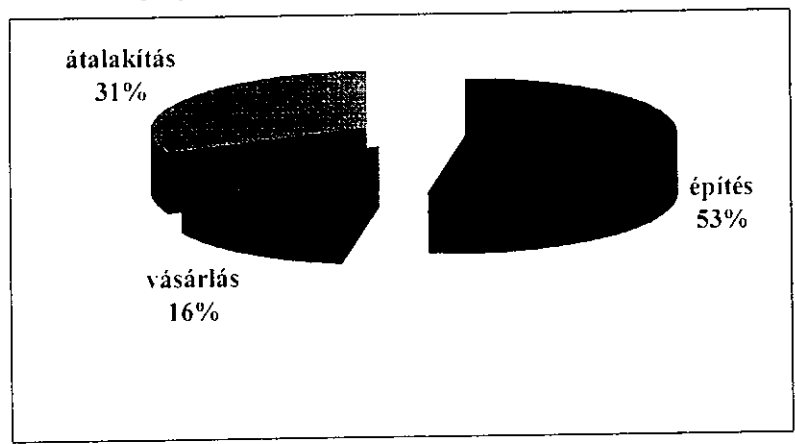
A települési önkormányzatok pályázat útján támogatást nyerhetnek bérlakásállományuk növelésére. Az így létesülő lakások segítségével az önkormányzatok a rászoruló családok, az idősek, a fiatalok lakhatási problémáját tudják megoldani.

Az Állami Támogatású Bérlakás Programot július 1-jével indította el a Kormány. Az önkormányzatok érdeklődése a program iránt töretlen, napjainkig több mint 100 pályázatot nyújtottak be. Ez a nagyszámú érdeklődés azt is jelzi, hogy a Kormány olyan programot indított el, amelyre a társadalom részéről igény volt. Nemcsak elindult a program, hanem annak gyors és sikeres lebonyolítása a gyakorlatban is jelentkezik. A kormányrendelet hatályba lépését követően gyakorlatilag egy hónap alatt, a pályázatok beérkezésétől számítva pedig mintegy két hét alatt már meghozta a gazdasági miniszter az első döntését. Azóta már három alkalommal volt döntés a beérkezett önkormányzatok pályázatainak támogatásáról.

Eddig közel 9,4 milliárd forint támogatást kaptak az önkormányzatok.

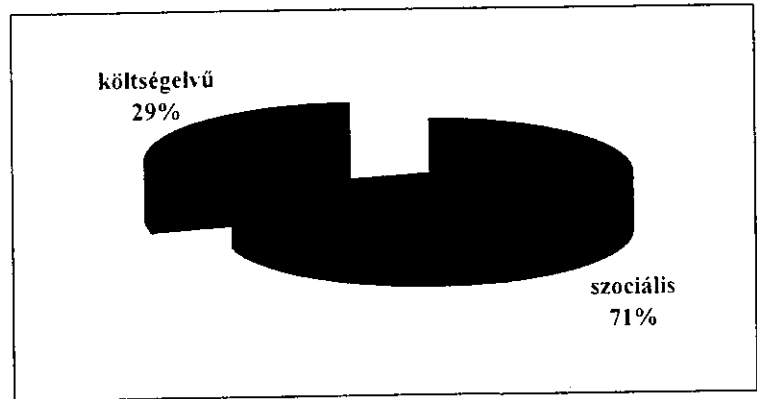
A nyertes pályázatok adatait a következő grafikonban mutatjuk be:

A támogatással létrehozott lakások (2491 db) összetétele a létesítés fajtája alapján (2000. évi összes nyertes pályázat)

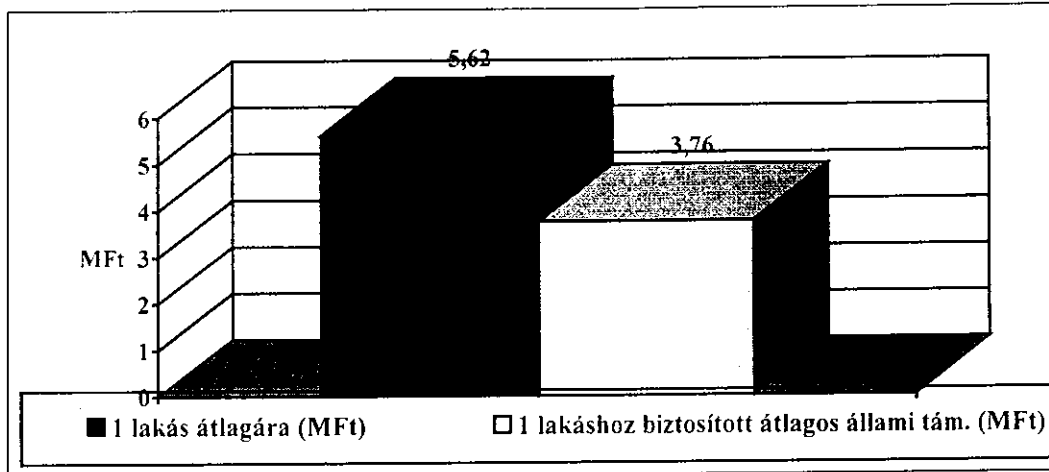


A grafikonból látható, hogy a támogatott bérlakások kialakításánál a lakásépítés a meghatározó.

A nyertes pályázatok megoszlása a lakások hasznosítása alapján



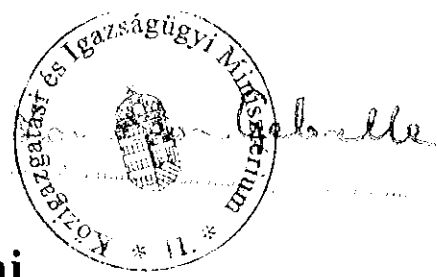
A 2000. évi összes nyertes pályázat lakás-átlagárának és az 1 lakáshoz biztosított átlagos állami támogatás összegének aránya



4. Az eddig meghozott intézkedések és az elért eredmények áttekintése

A kormány eddigi lakáspolitikai intézkedések hatásait áttekintve megállapítható, hogy

- Ez év második felétől a kilencvenes évekre jellemző lanya hitelezési aktivitás megszűnt, **nőtt a lakáshitelállomány, csökkentek a lakáshitelkamatok, erősödött a verseny a bankok között.** A teljes hitelállomány az év első kilenc hónapjában közel 40 milliárd Ft-tal növekedett.
- A kiadott építések engedélyek száma **mintegy 40%-kal nőtt** az elmúlt év hasonló időszakához viszonyítva, de az év első felében **átadott lakások száma némileg alacsonyabb volt** a tavalyi szinthez képest. Ennek okát elsősorban abban látjuk, hogy a lakáshitelpiac igazán július 1-jétől erősödött meg, a lakásépítések átfutásának ideje pedig a KSH nyilvántartása szerint meghaladja a húsz hónapot. Emellett jövő év január 1-jétől új lakások építése vagy vásárlása esetén 30 millió forintig nem kell illetéket fizetni. Ez is arra ösztönzi a lakosságot, hogy ne ebben az évben kérjenek használatba vételi engedélyt.
- A Kormány idén július 1-jével elindította az **Állami Támogatású Bérlakás Programot**, így hazánkban több mint 10 év után központi állami támogatással megindult az önkormányzati bérlakásállományt növelő program. A program **iránti érdeklődés minden várakozást felülmúlt.** Eddig **mintegy 2500 önkormányzati bérlakás** kialakítását támogatta a GM támogatást az elmúlt 6 hónapban, **9,4 milliárd forintos** nagyságrendben. Az elmúlt öt évben az országban összesen nem épült ennyi bérlakás. A bérlakásprogram eddigi eredményei azt mutatják, hogy az önkormányzatok a szociális rászorultság alapján kívánják az új bérlakásokat hasznosítani.
- A Kormány bevezette az ÁFA visszatérítési támogatást, amelynek igénybevétele a vártnál kisebb mértékű.



II. A lakásprogram stratégiai céljai

A lakásszektor a nemzetgazdaság fontos ágazata. növekedést generáló szerepe és foglalkoztatottságot növelő hatása vitathatatlan. A lakásszektor fejlesztése során keletkezett többletjövedelem egy része az államháztartásban is megjelenik, amelynek révén a költségvetés számára a szektor fejlesztésére fordított források megtérülnek. (Nem véletlen, hogy a fejlett országokban a lakásszektorra fordított költségvetési kiadások nem csökkennek, és azok szintje magasabb a magyarországinál.) A lakáspolitikában az új lakások építését, a lakások korszerűsítését preferáló eszközrendszer mellett fontos feladat a szociálisan rászoruló lakáshelyzetének támogatása is. **Mindezek alapján a kormányprogramban megfogalmazottak figyelembevételével az előterjesztésben bemutatott javaslatok azt szolgálják, hogy a társadalom minél szélesebb rétege számára belátható időn belül esélyt adjon az élethelyzetének és jövedelmi színvonalának megfelelő lakhatás elérésére.**

A javaslatok elfogadása és bevezetése nem jelenti azt, hogy ne lenne szükség a lakáspolitikai, lakástámogatási állami eszközrendszerének folyamatos monitorálására, karbantartására és korszerűsítésére. **Hosszú távon feltétlenül indokolt a lakáspolitikai olyan továbbfejlesztése, amely a bérlakásépítésben a jelenleginél jobban támaszkodik az üzleti szféra forrásaira, illetve a lakástámogatások jelentős része a polgárok jövedelmi helyzetéhez igazodik.**

A kormány lakásprogramja a **lakásállomány bővítése, illetve korszerűsítése** mellett stratégiai célként jelölte meg a **lakáshitelezés szerepének növelését, a lakásmobilitás gyorsítását** és a **bérlakásszektor részarányának növelését**. E stratégiai célok elérése érdekében a rendelkezésre álló eszközrendszert (amely természetesen magában foglalja az előterjesztésben javasoltakat is) az alábbi alprogramokra tagoljuk, úgy mint a lakásállomány bővítését célzó alprogramra, a lakásállomány korszerűsítését célzó alprogramra, a hitelezés szerepét és a mobilitás növelését célzó alprogramra, valamint a bérlakásállomány növelését és bizonyos rétegproblémák kezelését célzó alprogramra. Az alábbiakban a lakáspolitikai célok, az alprogramok és azok eszközrendszerének összefüggéseit mutatjuk be.



A lakásprogram cél- és eszközrendszere az egyes alprogramok sorrendjében

ALPROGRAMOK	STRATÉGIAI CÉLOK				
	ESZKÖZÖK	ÚJ LAKÁSEPÍTÉS	LAKÁSFEJLESZÉS, KORSZERUSÍTÉS	A LAKÁSMOBILITÁS NÖVELESE, A LAKÁSFINANSZÍROZÁS KORSZERUSÍTÉSE	A RÉTEG ÉS SZOCIÁLIS PROBLÉMAK KEZELÉSE
1. ALPROGRAM	1. Lakásépítési kedvezmény	XXX		X	
	2. Adó visszatérítési támogatás	XXX		X	
	3. Lakáselű hitelförlesztések adókedvezménye	XXX		XX	
	4. Kiegészítő kamattámogatás lakosság	XXX		XX	
	5. Kiegészítő kamattámogatás vállalkozók	XXX		XX	
2. ALPROGRAM	6. Energiatakarékosági hitel		XXX	XX	
	7. Energiatakarékosági Lakásprogram (panel és nem panel)		XXX	XX	X
	8. Tombház-rehabilitációs program		XXX	XX	X
	9. Tauszási hitelek kamattámogatása	XXX		XX	
	10. Önkormányzati lakásfelújításhoz nyújtott központi támogatás	XXX		X	X
3. ALPROGRAM	11. Jézáloglevél kamattámogatása	XXX		XXX	
	12. Lakásbirelői, megóvott állami garancia	XX			
	13. Hitelek kedvezménye	XX			
	14. Lakástakarékok támogatása	X	XXX	XXX	
	15. Lakáselű megtakarítások adókedvezménye	X		XXX	
	16. Helyi lakásvasárlási és lakásépítési támogatás	X		XXX	XXX
	17. Munkáltatói támogatás adómentessége	X	X	XXX	
4. ALPROGRAM	18. Állami Támogatású Berlakás-program	XX			XXX
	19. Nyugdíjasház Program	XX		XX	XXX
	20. Fiatalok hallgatók részére garzonház építési program	X		X	XXX
	21. Lakásépítés szociálisan hátrányos helyzetűek részére	X			XXX
	22. Helyi lakásfenntartási támogatás			X	XXX
	23. Adósságkezelés				XXX
	24. Akadálymentesítési támogatás	X			XXX

Jelmagyarázat:

- XXX: Az eszköznek közvetlen, meghatározó szerepe van a cél elérésében
- XX: Az eszköz súlya jelentős a cél elérésében
- X: Az eszköznek közvetett hatása van a cél elérésében



1. A javasolt változások elvei

A jövő évi lakáspolitikára vonatkozó javaslatunknál az alábbi főbb szempontokat vettük figyelembe:

- A Kormány programjában megfogalmazott célok teljesítését megvizsgáltuk és azok teljesítése érdekében olyan új konstrukciók bevezetésére teszünk javaslatot, melynek bevezetése következtében megkezdődhet:
 - a leromlott állapotú tömbházak rehabilitációja.
 - az épületek energiatakarékos felújítása.
 - a sajátos élethelyzetben lévőket támogató lakásprogram.
 - fiatalok, hallgatók részére garzonházak építése.
 - nyugdíjasházak kialakítása.
- A közelmúltban bevezetett intézkedéseket áttekintettük és a tapasztalatok alapján javaslatot teszünk kisebb jelentőségű módosításokra.

2. A lakástámogatási rendszer új elemei és azok forrása

2.1. Az új programok forrása

A Kormány a 2333/2000. (XII.21.) számú határozatában döntött arról, hogy a 2000. évi központi költségvetés XX. Pénzügyminisztérium fejezet 16. lakástámogatások címéről a XV. Gazdasági Minisztérium 25. fejezeti kezelésű előirányzat címére 13 milliárd forintot csoportosít át.

Az elfogadott költségvetési törvény a Gazdasági Minisztérium részére a következő forrásokat biztosítja 2001. illetve a 2002. évben.

- 4. illetve 5 milliárd forintot az Állami Támogatású Bérlet Programra.
- 3. illetve 4 milliárd forintot az energiamegtakarítást eredményező lakásfelújítások támogatására.
- 4. illetve 4 milliárd forintot a tömbrehabilitációra.

2.2. Az új programok bemutatása

Tömbrehabilitáció

Budapesten és elsősorban a nagyobb városokban a régebben épült városnegyedekben az épületek műszaki állapota - a több évtizede elmaradt felújítások miatt - nagyon rossz. Sok esetben már az épületek lakhatása csak aládúcolással biztosítható.

Tömbháznak tekintjük a fővárosban, a megyeszékhelyeken és a megyei jogú városokban közterülettel (utca, tér stb.) határolt és tovább már nem osztható területen elhelyezkedő, többségükben lakáscélú épületek olyan együttesét, amelyben az épületek teljesen vagy többségükben egymáshoz közvetlenül csatlakoznak. Szakértői becslések szerint egy épülettömb átlagosan száz lakást foglal magában.



A tömbház-rehabilitáció **műszaki tartalma szerint magában foglalja az épületszerkezet** (falak, födémek, tetőszerkezet, folyosók, lépcsőházak, pince) **és az épületgépezet** közös részeinek (fűtés, víz-, gáz-, csatorna-, elektromos hálózat, felvonó) **felújítását**.

Szakértői becslés szerint egy átlagos épülettömb a fenti műszaki tartalomnak megfelelő felújítása 800-1000 millió forintba becsülhető. Ami jelzi, hogy az egy lakásra vetített rehabilitációs költség átlagos nagysága eléri vagy esetleg meg is haladhatja egy új lakás építésének költségeit.

Az utóbbi időben néhány nagyvárosban elkezdődött ugyan a tömbház-rehabilitáció, de a pénzügyi forrás nagyságrendje, a tulajdonosok és az önkormányzatok pénzügyi helyzete nem tette lehetővé a szükséges rehabilitációs munkák elvégzését.

Az előzőekben jelezett problémák, illetve a lakásállomány minőségi színvonalának javítása indokoltá teszi a kormányzat pénzügyi szerepvállalását a tömbház-rehabilitációs programokban a közös kockázatvállalás elve alapján, azaz csak akkor, ha a rehabilitációs költségek viselésében a tulajdonosok és az önkormányzatok is szerepet vállalnak. Javaslatunk szerint amennyiben a bekerülési költség minimum 1/3-át az épülettulajdonosok együttesen, minimum 1/3-át az önkormányzatok biztosítják, a kormány a költségek maximum 1/3-át finanszírozza. A lakótömbök felújításához való állami hozzájárulást mindezek miatt kísérleti jelleggel javasoljuk elindítani egy olyan pályázati rendszer keretében, amely hasonló elven működne, mint az Állami Támogatású Bérlet Program. A pályázati rendszer legfontosabb elveire az alábbi javaslatot tesszük:

- ◆ A települési önkormányzatnak el kell határoznia, hogy a területén lévő tömbházak rehabilitációját fontosnak tartja, s ehhez forrást is biztosít. A kormány pályázati felhívásának megfelelően pályázatot kell kiírnia a lakóközösségek, tulajdonosok számára.
- ◆ Az épületek tulajdonosainak, a lakóközösségnek el kell határozni, hogy a rehabilitációs programban részt vesznek és a költségek legalább 1/3-át biztosítják.
- ◆ A lakóközösségek, tulajdonosok pályázatot nyújtanak be az önkormányzathoz a támogatás elnyerésére.
- ◆ Amennyiben az önkormányzat egyetért a tömb rehabilitációval, és támogatást is nyújt, akkor az önkormányzat pályázatot nyújthat be a Gazdasági Minisztériumba állami támogatás elnyerésére. Az önkormányzat egyes tulajdonosok szociális helyzete alapján támogatást nyújthat a saját erő megfizetéséhez. Az önkormányzatnak a tervezett pályázati kiírás szerint be kell mutatnia a Gazdasági Minisztérium számára beadott pályázatában, hogy a tömbház rehabilitációja olcsóbb, mint az épület lebontása esetén megvalósuló új ház építésének költsége (kivéve a műemlék épületek), továbbá a pályázati felhívásban közzétett követelményeket kielégítő diagnosztikai vizsgálat megállapításait is csatolni szükséges.
- ◆ A Gazdasági Minisztérium a pályázatok értékelése során eldönti, hogy a rendelkezésre álló állami források figyelembevételével a pályázat támogatható-e. Pozitív döntés esetén a GM a támogatási szerződést megkötö a nyertes önkormányzattal.
- ◆ A támogatást az önkormányzatok útján visszatérítendő formában, kamatmentesen biztosítaná a Gazdasági Minisztérium, de a támogatást vissza kell fizetni a lakás 10 éven belüli elidegenítése esetén. Vagyis tartalmát tekintve feltétel bekövetkezése esetén visszafizetendő támogatás. E megoldás azt a kormányzati szándékot fejezné ki, hogy az állami támogatással nem a jövedelemgyarapodást, hanem a lakás minőségét, műszaki



állapotát kívánjuk preferálni. Annak érdekében, hogy a fenti szándék betartható legyen, a GM az ingatlan tulajdoni lapjára jelzálogjogot köt ki, elővásárlási-jog-biztosításával.

Pályázni csak olyan lakótömbbel lehet, amelyben minimum 50 lakás van és legalább ezek 80%-a 1940 előtt épült. A pályázat elbírálásánál előnyt jelent, ha a komfortfokozatot növelik. Az állami támogatás csak lakások rehabilitációjához nyújtható, a tömbben lévő üzlethelyiségek, vállalkozási célra használt épületrészek felújításához nem.

Figyelembe véve azt, hogy egy átlagos lakótömb rehabilitációs költsége 800-1000 millió forint között van és az állami támogatás aránya 33,3 százalékos, úgy minden 1 milliárd forint 3 tömb, azaz 300 lakás rehabilitációjára nyújt fedezetet.

A költségvetési törvény a tömbrehabilitációs programra és a nyugdíjas házak létesítésére 2001-ben és 2002-ben 4-4 milliárd forintot biztosít.

A 4 milliárd Ft teljes összegét a tömbrehabilitációra javasoljuk fordítani, tekintettel arra, hogy a nyugdíjasház program az Állami Támogatású Bérlakás Program keretében lesz megvalósítva.

Energiatakarékossági program

A) Iparosított technológiával épült épületek energiatakarékos felújítása

A hatvanas-hetvenes években iparosított technológiával (a későbbiekben az egyszerűbb szóhasználat érdekében a panel kifejezést használjuk) épült épületeknél egyre kevésbé halasztható a felújítás. A panelos lakóépületek országosan 10 emeletes (11 szintes) középmagas és 4 emeletes (5 szintes) többszintes épületegyüttesekből állnak. A lakások nagysága 27 m² - 120 m²-ig igen nagy skálán oszlik meg országosan. A panelépületek energiatakarékos felújítása magában foglalja az alábbiakat:

- épülethőszigetelést (a körítőfalak szigetelése, tetőszigetelés, fogadósínt szigetelése, nyílászárók szigetelésének javítása, esetleg cseréje).
- fűtési és használati melegvízellátó rendszerek felújítását (lakások hőleadó készülékei, vezetékek, szabályozó szelepek, mérőegységek, költségosztók felújítása, cseréje, új kiépítése)
- hidegvíz, gáz- és szennyvízhálózat, gépi szellőzőrendszer, a villamos méretlen hálózat felújítását, cseréjét, új rendszer kiépítését.

Az épület felújítása során nagy valószínűséggel szükségessé válik az épület szerves részét képező szemétdobó rendszer, valamint a középmagas épületek lépcsőházankénti felvonóberendezéseinek is a főjavítása, legtöbb esetben a felvonók cseréje, de ezen munkák, illetve költségek nem tartozhatnak közvetlenül az energiatakarékos épületfelújítás témakörébe, ennek támogatását más forrásból szükséges biztosítani.

Az ún. panelos épületek felújításához célszerű a közvetlen állami szerepvállalás, amelynek szükségességét egyfelől az indokolja, hogy a KSH által végzett felmérések alapján a szakértők becslése szerint a panelos épületekben többnyire az alacsonyabb jövedelemmel rendelkező állampolgárok élnek, amelyek még támogatott hitel segítségével sem képesek az energiatakarékos felújításokat elvégezni. Bonyolítja a helyzetet, hogy az igazán energiatakarékos felújítások csak akkor végezhetőek el, ha az kiterjed a panel épület közös részeinek is a korszerűsítésére. Az energiatakarékos beruházások nem csak a háztartások



rezsiköltségeiben fog megtakarítást eredményezni (szakértői becslések szerint a fentiekben körvonalazott teljes felújítás megvalósítása esetén mintegy 25-30 százalékkal csökkenhet a fűtési és melegvízköltség), hanem az ország energiamérlegében is.

Mindezek miatt egy olyan pénzügyi konstrukcióra teszünk javaslatot, amelyben a költségvetés a tulajdonosok és az önkormányzat által biztosított forrásokat kiegészíti. A panelos lakótelepeken a lakások fűtését döntő többségben az önkormányzatok tulajdonában lévő távfűtő művek segítségével oldják meg. Ezek a fűtőművek veszteségesek. A lakosság nem elhanyagolható része nem képes a távfűtés díját megfizetni, ezért jelentős hátralékokat halmoztak fel. Ezen állapot megszüntetése ösztönözheti az önkormányzatokat arra, hogy a programban részt vegyenek.

A programot pályázati rendszer keretében javasoljuk működtetni, amelynek legfontosabb elemeit az alábbiakban rögzítjük.

Azok az iparosított technológiával épült lakóépületek tulajdonosai, amelyeket az energiatakarékossági szempontok figyelembevételével kívánnak felújítani, pályázatot nyújthatnak be - a tömbrehabilitációs programhoz hasonlóan - az önkormányzathoz. Amennyiben a felújítási pályázatot az önkormányzat forrással is támogatja, úgy az önkormányzat pályázatot nyújthat be a Gazdasági Minisztériumba.

A program fontosabb feltételeire a következő javaslatot tesszük:

- A támogatást a tömbrehabilitációs programmal azonosan visszatérítendő formában kapná meg a lakás tulajdonosa.
- A teljes felújítási költség megoszlása:
tulajdonosok 1/3
önkormányzat 1/3
központi költségvetés 1/3, de lakásonként max. 400 ezer forint.
- Pályázni csak iparosított technológiával épült, legalább 10 lakást tartalmazó épület közös tulajdonú részeinek, energiatakarékos felújításával lehet.
- A pályázat keretében az állami támogatás csak és kizárólag a lakásokkal kapcsolatos felújítások támogatására vehető igénybe. Abban az esetben, ha az épületben üzlethelyiség vagy egyéb nem lakáscélú helyiség található, úgy a felújítási költségekből le kell vonni az ezekre jutó költségeket és az így meghatározott összeg 1/3-ára, de lakásonként max. 400 ezer forintra igényelhető a központi költségvetésből támogatás.
- Az energiatakarékos felújítás műszaki tartalmától függően a szakértők az alábbi pénzügyi kiadásokat valószínűsítik.

Épület hőszigetelése:

Az épület típusától függetlenül a hőszigetelés szabvány szerinti (MSZ-04140/2) kiépítése - a szigetelőanyag típusától és a rendszer felépítésétől, valamint a munka nagyságától függően (10 000 Ft/m²) - 50 m²-es (40 - 60 m²) lakásra vetítve 500.000,-Ft-ra becsülhető.



Fűtési és használati melegvízellátó rendszerek

Ezek szabályozási és mérőegységeinek cseréje, új egységek és vezetékhálózat kiépítése - 50 m²-es egység lakásra vetítve 300.000.-Ft-ra becsülhető.

Egyéb épületgépészeti rendszerek

Az épület hidegvíz, gáz- és szennyvíz hálózatának, a középmagas épületek szellőző rendszereinek, valamint a méretlen (lépcsőházi) villamos felszálló rendszer cseréje - 50 m²-es egység lakásra vetítve 300.000.-Ft-ra becsülhető.

Ez azt jelenti, hogy 2,5 milliárd Ft központi költségvetési forrásból - figyelembe véve a hasonló tartalmú pályázatok tapasztalatait - mintegy 10-15 ezer lakás energiatakarékos felújításához nyújtható támogatás.

Az elfogadott költségvetési törvény az energiatakarékos lakásfelújítási program finanszírozására 2001-ben 3 milliárd, 2002-ben 4 milliárd forint előirányzatot biztosít.

A támogatás szabályait a mellékelt jogszabály szövegbe beépítettük.

B) A családi házak és egyéb technológiával kialakított lakóépületek energiatakarékos felújítása

A családi házak és egyéb technológiával kialakított lakóépületek döntő többsége sem felel meg a jelenleg hatályos hőtechnikai szabvány előírásainak. Ezen épületek energiatakarékos felújítását, korszerűsítését segíti az Energiatakarékos program keretében lakossági energia megtakarításra vonatkozó pályázat útján elnyerhető támogatás. E támogatásra 500 millió Ft forrást irányozunk elő, amelynek szabályait javaslatunk szerint megegyeznek az ez évben bevezetett programmal.

Sajátos élethelyzetben lévők támogató lakásprogram, elsősorban a cigányság lakáskörülményeinek javítására

A cigányság életkörülményeinek és társadalmi helyzetének javítására irányuló középtávú intézkedéscsomagról szóló 1047/1999. (V.5.) Kormány határozat 4.4 pontja szerint javaslatot kell kidolgozni a hátrányos helyzetű rétegek – ezen belül a cigányság – lakásproblémáinak megoldására. A határozat előírásainak megfelelően a következő javaslatot tesszük:

Az előző Kormány idejében központi költségvetésből a működési költségek támogatására - többek között - az Országos Cigány Önkormányzat Kht-ja kapott forrást. E támogatást azért kapták, hogy a szociálisan hátrányos helyzetben lévő polgárok számára megszervezzék a lakásépítési kedvezmény segítségével a lakásépítést.

Az új programban:

- a lakásokat csak olyan önkormányzatok területén lehet felépíteni, ahol az önkormányzat e célra ingyen, közművesített (villany, vezetékes ivóvíz) telket, bocsát rendelkezésre,
- csak olyan családok vehetnek részt, amelyek igazolják, hogy iskolás korú gyermekeik rendszeresen járnak iskolába,
- résztvevő családokban legalább egy főnek munkaviszonnyal vagy igazolt jövedelemmel kell rendelkeznie. Akinek nincs munkaviszonya, annak igazolnia kell, hogy az



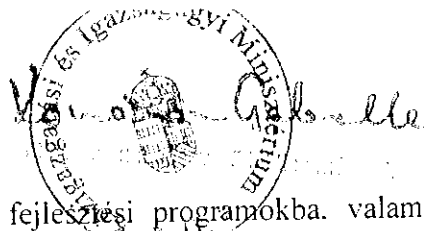
önkormányzat által szervezett közmunkában részt vett, vagy azt, hogy az önkormányzat közmunkát nem szervezett.

- az Országos Cigány Önkormányzat csak olyan esetekben szervezheti meg a lakásépítéseket, ahol egyben kötelezettséget is tud vállalni, illetve gondoskodni tud az új lakások jó karbantartásáról.

A Kht eljár az önkormányzatoknál, az építési telek biztosítása érdekében. A Kht megtervezeti a lakásokat, szerződik kivitelezőkkel a lakásépítésre, úgy, hogy a lakásépítési kedvezmény mellett szükséges saját erőt a leendő lakástulajdonos az általa elvégzett munkával biztosítja. E tevékenységi kör eredményeként a rászorult állampolgárok, - köztük cigánycsaládok - lakhatási feltételeit meg lehet teremteni. A családok egy része a lakásépítési kedvezmény felvételéhez szükséges saját erővel nem rendelkezik, nem tudják az építkezéseket elindítani. A "szervező erő" hiányzik, amely az építkezést lebonyolítja. Egy szervező erő beléptetése még azzal az előnnyel is jár, hogy az mint potenciális megrendelő bizonyos árengedményeket tud elérni, mind az építőanyag kereskedőknél, mind pedig a kivitelezőknél. Így végső soron a lakások valamivel olcsóbban készülhetnek el, mint ha az építető saját maga bonyolítaná az építkezést.

A program teljes forrásigénye összesen 300 millió Ft, amelyből 200 lakás építését vállalja az Országos Cigány Önkormányzat (ez lakásonként 1,5 MFt költséget jelent). A 300 MFt felhasználása az Országos Cigány Önkormányzattal történő egyeztetést követően az alábbiak szerint alakul:

- ❖ Megítélésünk szerint az időközben bekövetkezett áremelkedések miatt a "szoc. pol." mellett szükséges mértékű saját erőt már nem tudja az építető, a korábbiakhoz hasonlóan ledolgozni. Szükségesnek tartjuk, hogy indokolt esetben a rászorult építetők még további támogatást kapjanak. E támogatás odaítélésére legalkalmasabbnak a programot lebonyolító Kht-t, illetve annak tulajdonosát az Országos Cigány Önkormányzatot tartjuk. Javasoljuk, hogy a támogatás céljára **130 millió forintot** az Országos Cigány Önkormányzatnak utaljanak át.
- ❖ A lakás olcsóbbá tétele, valamint a cigány lakosság foglalkoztatása érdekében a Kht. beszerezne és működtetne néhány olyan gépsort, amely alkalmas vályog, valamint cement dúsítású vályogtéglá előállítására. Az így előállított építőanyagokból építenék fel a lakások egy részét. Ennek támogatási igénye mintegy **80 millió forint**. Az állami támogatás kiutalása előtt a Kht-nak be kell mutatni az ÉMI által kibocsátott e termékre vonatkozó építési alkalmassági engedélyt, valamint részletesen be kell mutatnia, hogy milyen módon kívánja a gépet, gépeket üzemeltetni. Ezt követően - pozitív elbírálás esetén - a GM megkötöti a támogatási szerződést.
- ❖ **70 millió forint** támogatási forrást biztosítunk a Kht részére azzal a megkötéssel, hogy e forrásból az ő szervezésükben felépített és átadott lakásonként 300 ezer forint támogatást hívhat le. A támogatás lehívásának feltétele, hogy a lakás átadását a használatbavételi engedély bemutatásával bizonyítsa.
- ❖ További **20 millió Ft** támogatást kap az Országos Cigány Önkormányzat. Ebből finanszírozhatja az új lakás program önkormányzati vezetőkkel való megismertetésének költségeit, és azokat a tevékenységeket, amelyek révén az országos cigány önkormányzat be tudja tartani azt a kötelezettségét, miszerint gondoskodik a megépült lakások folyamatos karbantartásáról.



Véleményünk szerint, javaslat beillesztve a kistérségi fejlesztési programokba, valamint csatlakozva a fent hivatkozott 1047/1999 (V. 5.) sz kormányhatározat-további programjaihoz jelentős mértékű előrelépés történhet e területen is az elkövetkező időszakban. Javasoljuk, hogy a program finanszírozásának fedezetét a GM-hez átcsoportosított 13 milliárd forintból biztosítsuk.

A gazdasági miniszternek az Országos Cigány Önkormányzattal meg kell kötni a támogatási szerződést, amelyben az előzőeknek megfelelően egyértelműen meg kell határozni a program működési szabályait, a kisebbségi önkormányzat felelősségét és kötelezettségeit.

Az Állami Támogatású Bérlakás Program kiterjesztése

Fiatalok, hallgatók részére garzonházak építése

Az országban általános problémát jelent, hogy megoldatlan a pályakezdő fiatalok átmeneti lakhatáshoz jutása.

E kedvezőtlen helyzetben való változtatás érdekében javasoljuk, hogy az Állami Támogatású Bérlakás Programban új címként jelenjen meg a fiatalok számára garzon házak építése is. (Az erre vonatkozó szabályozást a mellékelt rendelettervezet tartalmazza.)

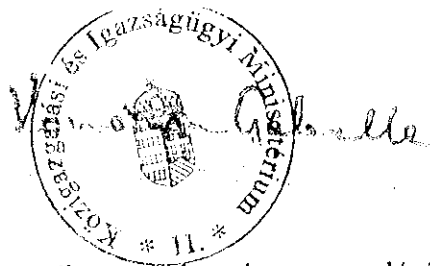
Így a program kiterjesztésével lehetővé válik, hogy az önkormányzatok pályázat útján maximum 70-80%-os állami támogatás segítségével közigazgatási határaikon belül létrehozzanak fiatalok számára ún. garzonházakat.

Ezekben a házakban kialakított kisebb lakásokban egyrészt el tudnák helyezni az állandó jelleggel keresőtevékenységet végző és előtakarékoskosságot vállaló, 35. életévüket még be nem töltött fiatal házasságok illetve élettársi kapcsolatban álló fiatalokat, akik néhány évig laktaknak ezekben a lakásokban. Ezen időszak alatt lehetőségük van anyagilag megerősödni, előtakarékoskodni és későbbiek során képesek lesznek önerőből saját lakhatási problémáik végleges megoldására. Másrészt ezen épületekben a felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos házas, illetve élettársi kapcsolatban álló hallgatóit is el lehetne helyezni a tanulmányaik idejére. Így nem kell a lakhatásukat a drága albérletekben megoldani, hanem lehetőségük volna a piaci lakbérnél olcsóbb bérű lakásokban folytatni a tanulmányaikat.

Pályázatot csak olyan önkormányzat nyújthat be, amelyik vállalja, hogy maximum öt évig lakhat bent a fiatal. Az e célra kialakított lakás alapterülete nem lehet nagyobb, mint 40 m².

Abban az esetben, ha a bérlő keresőtevékenysége megszűnik, vagy vagy az előtakarékoskosságra vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, és a lakrésze van a feltételeknek megfelelő igénylő, úgy a bérleti jogviszonyt az önkormányzat köteles – legfeljebb hat hónapos felmondási idővel – megszüntetni. A hallgató esetén az önkormányzat köteles – legfeljebb hat hónapos felmondási idővel – megszüntetni a bérlői jogviszonyt, ha a bérlő hallgatói jogviszonya megszűnik.

A program forrása az Állami Támogatású Bérlakás Program előirányzata.



Nyugdíjasházak létesítése

A nyugdíjas házaspárok, illetve egyedül álló személyek esetében gondot okoz a meglévő esetleg indokolatlanul nagy alapterületű lakásuk fenntartási költségeinek kifizetése. Ez sok esetben csak jelentős önkormányzati támogatással biztosítható, sok esetben pedig közmű-, illetve lakbérhátralékot eredményez.

E személyek problémáinak megoldását jelentené, ha az önkormányzatok számukra tudnának korszerű, igényeiknek megfelelő méretű olcsó fenntartású bérlakásokat biztosítani. Ebben az önkormányzatok is érdekeltek, mivel ez esetben nem szükséges e kör további szociális támogatása, valamint az így felszabaduló lakásokban sokgyermekes családokat tudnának elhelyezni, ezzel is segítve az adott területen a lakásmobilitás növekedését.

Az önkormányzatok a javaslat szerint csak akkor pályázhatnak, ha kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ezekben az épületben lakó emberek számára a rendszeres étkeztetést, az állandó orvosi ellátást és a betegek ápolását biztosítják. Az önkormányzatoknak kötelezettséget kell vállalniuk továbbá arra is, hogy csak olyan nyugdíjasokat helyezhetnek el ilyen lakásokban, akik lakástulajdonnal vagy önkormányzati lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal nem rendelkeznek, s tőlük lakbért, valamint az ellátásért térítési díjat szed (amelyek együttes összege azonban nem haladhatja meg a bérlő nyugdíjának 80 %-át). Az önkormányzattal azonos feltételek mellett a történelmi egyházak számára is lehetőséget kívánunk biztosítani nyugdíjasházak létesítésére.

A program forrása az Állami Támogatású Bérlakás Program keretében biztosított.

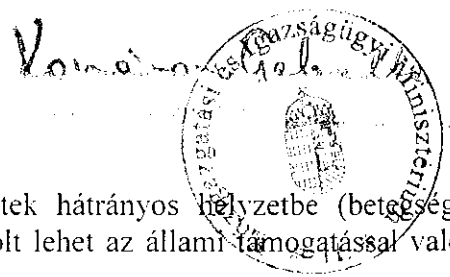
Adósságkezelési program

A lakáshitelek után az állam a bankok kockázatát garanciavállalással mérsékelte. A garanciavállalás mértéke különböző hitelkonstrukciók függvényében eltérő, 0; 80; 100%. A kialakult szociális és gazdasági helyzetben a lakosság egy része nem képes e hitelből adódó törlesztési kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tenni. Az elmúlt években különböző mértékű hátralékokat halmoztak fel.

A bank szükségszerűen csak meghatározott feltételek megléte mellett tudja a hitelek átütettségét vállalni. Abban az esetben, ha a hátralék már nagyon magas, vagy a család jövedelme nem teszi lehetővé az átütetezett hitelből adódó törlesztő részletek megfizetését, a bank nem ütemezheti át a szerződést. Ilyen esetben reálisan fennáll a kilakoltatás veszélye.

Az adósságokat felhalmozott családok támogatásával nagyon óvatosan és differenciáltan kell foglalkozni. **Nem lehet a támogatásnak olyan üzenete, hogy "ha nem fizeti a kötelezettséget a család, helyette az azt állam átvállalja".** Ilyen üzenetnek beláthatatlan következményei lehetnek, mert az ilyen jellegű adósságok tömeges növekedését idézné elő.

Azoknál a családoknál, akik önhibájukból halmozták fel az adósságukat, nem tettek meg mindent annak rendezéséért, a kilakoltatás elkerülhetetlen. A családok másik része számára reális lehetőség a lakások értékesítése pl. a települési önkormányzat részére, amelyben az önkormányzattal történő megállapodás alapján bérlőként tovább lakhatnak.



Azoknál a családoknál, akik önhibájukon kívül kerültek hátrányos helyzetbe (betegség, munkahely megszűnése stb.) bizonyos esetekben indokolt lehet az állami támogatással való segítség.

A Kormány családpolitikájának központi eleme az, hogy gyermeket családból anyagi okok miatt ne kelljen kiemelni. A család közös életének fontos feltétele, hogy a család ne veszítse el korábban megszerzett lakhatási lehetőségét. A felvett lakáshitelek visszafizetése a felgyülemlett kamattartozások miatt sok családra elviselhetetlen terhet rónak. Ugyanakkor a Kormány nem erősítheti azokat a tendenciákat, amelyek az állampolgári felelőtlenség, gondatlanság miatt adósság-felhalmozódást eredményeznek.

Az 1998-ban elfogadott, az önkormányzatok aktív közreműködésére építő adósságrendezés az érintett háztartások részleges fizetési képességével számolt. Ezen feltételezések nem igazolódtak, ezért továbbra is jelentős társadalompolitikailag feszítő kérdések maradtak megoldatlanul. Elsősorban a kilakoltatás veszélyzónájába került, magas összegű hitelhátralékkal terhelt családok nem kaptak segítséget, amelyeknél a hitelszámla felmondásra került, bírói végzéssel a hiteltartozás összege végrehajtható, illetve a végrehajtás megindult. Mind a hiteladósság szerkezete mind a hitelhátralékkal terhelt ingatlanok piaci és használati értékében mutatkozó különbségek indokoltá teszik, hogy egyidejűleg több kezelési módszer kerüljön alkalmazásra. A jelenlegi információk szerint a 200 millió forintos előirányzat keretein belül csak nagyon szelektív és több évre elnyúló kormányzati segítségnyújtás lehetséges, amely nem képes a már veszélyeztetett családok számára megnyugtató módon megoldást nyújtani.

A felhalmozódott lakáshitelek kiegyenlítésére ezért a szociális rászorultság és a jogos lakásigény összevetésével a lakhatási feltételek biztosítása érdekében egyedi elbírálást lehetővé tevő adósság-rendezési programot kell kidolgozni a Szociális és Családügyi Minisztériumnak.

E célra a költségvetés a jövő évre 200 millió forintot irányoz elő. Az SZCSM szerint a jelenleg rendelkezésre álló forrás nem elégséges a hatékony program kiadásainak a fedezetére. Ezért javasolja, hogy az SZCSM további forráshoz juthasson.

Az ezzel kapcsolatos kormánydöntés megalapozása érdekében beszámolót kell készíteni az adósságkezelési program működési tapasztalatairól, pénzügyi feltételeiről, és javaslatot kell készíteni a további lépésekre.

2.3. A jelenlegi lakásrendelet szabályainak változtatására vonatkozó javaslatok

Az e fejezetben összefoglalt változtatásokat három csoportba lehet sorolni, a hitelezéssel kapcsolatos, az eljárási szabályok egyszerűsítésével összefüggő és az Állami Támogatású Bérlakás Programra vonatkozó technikai jellegű változásokra.

a) A hitelezéssel kapcsolatos változások:

- *Annak a tiltásnak az eltörlése, hogy egy lakás építkezéséhez, vásárlásához csak egy bank nyújthat hitelt, illetve támogatást*

A rendeletben szereplő korlátozások az állami támogatások többszöri igénybevételenek megakadályozását célozzák. Tekintettel arra, hogy egyre több bank



kíván a lakáshitelezésbe bekapcsolódni, egy egészséges versenyt kialakítva, a korlátozások a versenyt akadályozzák. Illetve korlátozzák a hitel felvevők döntési lehetőségeit. A mai fejlett számítástechnika mellett megoldhatónak tartjuk, hogy a támogatások többszöri odaítélése elkerülhető legyen, ezért javasoljuk a korábbi tiltás eltörlését.

➤ *Többletköltségek fedezése kiegészítő kamattámogatással*

A gyakorlatban nagyon sok esetben előfordul, különösen a jelentős áremelések hatására, hogy a lakásépítésnél az eredetileg betervezett beruházási költségen belül a lakásépítés nem valósítható meg. Az épület teljes befejezéséhez további többletköltségek szükségesek. E költségek fedezetére javasoljuk, hogy az 1999. január 1-je után első ízben kiadott építési engedélyek esetében a bank által elfogadott többletköltségek fedezetére kiegészítő kamattámogatásos hitel igénybe vehető legyen a konstrukcióra vonatkozó szabályok betartása mellett (azaz a támogatott hitel addicionális összege a 10 MFt-ot nem haladhatja meg, a lakás értéke pedig a 30 MFt-ot nem haladhatja meg).

➤ *Az általános kamattámogatású hitel nyújtásának versenysemleges megoldása*

A jelenlegi szabályozás szerint a jelzáloglevelekhez állami támogatás csak és kizárólag az állam saját tulajdonában lévő FHB-n keresztül vehetők igénybe. E döntés ellen versenysemlegességi, tisztességtelen piaci magatartási, valamint alkotmányossági problémákat jeleztek.

Javasoljuk, hogy a Kormány szabadítsa fel azt a köztettséget, hogy jelzálog levelek forrásoldali támogatását csak és kizárólag az FHB útján vehetik igénybe. Javasoljuk, hogy bármelyik jelzálogbank lakáshiteleinél az állami támogatást igénybe lehessen venni.

Ez teljesen versenysemleges megoldás, mert bármelyik kereskedelmi banknak, amelyik üzleti megfontolások alapján be kíván kapcsolódni ezen üzletágba, lehetősége van önálló jelzálogbankot alapítani. A javaslat elfogadása esetén nem zárható ki újabb jelzálog-hitelintézetek alapítása, azonban az alapítás időigénye miatt (két lépcsős alapítási kötelezettség) ez évben nem várhat új jelzálogbanki működés megkezdése. Az alapítás tőkeszükséglete (minimum 3 Mrd Ft) és a magyar piac mérete miatt valószínűleg a jelenlegi 2 jelzálog-hitelintézet mellett maximum 2 újabb jelzálogbank létrehozása várható középtávon.

➤ *A jelzáloglevél támogatásának növelése*

A jelenlegi szabályozás szerint a költségvetés az új lakások építéséhez és vásárlásához nyújtott hitelek folyósítása esetén a hitelintézetek számára minimum 4 százalékpontos hitelkamat támogatást biztosít, miközben e hitelek 80 százalékára – nem fizetés esetén – állami garancia is igénybe vehető.

A használt lakások vásárlásához felvett hitelekhez nyújtott támogatás csak 3 százalékos, és csak speciális forrásszerzési módszer (jelzáloglevél kibocsátás) alkalmazása esetén lehívható, miközben e hitelcélhoz a kormány nem biztosít garanciát.

Fontos tudni, hogy a kereskedelmi bankok lakáshitelezéssel kapcsolatos bevételei mellett az ügyfelek számlavezetése is díj ellenében történik. A jelenlegi szabályok mellett a jelzálog-hitelintézet számára a díjbevételeket generáló tevékenységek nem megengedettek, többek között nem vezethet folyószámlát, nem gyűjthet betétet.



forrásait tevékenységéhez kizárólag értékpapír kibocsátással, nevezetesen jelzáloglevelek forgalomba hozatalával biztosíthatja.

A jelenlegi szabályozás alapján a 3%-os forrásoldali kamattámogatás és a 1,5%-os hitelmarge együttesen 4,5% marge-ot biztosít a jelzálog-hitelintézetnek, szemben a kereskedelmi bankok lakossági hitelein (a fogyasztási hiteleket is magában foglaló kategória) átlagosan realizált 10% körüli marge-zsal.

Ahhoz, hogy a jelzálog-hitelintézetek üzletszerűen, eredményesen tudjanak működni, szükséges a jelenlegi 3 százalékpontos támogatás 1,5 százalékponttal való felemelése **4,5 százalékra**.

Az egyeztetések során felmerült annak az igénye, hogy készüljön egy rövid pénzügyi elemzés az 1,5 százalékpontos támogatásemelés állampapír-állomány kamatszintjére gyakorolt hatásáról. Az elemzés legfontosabb megállapítása, hogy a jelzálog-hitelintézetek által kibocsátásra kerülő jelzáloglevelek mennyiségének növelése érdemben nem eredményezheti az állampapír-hozamok emelkedését. Ennek indokait az alábbiakban összegezhjük:

- A 2001. évre tervezett *bruttó állampapír értékesítés a forint piacon* 3 200 Mrd Ft (forrás: ÁKK), mely nagyobb részben a korábbi kibocsátásainak törlesztéséhez, kisebb részben a nettó finanszírozási igény kielégítéséhez (a központi költségvetés hiánya, TB finanszírozási szükséglete, elkülönített alapok finanszírozási szükséglete) biztosítja a szükséges forrásokat. A bruttó állampapír értékesítésen belül az 5 éves vagy azt meghaladó futamidejű állampapírok tervezett aránya 12% fölötti (2000-ben 9% körüli volt).

A 2000. év *vállalati kötvénykibocsátásai* nagyságrendekkel maradtak el az állampapír kibocsátás volumenétől, a teljes vállalati szektor együttes nyilvános kibocsátásai nem érték el a 100Md Ft-ot. Az elmúlt évek kötvénypiaci tapasztalatai szerint az állampapír-piaci hozamok alakulását nem befolyásolták érdemben a vállalati kötvénykibocsátások.

A jelenlegi egyetlen *jelzáloglevél-kibocsátó* a magyar piacon nyilvános jelzáloglevél kibocsátással még nem jelent meg, az 1998. és 2000. decembere közötti időszakban kibocsátott 10Md forintnyi jelzáloglevelét az FHB Rt. kivétel nélkül zárt körben hozta forgalomba, összesen 10 értékpapír sorozatban (sorozatonként átlag 1Md Ft össznévértékkel). Ezeknél a jelzáloglevél kibocsátásoknál az azonos hátralévő futamidővel rendelkező állampapírok referencia hozamai benchmarkként kerültek felhasználásra, a kibocsátó kockázata és a likviditás hiánya azonban kamatfelár megfizetését tette szükségessé a befektetők részére.

A jelzálog-hitelintézetek által kibocsátásra kerülő jelzáloglevelek nem eredményezhetik az állampapír-hozamok emelkedését, hiszen az ezektől a papiroktól elvárt magasabb hozamok következményei az állampapír referenciahozamoknak, ahhoz mint benchmarkhoz viszonyulnak és a bennük érvényesülő plusz bázispontok a mindenkori kibocsátónak a kockázatmentes állampapírhoz viszonyított magasabb kockázatát, valamint a kibocsátásra kerülő értékpapír sorozatoknak az állampapír sorozatokénál alacsonyabb likviditását tükrözik. Azokra a futamidőkre, melyekre már bocsátottak ki állampapírt - mint kockázatmentes hozamot biztosító eszköz - mindig is az állampapír hozama lesz a mérce.

Az eddigi tapasztalatok alapján azt lehet mondani, hogy **az állampapírok hozamát nem az addicionális befektetési lehetőségek, hanem a magyar**

gazdaság makrogazdasági teljesítménye, illetve az azzal kapcsolatos piaci várakozás határozza meg.

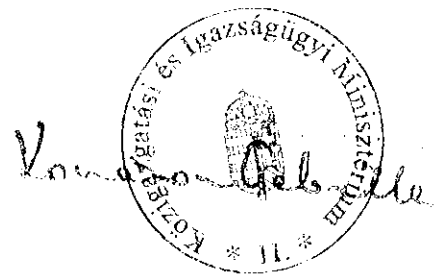
- A mai magyar értékpapír piacon a nyugdíjpénztárak, a biztosító társaságok és a befektetési alapok formájában már több éve jelen vannak azok a hosszútávú befektetők, akik alapvetően rendszeres jövedelmeket biztosító hosszúlejáratú befektetésekben érdekeltek a lehető legmagasabb hozamok elérése mellett. Számukra a kockázat-hozam koordináták meghatározta térben az egyetlen lehetséges befektetési eszközt az állampapír jelentette. Portfóliójukban további befektetésként a részvényeket és a jelzálogleveleket is szerepeltethetik. Ugyanakkor a részvényeket a részvényárfolyamok utóbbi években tapasztalt nagyfokú volatilitása, míg a zártkörű jelzálogleveleket a likviditás teljes hiánya rekesztette ki a befektetők befektetési listáiról. A kockázatmegosztás elve alapján a befektetők részéről igen nagy igény mutatkozna az állampapíron kívüli valós alternatív befektetési lehetőségekre, elsősorban a kockázatmentesnek minősíthető, ugyanakkor mégis az állampapíroknál magasabb hozamot biztosító likvid jelzáloglevelek formájában. Tekintettel arra, hogy a jelzáloghitelek hazai szabályozása az európai példát követi, várható, hogy ezen, a külföldiek számára jól ismert instrumentum iránt a hosszabb távon gondolkodó, fejlett országbeli befektetők részéről is számottevő kereslet fog jelentkezni, ami addicionális tőkeként jelenhet meg a hazai értékpapír- és tőkepiacon, és egyúttal hozzájárulhat a devizatartalékok tartós növekedéséhez is.

A jelzáloghitelezés jelentősége többek között a hosszú lejáratú hitelek biztosítása. A jelenlegi szabályozás azt a paradox helyzetet idézi elő, hogy az új lakások építéséhez és vásárlásához nyújtott hitelekhez a támogatás 10 évig jár az ügyfeleknek, míg a klasszikusan hosszú lejáratú jelzáloghitelekhez kapcsolódó támogatás csak a futamidő első 5 évére garantált. Ezt a megkülönböztetést semmi nem indokolja. Az ügyfelek hitelezhetőségének növelése érdekében javasoljuk a **jelzálog-levélhez kapcsolódó támogatás kiterjesztését 10 évre oly módon, hogy a második öt évben az állami kamattámogatás mértéke eredményezze azt, hogy az ügyfél által fizetett kamat ne legyen magasabb az első öt éves kamatszintnél.** Ennek a kötelezettségnek a teljesítése az infláció kedvező alakulása esetén még azt is eredményezheti, hogy nem kell az államnak egyáltalán támogatást biztosítani a második 5 évben. E feltételnek egy olyan szabályozás felel meg, amelyben a kormány a második 5 évre vonatkozó támogatás mértékét az állampapír referenciahozamának alakulása függvényében legkésőbb 2004. június 15-én határozza meg.

A Pénzügyminisztérium e javaslatot nem támogatja.

➤ *Kiegészítő kamattámogatás*

A kiegészítő kamattámogatással felvett hiteleknél a lakás értéke 30 millió forintban van meghatározva. Ez az érték a jelenleg hatályos méltányolható lakásárak figyelembevételével a sokgyermekes családok esetében meghaladja a 30 millió Ft-ot. A fenti rendeleti előírás az ő esetükben nem teszi lehetővé, hogy a részükre járó méltányolható lakásnagysághoz teljes egészében támogatott hitelt vegyenek fel. Ezt az indokolatlan és igazságtalan tiltást javasoljuk feloldani.



b) Az eljárási szabályokkal kapcsolatos módosítások

Az alábbiakban az egységes szabályozás érdekében szükséges lényegesebb technikai jellegű javaslatokat foglaljuk össze.

- Ebben az évben kölcsönt már nem csak pénzüintézet, hanem biztosító is nyújthat. E változást átvezettük a jogszabályban (10.§ (1) bekezdés)
- Jobban közérthetővé tettük az utóbb született gyermekkel kapcsolatos eljárást. (5.§ (5) bekezdés)
- Részletesen szabályoztuk az új lakás magánszemélytől történő vásárlás esetén a lakásépítési kedvezmény igénybevételéhez szükséges eljárásokat. (9.§ (3) bekezdés; 19.§ (2) bekezdés)
- A kamat és költség mértékének meghatározása során meglévő problémák tisztázása érdekében pontosítottuk a jogszabály szövegét. (15.§ (4) bekezdés)
- Vállalkozói lakás építése vagy bérbeadása céljából felveendő hitel felső határát pontosítottuk, hogy lakásonként 10 millió forintot meg nem haladó összegig vehető fel hitel. (17.§ (3) bekezdés)
- A konzorcionális hitelezés egyes szabályait pontosítottuk. (14.§ (1) bekezdés)
- Az egyes fogalmak tisztázása érdekében egy új mellékletet csatoltunk a jogszabályhoz. (44.§ (3) bekezdés)

c) Az Állami Támogatású Bérlakás Programban javasolt változtatások

A program bevezetése óta eltelt idő alatt több mint száz pályázat érkezett be a Gazdasági Minisztériumba. A tapasztalatok alapján megállapítható, hogy a Program iránt óriási az érdeklődés az önkormányzatok részéről. A Kormány egy meglévő és égető probléma megoldására dolgozott ki hatékony megoldást, amellyel az önkormányzatok élni is tudnak.

Megállapítható, hogy a kidolgozott jogszabály megfelelő, de a tapasztalatok alapján kisebb elsősorban technikai, pontosító jellegű módosítások szükségessé váltak.

➤ Az önkormányzatok által benyújtott pályázatok módosítása

Az önkormányzatok igen nagy számban menetközben módosítják pályázataikat, amelynek az adminisztratív kezelése rendkívüli nehézséget okoz.

Javasoljuk a jogszabály módosítását, úgy, hogy az önkormányzat a már benyújtott pályázatát utólag nem módosíthatja. Abban az esetben, ha mégis módosítani kíván a benyújtott pályázatán, akkor azt csak úgy tehesse meg, hogy a már beadott pályázatát visszavonja és a módosított pályázatát új pályázként nyújthatja be.

➤ Bérlakások felújítása, karbantartása

A jelenlegi szabályozás csak a költségelví bérlakások esetében teszi kötelezővé a szükséges lakásfelújítások, karbantartások elvégzésének kötelezettségét. A szociális bérlakásoknál ezt az



elvet az eddigiekben is próbáltuk érvényesíteni, de az önkormányzatok egy csoportja arra hivatkozott, hogy ezt a kormányrendelet nem írja elő számukra kötelezettségként.

Javasoljuk, hogy a jogszabály egészüljön ki azzal, hogy az önkormányzat köteles vállalni, hogy az állami támogatással megvalósuló lakóépület és a központi berendezések szükséges felújítását, folyamatos karbantartását biztosítja.

➤ **Privatizáció**

A rendelet 12.§-ának (2) bekezdése szerint "Nem nyújtható támogatás olyan lakás visszavásárlására, amelyet az önkormányzat korábban elidegenített". A rendelet fenti megfogalmazása nem teljesen egyértelmű. Lehet ezt úgyis értelmezni, hogy az önkormányzat más önkormányzat által elidegenített lakást megvásárolhat. Úgyis értelmezik, hogy ha az önkormányzat elidegenítette, de a lakást már többször eladták, azt az önkormányzat megvásárolhatja.

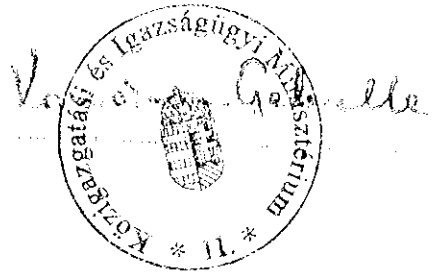
A fenti eltérő értelmezések elkerülése érdekében a későbbi viták megelőzése céljából javasoljuk a jogszabály e szövegrészének egyértelművé tételét. Cél az, ha az önkormányzat lakását olcsón eladta, akkor azt ma drága áron állami segítséggel ne vásárolhassa vissza, függetlenül attól, hogy eddig hány tulajdonosa volt a lakásnak.

➤ **Területi illetékesség**

Egyes önkormányzatok más önkormányzat területén akarnak bérlakást kialakítani, más önkormányzat által privatizált lakást akarnak vásárolni. Ez megítélésünk szerint nem helyes magatartás, mert az önkormányzati bérlakásokba olyan embereket kell beköltöztetni, amelyek az adott önkormányzathoz tartoznak. Ez további jogi problémákat vetne fel. (Melyik önkormányzatnak kell az ilyen lakásban lakó családok számára támogatást nyújtani, melyik önkormányzat lakkbér rendelete alapján kell lakkbér mértékét meghatározni stb.)

Ennek elkerülése érdekében javasoljuk a rendelet szövegének módosítását úgy, hogy az állami támogatással létrejövő bérlakás csak az adott önkormányzat közigazgatási területén belül valósulhat meg.

A főváros, mint speciális helyzetben lévő települési önkormányzat, önállóan is nyújthat be pályázatot.



III. Forrásátcsoportosítás

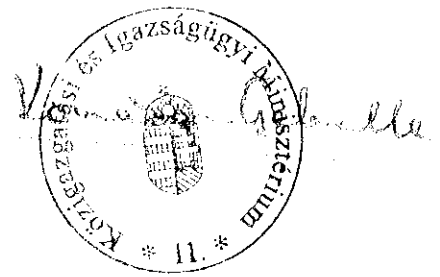
A Magyar Köztársaság 2001. és 2002. évi költségvetéséről szóló, 2000. évi CXXXIII. törvény rendelkezései szerint a tömbházak rehabilitációjára és a nyugdíjasházak építésének támogatási programelőirányzata a XX. Pénzügyminisztérium fejezet 16. Lakástámogatások címén szerepel. Szükséges ennek az előirányzatnak a XV. Gazdasági Minisztérium 25. fejezeti kezelésű előirányzat címére átcsoportosítani, mivel tömbrehabilitációra illetőleg a nyugdíjasházak építésére vonatkozó pályázatot a gazdasági miniszter írja ki a javaslat szerint.

Bízunk abban, hogy amennyiben az előzőekben javasolt új programok elindulnak, akkor a Kormány programjában megfogalmazott lakáspolitikai célok az elkövetkező időszakban megvalósulnak.

Kérjük előterjesztésünk szíves elfogadását, javaslataink támogatását.

Dr. Stumpf István s.k.

Dr. Matolcsy György s.k.



Határozati javaslat

A Kormány megtárgyalta és jóváhagyta a lakáscélú támogatásokról a 106/1988. (X.26.) sz. MT. rendelet hatályon kívül helyezéséről és új kormányrendelet megalkotásáról szóló előterjesztést.

Elrendeli a mellékelt kormányhatározat Határozatok Tárában, a kormányrendelet Magyar Közlönyben való közzétételét.



A Kormány

..../2001. (.....)Korm.

h a t á r o z a t a

a lakástámogatás új szabályairól, a 106/1988. (X.26.) sz Mt rendelet hatályon kívül helyezéséről és egy új kormányrendelet megalkotásáról

A Kormány megtárgyalta és elfogadta a lakástámogatás új szabályairól, a 106/1988. (X.26.) sz. MT. rendelet hatályon kívül helyezéséről és egy új kormányrendelet megalkotásáról szóló előterjesztést és a következő határozatokat hozza:

1.

A Kormány 2001. január 31-ével hatályon kívül helyezi a lakáscélú támogatásokról szóló 106/1988 (X.28.) sz. MT-rendeletet és elrendeli, hogy a lakástámogatások szabályairól szóló új kormányrendelet 2001. február 1-jén hatályba lépjen. Felhatalmazza továbbá a gazdasági minisztert, hogy az előterjesztésben szereplő új programok és javaslatok bevezetése érdekében a szükséges pályázati felhívásokat tegye közzé.

Felelős: gazdasági miniszter
Miniszterelnöki Hivatalt vezető miniszter

Határidő: 2001. január 20.

2.

A Kormány felhatalmazza a gazdasági minisztert, hogy a cigányság lakáskörülményeinek javítására szolgáló program keretében támogatási szerződést kössön az Országos Cigány Önkormányzattal. A program forrása 300 MFt, amelyre fedezetet nyújt az Államkincstár letéti számláján lévő, az Állami Támogatású Bérlakás Program lebonyolítására elkülönített összeg.

Felelős: gazdasági miniszter
pénzügyminiszter

Határidő: azonnal



3.

Az adósságkezelési program működési tapasztalatairól és pénzügyi feltételeinek alakulásáról a Kormány részére beszámolót kell készíteni.

Felelős: szociális és családügyi miniszter
gazdasági miniszter
pénzügyminiszter

Határidő: 2001. június 30.

4.

A 2001. illetve a 2002. évi központi költségvetés XX. Pénzügyminisztérium fejezet 16. Lakástámogatások címéről a XV. Gazdasági Minisztérium 25. fejezeti kezelésű előirányzat címére a 2001. évre előirányzott 4 milliárd Ft-ot, illetve a 2002. évre előirányzott 4 milliárd Ft-ot át kell csoportosítani, a mellékelt adatlapok szerint.

Felelős: pénzügyminiszter

Határidő: azonnal

ADATLAP A KÖLTSÉGVETÉSI ELŐIRÁNYZATOK MÓDOSÍTÁSÁRA x/

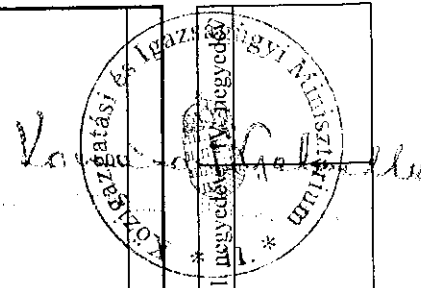
a Kormány hatáskörében
Költségvetési év: 2001

működő formában

Államhá- zartartási egye- di azonosító	Fejezet szám	Cím szám	Al- cím szám	Jog- cím szám	Jog- cím szám	Al- cím szám	Feje- zet név	Kie- melt előir- zat szám	Előir- zat szám	Jog- cím szám	Jog- cím szám	Al- cím szám	Jog- cím szám	Jog- cím szám	Előir- zat szám	Kie- melt előir- zat szám	Feje- zet név	Kiemelt előirányzat neve	A módosítás jogcíme		A módosítás következő évre áthúzódó hatása	A módosítást elrendelő jogszabály/határozat száma
																			Módosítás (+/-)	Módosítás (+/-)		
	XXII.						PÉNZÜGYMINISZTERIUM														/2001. (.....) Korm. r.
005137		16					Lakástámogatások														-4 000,0	
							GAZDASÁGI MINISZTERIUM															
	XV.						Fejezeti kezelésű előirányzatok															
		25				2	Ágazati célú előirányzatok															
233024					7		Állami Támogatású Bérletkés Program		2													
							Felhalmozási költségvetés															
							Egyéb intézményi felhalmozási kiadások									3					4 000,0	
Az előirányzat-módosítás érvényessége: a) a költségvetési évben egyszeri jellegű b) a következő év költségvetésébe beépülő (nem kívánt törlendő!)																						

x/ Az összetartozó előirányzat változásokat (+/-) egymást követően kell szerepeltetni.

Államhá- zartartási egye- di azonosító	Fejezet szám	Cím szám	Al- cím szám	Jog- cím szám	Jog- cím szám	Al- cím szám	Feje- zet név	Kie- melt előir- zat szám	Előir- zat szám	Jog- cím szám	Jog- cím szám	Al- cím szám	Feje- zet név	Kiemelt előirányzat neve	A módosítás jogcíme		A módosítás következő évre áthúzódó hatása	A módosítást elrendelő jogszabály/határozat száma	
															Módosítás (+/-)	Módosítás (+/-)			
							GAZDASÁGI MINISZTERIUM												
	XV.						Fejezeti kezelésű előirányzatok												
		25				2	Ágazati célú előirányzatok												
233024					7		Állami Támogatású Bérletkés Program												
Az előirányzat-módosítás érvényessége: a) a költségvetési évben egyszeri jellegű b) a következő év költségvetésébe beépülő (nem kívánt törlendő!)																			



Az adatlap 5 példányban (töltendő) ki
Fejezet
Állami Számvevőszék
Magyar Államkincstár
Pénzügyminisztérium

Az előirányzatok felhasználása/zárolása (módosítás +/-)
időarányos
teljesítményarányos
egyébazonnal

Összes #
I. negyedév
II. negyedév
III. negyedév
IV. negyedév

x/ Az összetartozó előirányzat változásokat (+/-) egymást követően kell szerepeltetni.

ADATLAP A KÖLTSÉGVETÉSI ELŐIRÁNYZATOK MÓDOSÍTÁSÁRA

a Kormány hatáskörében

Költségvetési év: 2002

millió forintban

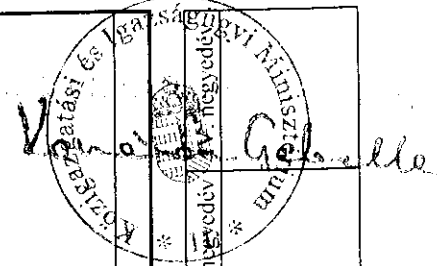
Államháztartási egység azonosító	Fejezet szám	Cím szám	Al-cím szám	Jog-cím szám	Előir. esop. szám	Kiemelt előir. szám	Fejezet (Cím) nev	Al-cím (Cím) nev	Jog-cím (Cím) nev	Jog-cím (Cím) nev	Kiadások	A módosítás jogcíme			A módosítás elrendelő jogszabály/határozat száma
	XXII.						PÉNZÜGYMINISZTERIUM								
005137		16					Lakástámogatások							/2001. (.....) Korm. r.
	XV.						GAZDASÁGI MINISZTERIUM								
		25					Fejezeti kezelésű előirányzatok								
				2			Ágazati célú előirányzatok								
233024				7			Állami Támogatású Bérlékas Program								
					2		Felhalmozási költségvetés								
					3		Egyéb intézményi felhalmozási kiadások					4 000,0			

Az előirányzat-módosítás érvényessége: a) a költségvetési évben egyszeri jellegű b) a következő év költségvetésébe beépülő (nem kívánt törölnödő!)
 Az összesített előirányzat változásokat (+/-) egymást követően kell szerepeltetni.

Államháztartási egység azonosító	Fejezet szám	Cím szám	Al-cím szám	Jog-cím szám	Előir. esop. szám	Kiemelt előir. szám	Fejezet (Cím) nev	Al-cím (Cím) nev	Jog-cím (Cím) nev	Jog-cím (Cím) nev	Támogatás	A módosítás jogcíme			A módosítás elrendelő jogszabály/határozat száma
	XV.						GAZDASÁGI MINISZTERIUM								
		25					Fejezeti kezelésű előirányzatok								
				2			Ágazati célú előirányzatok								
233024				7			Állami Támogatású Bérlékas Program					4 000,0			

Az előirányzat-módosítás érvényessége: a) a költségvetési évben egyszeri jellegű b) a következő év költségvetésébe beépülő (nem kívánt törölnödő!)

Az adatlap 5 példányban töltendő ki	Az előirányzatok felhasználása/zárolása (módosítás +/-)	Összes #	I. negyedév	II. negyedév	III. negyedév
Fejezet	időarányos				
Állami Számvevőszék	1 példány				
Magyar Államkinetár	1 példány				
Pénzügyminisztérium	1 példány				
Az összesített előirányzat változásokat (+/-) egymást követően kell szerepeltetni.					





1. számú melléklet

Az előterjesztésben bemutatott új programok forrásai

A Gazdasági Minisztériumnak az Állami Támogatású Bérlakás Program finanszírozására a 2000. évben összesen 19,5 milliárd forint állt rendelkezésre. Ebből a 2000. év döntéseivel összesen 9,373 milliárd forintra történt kötelezettségvállalás. Így a szabad keret 10,1 milliárd forint, amelyet növel a 2001. évi költségvetésben előirányzott 4 Mrd Ft és csökkent a cigányprogramra javasolt 300 MFt. Így 2001-re az Állami Támogatású Bérlakás Programra rendelkezésre álló összeg 13.8 Mrd Ft. Tömbházrehabilitációra és iparosított technológiával épült lakóépületek felújítására a 2001. évi költségvetési törvényjavaslat 4 és 3 Mrd Ft összeget szerepeltet.

	Előirányzott forrás (Mrd Ft)
Megnevezés	
Állami Támogatású Bérlakás Program	13.8
- szociális elvű lakásépítés	
- költségelvű lakásépítés	
- garzonházak	
- nyugdíjas házak	
Tömbrehabilitáció	4
Iparosított technológiával épült lakóépületek felújítása	3
Sajátos élethelyzetben lévők támogatása	0.3
Összesen	21,1

Kovácsné Cs. Igazságügyi Minisztérium
Köznevelési és Kulturális Minisztérium
* 11. *

2. sz. melléklet

A lakáscélú támogatásokról szóló új kormányrendelet tervezete



A KORMÁNY
.../2001. (...) sz. rendelete
a lakáscélú állami támogatásokról

A Magyar Köztársaság 2000. évi költségvetéséről szóló 1999. évi CXXV. törvény 91.§ (1) bekezdés e) pontja, valamint a Magyar Köztársaság 2001. és 2002. évi költségvetéséről szóló 2000. évi CXXXIII. törvény 109.§ (1) bekezdés j) pontja alapján a Kormány a gazdasági lehetőségekkel összhangban a fiatal házaspárok, a többgyermekes családok és más arra rászorultak lakásigénye kielégítése érdekében a lakáscélú támogatásokat az alábbiak szerint szabályozza:

I.

Általános rendelkezések

1. Bevezető rendelkezések

1. §

(1) A rendeletben foglalt feltételek alapján állami támogatás vehető igénybe lakás építésére, vásárlására, bővítésére, korszerűsítésére, a lakóépületek közös használatú részeinek felújítására, valamint a társulati úton megvalósuló közcélú víziközmű beruházásokra. Állami támogatást vehetnek igénybe továbbá a települési önkormányzatok bérlakás-állományuk növelésére és lakóépületek energiatakarékos felújítására valamint a nagyvárosi épülettömbök felújítására.

(2) Az e rendelet alapján nyújtható támogatások a következők:

- a) lakásépítési (-vásárlási) kedvezmény,
 - b) akadálymentesítési támogatás,
 - c) adóvisszatérítési támogatás,
 - d) általános kamattámogatás,
 - e) kiegészítő kamattámogatás
 - f) kamattámogatás lakóház felújításra és víziközmű létesítésére,
 - g) kamattámogatás települési önkormányzatok részére [1993. évi LXXVIII. törvény 64. § (4) bekezdés],
 - h) települési önkormányzatok által nyújtható támogatás,
 - i) a települési önkormányzatok támogatása az önkormányzati bérlakás-állomány növelése, az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos felújítása, valamint a nagyvárosi lakóépülettömbök felújítása érdekében.
- (az a)-i) pont alattiak a továbbiakban együtt: támogatás).

(3) A (2) bekezdés a) – c) pontjai szerinti támogatások – az egyéb feltételek fennállása esetén is – csak a támogatást igénylő(k) méltányolható lakásigénye kielégítése céljából nyújthatók.



2. A magánszemélyek által igénybevehető egyes támogatások közös feltételei

2. §

(1) Az 1.§ (2) bekezdés a)-c) pontjai szerinti támogatásokat (a továbbiakban; támogatások) (2)-(5) bekezdésben meghatározott feltételekkel

- a) új lakás felépítéséhez,
- b) új lakás vásárlásához,
- c) lakásszövetkezet tulajdonában lévő, újonnan épített lakrész állandó használati jogának (a továbbiakban: állandó használati jog) megszerzéséhez,
- d) lakás bővítéséhez,
- e) lakás korszerűsítéséhez

nagykorú magyar állampolgár, valamint a 16. életévét betöltött, tartós nevelésbe vett kiskorú magyar állampolgár veheti igénybe.

(2) Lakás építéséhez, vásárlásához, állandó használati jog megszerzéséhez, támogatások akkor igényelhetők, ha az igénylőnek, házastársának, élettársának és kiskorú gyermekének, valamint a vele együttköltöző családtagjainak lakástulajdona, állandó lakáshasználati joga vagy önkormányzati tulajdonban lévő, illetőleg szolgálati vagy munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonya nincs.

(3) E rendelet alkalmazásában a lakástulajdonnal egy tekintet alá esik a gazdasági társaság tagja által a társaság részére vagyoni hozzájárulásként szolgáltatott, valamint az építési és használatbavételi (fennmaradási) engedélyben meghatározott céltól, illetőleg a rendeltetésétől tartósan eltérő célra használható lakás. Erről a tényről a támogatást igénylő nyilatkozni köteles.

(4) Támogatás akkor is igényelhető, ha az igénylőnek, házastársának, élettársának, kiskorú gyermekének valamint a vele együttköltöző családtagjának

- a) együttesen legfeljebb 50 %-os tulajdoni hányada van egy olyan lakásban, amely tulajdonközösség megszüntetése vagy öröklés útján került a tulajdonukba, vagy
- b) a tulajdonában lévő lakása lebontását a települési önkormányzat jegyzője elrendelte vagy engedélyezte, vagy
- c) 1988. december 31-e előtt haszonélvezettel terhelten került a lakás a tulajdonába és a haszonélvező bent lakik, vagy
- d) 1988. december 31-e után haszonélvezettel terhelten örökölt lakásában a haszonélvező bent lakik.

(5) Külföldi állampolgár vagy hontalan esetében a támogatás igénybevételét a Gazdasági Minisztérium engedélyezheti. Házaspárok esetében, ha a házastársak egyike magyar állampolgár, úgy a támogatás igénybevételéhez engedélyre nincs szükség.



3. §

(1) Méltányolható a lakásigény, ha a lakás lakószobáinak a száma és a lakás építési (vásárlási) költsége a (2), és (3) bekezdésekben foglalt feltételeknek megfelel.

(2) A lakásigény mértéke az igénylő és a vele együtt költöző, családtagok (házastárs, élettárs, kiskorú gyermek, valamint a 7.§-ban - a jövedelmüktől függetlenül - meghatározott családtagok) számától függően a következő:

- egy-két személy esetében: egy-három lakószoba,
- három személy esetében: másfél-három és fél lakószoba,
- négy személy esetében: kettő-négy lakószoba.

Minden további személy esetében fél szobával nő a lakásigény mértékének felső határa.

Három vagy több gyermeket nevelő család esetében a lakásigény mértékének felső határa minden további személy esetében egy szobával nő.

(3) Méltányolható a lakásigény, ha a lakás telekárát nem tartalmazó építési költsége (eladási ára) az ugyanolyan szobaszámú lakásoknak a Gazdasági Minisztérium által a Magyar Közlönyben közzétett építési átlagköltségét nem haladja meg.

(4) Az együttlakó fiatal gyermektelen házaspár esetében a méltányolható lakásigény meghatározásánál legfeljebb két vállalt gyermeket, egy gyermekes fiatal házaspárok esetében további egy vállalt gyermeket is számításba kell venni.

(5) E rendelet alkalmazásában fiatal a házaspár, ha a kölcsön- (adásvételi-) szerződés megkötése időpontjában a házastársak egyike sem töltötte be a 35. életévét.

4. §

A támogatás nyújtásának feltétele továbbá, hogy az igénylő a rendelkezésére álló anyagi eszközöket az építési költség (vétélár) kiegyenlítésére használja fel. Az igénylő rendelkezésére álló anyagi eszközként kell számításba venni a támogatás nyújtásáról szóló szerződés megkötését megelőző 5 éven belül értékesített lakásának az eladási árát, csökkentve az azt terhelő és visszafizetett önkormányzati és munkáltatói támogatás, valamint a kiegyenlített lakáscélú hitelintézeti kölcsön összegével.



II.
Vissza nem térítendő támogatások

1. Lakásépítési kedvezmény gyermekek és más eltartottak után

5.§

(1) Állami támogatásként lakásépítési (vásárlási) kedvezmény (a továbbiakban: kedvezmény) illeti meg az igénylőt a vele közös háztartásban élő, általa eltartott és a felépített, illetőleg megvásárolt lakásba vele együtt beköltöző gyermeke és más eltartott családtagja után az építési költség (vételár) megfizetéséhez.

(2) A kedvezmény a következő célokra nyújtható:

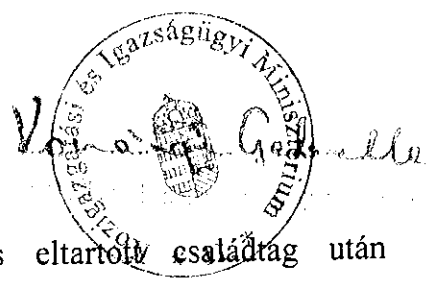
- a) Új lakás felépítése, a családi- vagy ikerház emeletráépítésnek nem minősülő tetőtér beépítésének a kivételével,
- b) Az értékesítés céljára újonnan felépített és felépített lakás megvásárlása,
- c) Három vagy több gyermeket eltartó építető esetében - a tetőtér-beépítés is, más építető esetében ennek kivételével - olyan építési munkákra, amelyek eredményeképpen tulajdonában lévő lakása, az épület alapterületének növelésével legalább egy lakószobával bővül.

Nem minősül új lakás felépítésének vagy lakás bővítésének a meglévő épület, épületrész vagy építmény átalakítása.

(3) A kedvezmény összege a (2) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott esetben gyermekenként kettőszázezer forint, a szerződés megkötésének időpontjában meglévő második és harmadik gyermek után pedig gyermekenként egymillió forint.

(4) A kedvezmény összege a (2) bekezdés c) pontjában meghatározott esetekben gyermekenként egyszázezer forint, a szerződés megkötésének időpontjában meglévő második és harmadik gyermek után pedig gyermekenként ötszázezer forint.

(5) A (2) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott célra nyújtott kölcsönből még fennálló tartozás csökkentésére, a kölcsönszerződés megkötésének időpontjában hatályban volt jogszabály rendelkezéseinek megfelelő adósokat az adásvételi szerződés megkötését vagy új lakás építése esetén a hitelszerződés megkötését, illetőleg a használatba vételi engedély kiadását követően született gyermekek után is megilleti - a születés időpontjában meglévő, az (1) bekezdés szerinti gyermekeiket és személyi feltételeiket számításba véve - a (3) bekezdésben meghatározott kedvezmény, valamint 15. § szerinti kölcsönök esetében a gyermek születésének időpontjáig esedékessé vált és az igénylők által ténylegesen megfizetett szerződéses kamatoknak a kedvezményre jutó összege.



6.§

(1) A kedvezmény összege gyermekek kívüli más eltartott családtag után személyenként harmincezer forint.

(2) A kedvezmény összege az építési költség (eladási ár), illetőleg saját beruházású lakás építése vagy bővítése esetén az adók és járulékok megfizetését is igazoló számlákkal bizonyított tényleges pénzkidadások 65%-át nem haladhatja meg.

(3) A kedvezmény szempontjából gyermek:

- a) az igénylő vér szerinti és örökbe fogadott gyermeke,
- b) az igénylő gyámsága alatt álló legalább egy éve vele együtt élő és általa eltartott gyermek, ha az igénylő vállalja, hogy a gyámság három éven belüli megszűnése esetén a kedvezményt visszafizeti,
- c) az átmeneti vagy tartós nevelésbe vett gyermek, aki a gyermek- és ifjúságvédő intézettel kötött megállapodás alapján legalább egy éve él az igénylőnél, mint nevelőszülőnél, ha ez utóbbi vállalja, hogy az elhelyezés három éven belüli megszűnése esetén a kedvezményt visszafizeti, ha másik gyermek gondozására megállapodást nem köt.

(4) A kedvezményt ugyanazon gyermek vagy más eltartott családtag után csak egy alkalommal lehet igénybe venni.

7. §

(1) A kedvezmény szempontjából - a (2) bekezdésben előírt feltételek fennállása esetén - az építető, vásárló eltartottjának minősül

a) a gyermek, ha

- a 16. életévét még nem töltötte be,

- a 16. életévét már betöltötte, de oktatási intézmény nappali tagozatán tanul és a 25. életévét még nem érte el,

- a 16. életévét már betöltötte, de testi vagy szellemi fogyatékos (betegsége) miatt munkaképességét legalább hatvanhét százalékban elvesztette és ez az állapota legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatóan nem szűnik meg;

b) az építető (vásárló) kereső tevékenységet nem folytató házastársa (élettársa), ha

- munkaképességét legalább hatvanhét százalékban elvesztette, vagy

- az öregségi nyugdíjkorhatárt betöltötte, vagy

- háztartáson belül gondoz legalább két olyan gyermeket, akik koruknál fogva családi pótlékra jogosultak, illetőleg egy állandó ápolásra szoruló fogyatékos gyermeket, vagy a c) pontban említett hozzátartozót, aki a munkaképességét legalább hatvanhét százalékban elvesztette;

c) az építetőnek (vásárlónak) vagy házastársnak szülője (mostoha- és nevelőszülője), nagyszülője, testvére, ha az öregségi nyugdíjkorhatárt betöltötte, vagy a munkaképességét legalább hatvanhét százalékában elvesztette.



- (2) Az (1) bekezdésben felsorolt személyeket a kedvezményre jogosultság szempontjából csak akkor szabad figyelembe venni, ha
- a) az építetővel (vásárlóval) - a házastársat és gyermekeit kivéve - legalább egy éve közös háztartásban élnek és
 - b) havi rendszeres keresetük, jövedelmük a szerződéskötés időpontjában hatályos társadalombiztosításról szóló törvényben és a végrehajtására kiadott rendeletben megállapított öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét nem haladja meg, továbbá
 - c) az építetővel (vásárlóval) az új lakásba együtt költöznek be.
- (3) Az (1) bekezdés a) pontjában említett gyermeket - a teljes ellátást biztosító intézetben tanuló gyermek kivételével - az építetővel (vásárlóval) közös háztartásban élőnek kell tekinteni akkor is, ha tanulmányai folytatása miatt átmenetileg nem az építető (vásárló) lakásában lakik.
- (4) Az építetővel (vásárlóval) közös háztartásban élő eltartott házastárs-szülők vagy - nagyszülők esetében - ha együttes jövedelmük a (2) bekezdés b) pontjában említett legkisebb mérték kétszeresét meghaladja - egyik szülő (nagyszülő) után sem nyújtható kedvezmény.
- (5) A keresetbe, jövedelembe - a lakbér-hozzájárulást, a vakok személyi járadékát és a házastársi pótlékot kivéve - a bért, a nyugdíjat, a járadékot, munkanélküli segélyt és az egyéb rendszeres pénzbeni juttatást kell beszámítani.
- (6) A kedvezmény az építetőt (vásárlót) az általa eltartott gyermek, házastárs vagy más családtag után - az egyéb feltételek fennállása esetén - akkor is megilleti, ha az maga is építető (vásárló), de tulajdoni hányada nem haladja meg az 50%-ot.
- (7) A gyermekgondozási segélyen, -díjon vagy gyermeknevelési támogatáson lévő személy a kedvezmény szempontjából nem minősül eltartottnak, ezért utána kedvezményt elszámolni nem lehet.

8. §

A kölcsönből a még fennálló tartozás csökkentésére az 5.§ (5) alapján elszámolható összeget úgy kell megállapítani, hogy a lakásépítési kedvezmény összegét el kell osztani az állami kamattámogatás mellett folyósított kölcsön összegével. Az így kapott arányszámmal meg kell szorozni a gyermek születésének időpontjáig az adós terhére elszámolt - állami támogatással csökkentett - kamatokat, s ehhez kell hozzáadni a gyermek után járó lakásépítési kedvezményt. Ezzel az összeggel csökken az adósnak a gyermek születése igazolásakor fennálló tartozása.

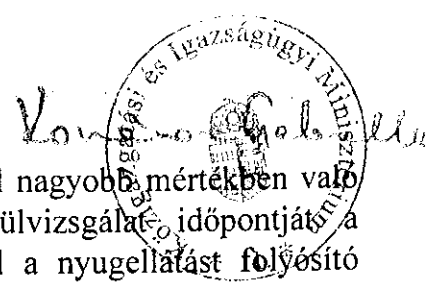
9. §



- (1) Az építetöt, vásárlót kedvezmény e rendeletben foglalt lakás építése, vásárlása esetén illeti meg.
- (2) A nem értékesítés céljára épült és befejezett épület (lakás) tulajdonjogának átruházása esetén az új tulajdonost a kedvezmény nem illeti meg.
- (3) Új lakás magánszemélytől történő vásárlása esetén a kedvezmény akkor folyósítható, ha az eladó nyilatkozik arról, hogy a lakást értékesítés céljára építette és az önkormányzat jegyzője igazolja, hogy az adásvételi szerződés megkötéséig a lakásban a lakcím bejelentés nem történt, továbbá a lakás használatbavételi engedélye kiadásának időpontja és az adásvételi szerződés megkötése között kevesebb, mint három év telt el és az adásvételi szerződés a lakás első értékesítéséről szól.
- (4) E rendelet hatálybalépése után megkezdett, még be nem fejezett épület (lakás) tulajdonjogának átruházása esetén
 - a) az új tulajdonost e rendelet szerinti kedvezmény illeti meg;
 - b) az átruházó részére megállapított kedvezményt törölni kell és a már folyósított kedvezményt a Ptk. 232. §-a szerint az igénybevétel napjától számított kamataival együtt köteles visszafizetni.

10. §

- (1) A kedvezményt az állam nevében a Magyar Államkincstár nyújtja a folyósító hitelintézet vagy biztosítóintézet (a továbbiakban együtt: hitelintézet) igazolása alapján. A kedvezményre való jogosultság e rendelet 7.§-ában szabályozott személyi feltételeinek meglétét az igénylő lakóhelye szerinti települési önkormányzat, (a továbbiakban: önkormányzat) jegyzője igazolja a folyósító hitelintézet részére. Ha az igazolást az igénylőnek valótlan adatot tartalmazó nyilatkozata alapján adták ki, úgy az igénylő a folyósított összeget az igénybevétel napjától a Ptk. 232. §-a szerint számított kamataival együtt köteles visszafizetni.
- (2) Az (1) bekezdésben foglalt feltételeket a következők szerint kell igazolni:
 - a) személyi igazolvány vagy születési anyakönyvi kivonat bemutatásával az életkorokat és büntetőjogi felelősség mellett kiállított nyilatkozattal a közös háztartásban élést, ha az a személyi igazolványból nem állapítható meg, elvált szülők kiskorú gyermekeinek elhelyezését a jogerős ítélet bemutatásával;
 - b) a továbbtanulást az iskola, intézmény által kiállított igazolással; az állandó ápolásra szoruló fogyatékoságot az illetékes szakorvosi rendelőintézet igazolásával;



- c) a munkaképesség hatvanhét százalékában vagy ennél nagyobb mértékben való elvesztését és a legközelebbi soros orvosi felülvizsgálat időpontját a nyugellátásban, baleseti nyugellátásban részesülőnél a nyugellátást folyósító szerv, ha pedig családi pótlékot olyan saját háztartásban eltartott gyermek után folyósítanak, aki tartósan beteg, illetőleg testileg vagy szellemileg fogyatékos, a családi pótlékot folyósító szerv igazolásával;
- d) azt, hogy a személy az építető (vásárló) eltartottja és a havi rendszeres keresete (jövedelme) a 7.§ (2) bekezdésének b) pontjában és a (4) bekezdésében meghatározott összeget nem haladja meg; továbbá, hogy az építetővel (vásárlóval) az új lakásba együtt költözik be, büntetőjogi felelősség melletti nyilatkozással;
- e) azt, hogy az építető (vásárló) csak olyan személy után igényelt kedvezményt, aki után ilyen kedvezményt még senki nem kapott, büntetőjogi felelősség mellett kiállított nyilatkozással.
- (3) A (2) bekezdés d) pontjában említett nyilatkozatot mind az építető (vásárló), mind az eltartott köteles aláírni.

2. Akadálymentesítési támogatás

11. §

- (1) A súlyosan mozgássérült személy részére műszakilag akadálymentes lakás kialakításának többletköltségeire vissza nem térítendő állami támogatás vehető igénybe.
- (2) A támogatás
- a) - akadálymentes új lakás építéséhez, vásárlásához legfeljebb kétszázötvenezer forint,
 - meglévő lakáson végzett akadálymentesítéséhez legfeljebb százötvenezer forint,
- ha az építető vagy a vásárló a mozgássérült, illetőleg
- b) legfeljebb százezer forint - új és meglévő lakásra egyaránt -, ha az építető vagy vásárló által eltartott közeli hozzátartozó (házastárs, egyeneságbeli rokon, örökbefogadott, mostoha- és neveltgyermek, örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő, testvér, élettárs) a mozgássérült.
- (3) A támogatást a mozgássérült, vagy az elhelyezéséről gondoskodó közeli hozzátartozó igényelheti az olyan mozgásában maradandó egészségi okokból súlyosan korlátozott, munkaképességét legalább hatvanhét százalékban elvesztett személy után, akinek állapotában lényeges javulás nem várható és
- a) a mozgásukban nem akadályozottak használatára tervezett és az érvényben lévő általános építési előírások szerint megépített lakóépületet, illetőleg az

abban lévő lakást egyáltalában nem, vagy csak indokolatlanul nagy nehézségek árán tudná rendeltetésszerűen használni, és ezért

b) ahhoz, hogy az épületet, illetőleg lakását megfelelően használhassa, többletköltségek vállalásával kell azt akadálymentessé tenni.

(4) A támogatást a Mozgáskorlátozottak Egyesületeinek Országos Szövetsége (a továbbiakban:MEOSZ) javaslata alapján folyósítja az erre felhatalmazott hitelintézet. Egy személyre tekintettel állami támogatás csak egy alkalommal vehető igénybe.

12. §

(1) Az akadálymentesítési támogatás iránti kérelmet az igénylőnek a lakóhelye szerint illetékes mozgássérültek egyesületéhez kell benyújtania, a MEOSZ-hoz címzetten.

(2) A kérelmet, mellékleteivel együtt a helyi szervezet a MEOSZ-hoz továbbítja, ahol a főtitkár a készített javaslatot hitelesíti, szükség esetén kiegészíti, majd a teljes iratanyagot továbbítja a folyósításra felhatalmazott hitelintézethez.

3. Adóvisszatérítési támogatás

13. §

(1) A lakás építőjét, vagy az értékesítés céljára épített vagy építtetett új lakás vásárlóját az építési költség, illetőleg vételár megfizetéséhez adóvisszatérítési támogatás illeti meg.

(2) Az adóvisszatérítési támogatás összege lakásépítés esetén a megvásárolt anyagok és igénybevett szolgáltatások számlájában feltüntetett, új lakás vásárlása esetén a megvásárlásáról kiállított számla szerint megfizetett általános forgalmi adó 60%-a, de lakásonként legfeljebb négyszázezer forint.

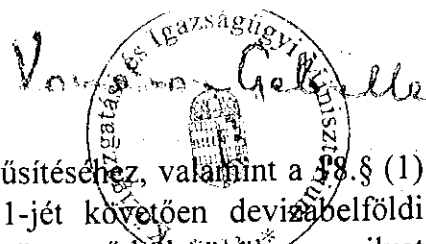
(3) Saját beruházású lakásépítés esetén az adó-visszatérítési támogatás összegének egynegyede csak a használatbavételi engedély bemutatása után folyósítható.

III.

Kamattámogatások

1. Jelzáloglevelek kamattámogatása

14. §



- (1) Lakás vásárlásához, építéséhez, bővítéséhez, korszerűsítéséhez, valamint a 18.§ (1) bekezdésében meghatározott célra 2000. február 1-jét követően devizabelföldi magánszemélynek nyújtott legfeljebb 30 millió forint összegű kölcsönök, vagy illet más belföldi hitelintézettől megvásárolt, és a szerződés alapján a forrásul szolgáló jelzáloglevél kamatát a támogatás időtartama alatt legfeljebb 1,5 százalékponttal meghaladó kamatozású kölcsönök, illetőleg ilyen kölcsönöket biztosító jelzálogjogok megvásárlásának finanszírozására kibocsátott jelzáloglevél kamataihoz az állam jelzálog hitelintézet útján a polgárok terheinek mérséklésére támogatást nyújt a jelzáloglevél egész futamidejére, de legfeljebb az alapul szolgáló kölcsönök futamidejének első 10 évére. A támogatás mértéke a futamidő első 5 évében 4,5 százalékpont, a következő 5 évre a támogatás mértékét a Kormány 2004. június 15-e előtt oly módon határozza meg, hogy az adósok terhei ne növekedjenek.
- (2) A támogatást a forrásul szolgáló – az (1) bekezdés szerinti jelzáloghitel állományt meg nem haladó összegű - jelzáloglevél állomány után lehet igénybe venni. A hitelintézettől megvásárolt hitelállomány vagy jelzálogjog után felmerült költségek megtérítésére a jelzálog-hitelintézet a megvásárlás időpontjában fennálló tőketartozás 1 %-át fizeti meg a követelést átadó számára, amely összeget utólag igényelheti a Magyar Államkincstártól. A hitelintézettől való hitel vagy jelzálogjog vásárlás esetén a hiteladós részére felszámítható kamat (1) bekezdés szerinti korlátozását csak e vásárlás időpontjától kell alkalmazni
- (3) A kibocsátó jelzálog hitelintézet havonta igényelheti az (1) bekezdés szerinti támogatást, illetőleg a (2) bekezdés szerinti költségtérítést a Magyar Államkincstártól.

2. Kiegészítő kamattámogatás

15. §

- (1) Kiegészítő kamattámogatást vehet igénybe egy alkalommal a 30 millió forintot meg nem haladó összegű – a telekár nélkül számított – általános forgalmi adót (továbbiakban; ÁFA) tartalmazó építési költségek vagy vételár esetén új lakás felépítésére, vagy értékesítés céljára felépített új lakás megvásárlására devizabelföldi házaspár vagy gyermekét nevelő személy. Az építési költségek, illetőleg a vételár kiegyenlítéséhez felvett, legfeljebb tízmillió forint összegű hitelintézeti kölcsön vagy biztosítóiintézeti jelzáloghitel, (a továbbiakban együtt: kölcsön) kamatainak megfizetéséhez az állam 10 évig nyújt támogatást. Ha a méltányolható lakásigénynek megfelelő lakás építési költsége meghaladja a 30 millió forintot, úgy a méltányolható nagyságot meg nem haladó tényleges szobaszámra meghatározott építési költséget kell a felső határra alkalmazni.
- (2) A kiegészítő kamattámogatást csak olyan kölcsönszerződéshez lehet igénybe venni,



amelyben a hitelező vállalja, hogy az adós választása szerint, de legfeljebb 35 éves futamidejű kölcsönre a kamat, és a törlesztés folyamán - a szerződösszegést kivéve - bármilyen címen felszámított költség és egyéb ellenszolgáltatás együttes mértéke nem haladja meg

- a) változó, illetőleg a legfeljebb egy évig állandó kamatozású kölcsön esetén az egy éves futamidejű,
- b) egy évnél hosszabb időszakra állandó kamatozású kölcsön esetén az öt éves futamidejű

állampapír referencia hozamai előző féléves átlagának 4 százalékponttal növelt mértékét.

(3) A kiegészítő kamattámogatás – a kamat fizetésénél fennálló tényleges tőketartozás után - a (2) bekezdésben meghatározott állampapír hozam 4 százalékponttal, a 14. §-ban meghatározott támogatott forrásból nyújtott hitel esetében 5, 5 százalékponttal csökkentett mértéke.

(4) A (2) és (3) bekezdésben meghatározott kamat és költség mértéket a kölcsön kamatainak változásánál, illetőleg a hitelező által választott üzleti év fordulójának napján az akkor fennálló tőketartozásra kell alkalmazni. Az állampapír átlaghozamát az Államadósság Kezelő Központ által a megelőző időszak félévére már közzétett referencia hozamok alapján a közzététel naptári hónapját követő hónap első napjától kell megállapítani.

(5) Ha a hitelintézet által alkalmazott mérték a (2) bekezdésben meghatározott kamat és költség mértéket legfeljebb fél százalékkal haladja meg, akkor a kamat mértékét nem kell módosítani. Egy évnél hosszabb időszakra állandó kamatozású hitelek esetében a támogatás, a kamat és a költség mértéket csak a szerződés megkötésekor és az állandó kamat meghatározott időszakának lejártakor kell alkalmazni.

16. §

(1) A kiegészítő kamattámogatásra megszerzett jogosultság a kölcsönszerződés megszűnéséig - a zálogtárgyban beálló esetleges változástól függetlenül - változatlan feltételekkel marad fenn.

(2) A kiegészítő kamattámogatás nem nyújtható a lakás-takarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény szerint megkötött lakás előtakarékosági szerződés alapján folyósított alacsony, nem változó kamatozású lakáskölcsönre.

3. Kamattámogatás értékesítés vagy bérbeadás céljára való lakás építéséhez.

17. §



(1) Ha a jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság vagy egyéni vállalkozó magánszemély részére értékesítés céljára lakást építtet, vagy bérbeadás céljára lakást építtet és szerződésben vállalja, hogy a lakást vagy értékesíti vagy legalább 20 évig bérbe adja, illetőleg a bérbeadásra vállalt időszak alatt értékesíti és a vállalt kötelezettségek nem teljesítése esetén az igénybevett támogatásokat visszafizeti, úgy az e célra felvett hitelintézeti kölcsön kamatainak megfizetéséhez az állam támogatást nyújt, amennyiben a lakás telekár nélkül számított és a szerződésben vállalt - ÁFÁ-t is tartalmazó - eladási ára, bérbeadás esetén építési költsége a 30 millió forintot nem haladja meg.

(2) A bérbeadás céljára építtetett lakások esetén az építtetőt a kamattámogatás csak abban az esetben illeti meg, amennyiben vállalja, hogy a kamattámogatás igénybevételével létrehozott bérlakást – az önkormányzatot, a közhasznú társaságot és a lakásszövetkezetet kivéve – a vele tulajdonosi kapcsolatban vagy munkaviszonyban nem álló magánszemély részére bérbe adja, és a vállalt kötelezettség nem teljesítése esetén az igénybevett támogatást vissza fizeti.

(3) Az építési költségek legfeljebb 70%-át kitevő és lakásonként 10 millió forintot meg nem haladó kölcsönösszegig a kiegészítő kamattámogatás 15. §-ban foglalt rendelkezéseit kell alkalmazni.

4. Lakóház felújítási és víziközmű kamattámogatás

18. §

(1) A felújítási alapképzés (2) bekezdésében előírt mértékű teljesítése és hitelintézetnél elhelyezése esetén a lakásszövetkezeti, és a társasház valamint a több lakásból álló osztatlan közös tulajdonú lakóépületek közös tulajdonú részeinek felújításához, korszerűsítéséhez hitelintézettől felvett kölcsönök törlesztésének megfizetéséhez az állam támogatást nyújt. A támogatás mértéke a törlesztés első 5 évében a kamat 70%-a, a második 5 évében a kamat 35%-a.

(2) A társasház lakóépület közös tulajdonban álló, valamint a lakásszövetkezet tulajdonában álló épületrészek felújításához az (1) bekezdésben meghatározott kamattámogatás akkor vehető igénybe, ha a felújítási hozzájárulás havi mértéke

a) a lakóépület használatbavételét, illetőleg a felújítását követő 15 éven belül: felvonó nélküli lakóépület lakásainál 6 Ft/m²-nél, felvonóval rendelkező lakóépület lakásainál 8 Ft/m²-nél,

b) a lakóépület használatbavételét, illetőleg a felújítását követő 16. évtől a lakóépület felújításáig, illetőleg ismételt felújításáig; felvonó nélküli lakóépület

lakásainál 10 Ft/m²-nél, felvonóval rendelkező lakóépületek lakásainál 12 Ft/m²-nél nem kevesebb.



(3) Az (1) bekezdés szerinti támogatás nem nyújtható, ha

a) a társasházközösség vagy a lakásfenntartó szövetkezet legalább a (2) bekezdés szerinti mértékben alapot nem képez, az alap pénzeszközeit nem hitelintézeti számlán helyezi el, vagy azt részben vagy egészben nem felújítási munkákra használta fel, vagy

b) a társasház, illetőleg a lakásfenntartó szövetkezet az első közgyűléstől, vagy ha az épület használatbavétele későbbi időpontra esik úgy ettől, illetőleg az értékesítés céljára épített lakóépület birtokbavételétől számított 90 napon belül az előírt mértékkel az alapképzés megkezdését elmulasztotta.

(4) Támogatás a (3) bekezdés (b) pontjában foglalt határidő elmulasztása esetén akkor nyújtható, ha a képzés megkezdése időpontjától számított folyamatos és előírt mértékű teljesítés mellett 4 év már eltelt.

(5) E rendelet alkalmazásánál felújítási munkák fogalmára a társasházról szóló 1997. évi CLVII. törvény 39. §-a 4. pontjában meghatározottak az irányadók.

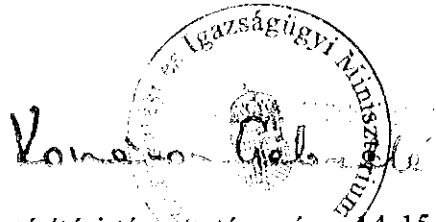
(6) A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási társulatokról szóló 160/1995. (XII. 26.) Korm. rendelet alapján működő társulat útján megvalósuló helyi jelentőségű közcélú közműlétesítményeknek, vagy egyedi szennyvízelvezetés építéséhez a lakosság érdekeltségi hozzájárulásból fedezett munkáihoz felvett hitel kamatainak 70%-át - a kölcsönt igénylő társulat helyett - a költségvetés a hitelintézetnek megtéríti, függetlenül attól, hogy a beruházást vagy a beruházás lebonyolítását ki végzi. A kamatkedvezmény számítási alapja legfeljebb az egyéves futamidejű állampapír referencia hozama tárgyév január 1-jét megelőző féléves átlagának 1, 3-szorosa lehet.

(7) Az (1) bekezdésben meghatározott támogatás nem nyújtható a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény szerint megkötött lakás-élőtakarékossági szerződés alapján folyósított alacsony, rögzített kamatozású lakáskölcsönre.

IV.

A lakásépítési kedvezmény, az adó-visszatérítési támogatás és a kamattámogatások közös szabályai

19. §



(1) Lakásépítés esetén a kedvezményre, az adóvisszatérítési támogatásra és a 14-15. § szerinti kamattámogatásra vonatkozó rendelkezéseket a következő (2)-(7) bekezdésekben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) Lakásépítés és új lakásnak magánszemélytől való vásárlása esetén a kedvezmény, az adó-visszatérítési támogatás, illetőleg a 15. § szerinti kiegészítő kamattámogatással nyújtott kölcsön akkor folyósítható, ha az építő (építtető)

a) a folyósító hitelintézetnek a lakás felépítéséhez - részfolyósításnál az ehhez tartozó készültségi fok eléréséhez - szükséges vásárolt anyag illetőleg igénybevett szolgáltatás jogszerű eredetét igazoló, saját nevére, félig kész lakóépület megvásárlása esetén az előző építő (építtető) nevére kiállított számlákat, illetőleg számlát helyettesítő okmányokat (a továbbiakban együtt: bizonylatok) bemutatja, a nem vásárolt anyagok és szolgáltatások eredetéről és mennyiségéről írásban nyilatkozik, továbbá

b) írásban hozzájárul ahhoz, hogy az állami adóhatóság a bizonylatok valóságát, az azokban foglalt gazdasági esemény megtörténtét, a kedvezmény, illetőleg az adó visszatérítési támogatás igénybevételének jogszerűségét, felhasználásának szabályszerűségét a helyszínen (a lakásban is) ellenőrizze és annak eredményéről a folyósító hitelintézetet tájékoztassa.

(3) Az építő (építtető) köteles a kedvezmény, az adóvisszatérítési támogatás, illetőleg a kiegészítő kamattámogatás igazolására felhasznált bizonylatokat a használatbavételi engedély megadásától számított öt évig megőrizni.

(4) A folyósító hitelintézet az eredeti számlákat - letörölhetetlen jelzéssel ellátva - az építtetőnek visszaadja, de ha azt észleli, hogy a bizonylatok valósága vagy a bizonylatolt gazdasági esemény megtörténte kétséges, a tények feltárása érdekében megkeresi az építkezés helye szerint illetékes állami adóhatóságot.

(5) Ha az adóhatóság vizsgálatot folytat és azt állapítja meg, hogy

a) - a kedvezmény,

- az adó-visszatérítési támogatás, illetőleg

- a kiegészítő kamattámogatás

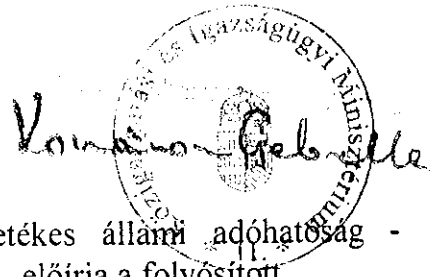
igénybevétele jogosulatlan, vagy az építő (építtető) érdekkörében felmerült ok miatt szabálytalan, vagy

b) a nem valós gazdasági eseményről kiállított bizonylatban feltüntetett ellenérték

- a kedvezmény,

- az igénybevett adó-visszatérítési támogatás, illetőleg

- a kiegészítő kamattámogatással igénybevett kölcsön



15%-át eléri vagy meghaladja,

akkor az igénybevevő állandó lakóhelye szerint illetékes állami adóhatóság - jogosulatlanul igénybevett költségvetési támogatás címén - előírja a folyósított

- kedvezmény,
- adó-visszatérítési támogatás, illetőleg
- az igénybevett kiegészítő kamattámogatás

teljes összege késedelmi pótlékkal növelt összegének visszatérítését.

Abban az esetben, ha a jogosulatlanul vagy szabálytalanul igényelt összeg nem éri el a 15%-ot, úgy ezen összeg késedelmi pótlékkal növelt visszatérítését kell előírni.

20. §

(1) A támogatásra való jogosultság és a kedvezmény mértékének megállapítását a lakásra vonatkozó adásvételi szerződés megkötését követő 60 napon belül vagy építés esetén a használatbavételi engedély kiadása előtt kell kérni a hitelintézettől, vagy a lakásra kölcsönt nyújtó biztosító intézettől.

(2) A támogatásra jogosultságot és mértékét a kérelem benyújtásakor a fennálló személyi körülmények alapján kell megállapítani.

(3) Ha a kérelmező az (1) bekezdésben említett időpontig nem élt a támogatás igénybevételének lehetőségével, erre később már nem tarthat igényt.

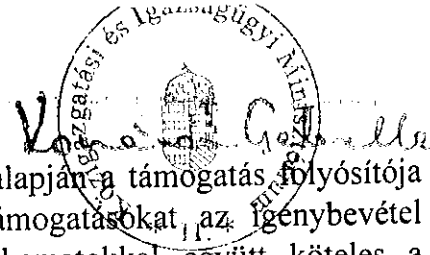
(4) Ha az építető (vásárló) e rendelet szerinti támogatást kívánja igénybe venni, a feltételek meglétét a folyósító hitelintézet ellenőrizni köteles.

(5) A nem lakás célját szolgáló helyiségek (üzlethelyiségek, raktár stb.) építési költsége (ára) a kedvezmény felső határának (65%) megállapításánál nem vehető figyelembe.

(6) Lakásépítés esetében a kedvezmény, illetőleg az adó-visszatérítési támogatás összegét a készülségi fokkal arányosan kell folyósítani, és a folyósítás akkor kezdhető meg, ha az építő (építető) a kedvezményen és a hitelintézeti kölcsönön kívül eszközeinek legalább egyharmadát, készpénzben igazolt anyagi eszközei 80%-át a lakás építésére már felhasználta.

(7) Ha

- a) a támogatások igénybevételének alapját képező építési munkák a szerződésben meghatározott határidőig (illetőleg engedélyköteles munkák esetében legfeljebb az engedély érvényességének eredeti határidejéig vagy legfeljebb egy esetben két évnél nem hosszabb időre meghosszabbított határidőig) nem készülnek el, vagy
- b) építető az építési szándékától elállt, illetőleg
- c) a szerződésben vállalt feltételeket nem tartja be,



a támogatásokat az azok nyújtásáról kötött szerződés alapján a támogatás folyósítója visszavonja és az igénybevevő a már folyósított támogatásokat, az igénybevétel napjától esedékes a Ptk 232.§-a szerint számított kamatokkal együtt köteles a támogatás nyújtója részére visszafizetni.

21. §

(1) Ha a kedvezmény, illetőleg az adó-visszatérítési támogatás igénybevételével épített, vásárolt lakást - építés esetén a használatbavételi engedély megadását, vásárlás esetén az adásvételi szerződés megkötését követő - 10 éven belül lebontják, a lakásigény kielégítésétől eltérő célra hasznosítják, illetőleg adásvételi, csere, ajándékozási vagy életjáradéki szerződéssel elidegenítik, akkor

- a) lebontás, eltérő hasznosítás, adásvételi-, illetőleg csereszerződés esetében a lakás tulajdonosa,
- b) ajándékozási szerződés esetében a megajándékozott,
- c) életjáradéki szerződés esetében pedig a tartásra kötelezett

köteles a kedvezmény, illetőleg az adó-visszatérítési támogatás folyósított összegét visszafizetni.

(2) Ha a lakás tulajdonosa a lakásigényét a lakás cseréjével, vagy a lakás értékesítését követően másik lakás építése vagy vásárlása útján elégíti ki, a kedvezmény, illetőleg az adó-visszatérítési támogatás visszafizetésével kapcsolatos kötelezettségét építési szándék esetében három, vásárlási szándék esetében egy évig fel kell függeszteni.

A felfüggesztés időtartama méltányolható esetben legfeljebb egy évvel hosszabbítható meg. A felfüggesztés időtartamát a bontás, vagy eltérő hasznosítás tényleges megkezdésének, illetőleg az adásvételi-, csere-, ajándékozási- vagy életjáradéki szerződés megkötésének a napjától kell számítani.

A visszafizetési kötelezettséget a tulajdonos nyilatkozata alapján függeszti fel a lakás fekvése szerinti önkormányzat jegyzője.

(3) Ha a lakás tulajdonosa a (2) bekezdés szerinti határidő lejártáig az újabb lakás megszerzését hitelt érdemlően igazolja (az adásvételi- vagy csereszerződés esetén a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem ingatlan-nyilvántartási bejegyzését tartalmazó hiteles tulajdoni lap másolatával, építés esetében a használatbavételi engedély bemutatásával), és a korábbi lakás elidegenítéséből származó teljes bevételt számlával, vagy szerződéssel és értékbecsléssel igazoltan az új lakás megszerzésére fordította, az (1) bekezdés szerinti kötelezettség az eredeti határidő lejártáig terheli. A kedvezmény, illetőleg az adó-visszatérítési támogatás visszafizetését biztosító jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásban az újabb lakásra való átjegyzése iránt az önkormányzat jegyzője intézkedik. Ha a korábbi lakás elidegenítéséből származó bevételnek csak egy részét fordította az eladó az újabb lakás megszerzésére, úgy az eladási és a vételár különbözetét terheli a visszafizetési kötelezettség.



(4) A kedvezményt, illetőleg az adó-visszatérítési támogatást a lakás fekvése szerinti önkormányzat jegyzője által megjelölt bankszámlára kell visszafizetni a lakás elidegenítésére vonatkozó szerződés megkötését, illetőleg a bontás vagy az eltérő hasznosítás megkezdését követő 30 napon belül.

(5) Ha a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy hatósági jóváhagyás szükséges, a kedvezményt, illetőleg az adóvisszatérítést ennek megtörténtét követő 30 napon belül kell visszafizetni.

(6) Ha a lakás tulajdonosa lakásának egy részét idegeníti el, a kedvezmény, illetőleg az adó-visszatérítési támogatás összegének csak az elidegenítésre kerülő tulajdoni hányadra eső arányos részét kell visszafizetni.

(7) Az önkormányzat jegyzője a visszafizetett kedvezményt, illetőleg az adó-visszatérítési támogatást köteles a központi költségvetés javára átutalni.

(8) A kedvezmény, illetőleg az adó-visszatérítési támogatás visszafizetésének kötelezettsége esetén az (1) bekezdés szerinti adásvételi-, csere-, ajándékozási- vagy életjáradéki szerződéshez csatolni kell a lakás fekvése szerinti önkormányzat jegyzőjének igazolását arról, hogy az eladó (megajándékozott, tartásra kötelezett) a kedvezmény összegét, illetőleg az adó-visszatérítési támogatást visszafizette, vagy e kötelezettségét felfüggesztették, illetőleg az elidegenített lakás helyett a kötelezettség másik lakást terhel, és az ezt biztosító jelzálogjogot e rendelet előírásai szerint bejegyezték.

(9) A (8) bekezdés szerinti adásvételi-, csere-, ajándékozási- vagy életjáradéki szerződés alapján a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére irányuló kérelem csak akkor fogadható el, illetőleg akkor teljesíthető, ha a (8) bekezdésben említett igazolást a szerződéshez csatolták.

V.

Kamattámogatás települési önkormányzatok részére

22. §

(1) Ha a települési önkormányzatnak a tulajdonában álló lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei bérbeadásából, értékesítéséből és más hasznosításából származó bevételei nem haladják meg a tulajdonában álló lakások és helyiségek céljára szolgáló ingatlanok fenntartására és felújítására, valamint a természetes személyek tulajdonában álló lakóépületek felújításának támogatására, továbbá a saját bevételeiből lakásfenntartási támogatásra (1993. évi III. törvény 38. és 39. §) és kényszerbérletek felszámolására fordított kiadásait, akkor a települési önkormányzat tulajdonában álló lakás felújításához és az azzal együtt végzett korszerűsítéshez (ideértve a lakástulajdonához tartozó közös tulajdoni hányadára eső felújítási és azzal együtt



végzett korszerűsítési költségeire) igénybe vett hitelintézeti kölcsön a költségek legfeljebb 50 %-áig terjedő - összege (2) bekezdésben meghatározott kamatainak 70%-át a központi költségvetés az adós önkormányzat helyett átvállalja.

(2) A támogatás számítási alapja legfeljebb az egyéves futamidejű állampapír referencia hozama tárgyév január 1-jét megelőző féléves átlagának 2%-kal növelt mértéke.

(3) A támogatás akkor vehető igénybe, ha az önkormányzat éves költségvetése az (1) bekezdésben megállapított feltételeknek megfelel. A támogatást a központi költségvetés negyedévenként számolja el a hitelintézettel.

Ha az éves költségvetési beszámoló adatszolgáltatása szerint az (1) bekezdésben meghatározott bevételek meghaladják a kiadásokat, az év közben igénybe vett kedvezmény összegét vissza kell fizetni.

(4) Vegyes tulajdonban álló lakóépületek esetében e § rendelkezéseit csak akkor kell alkalmazni, ha az e rendelet 18. §-ában szabályozott lakásszövetkezeti, illetőleg társasházi lakóépületek közös tulajdonú részeinek felújítására, korszerűsítésére állami kamattámogatás igénybe vehető.

VI.

Helyi önkormányzatok által nyújtható támogatás

23. §

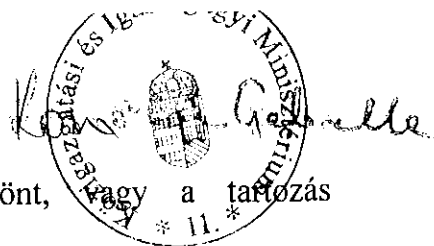
(1) Az önkormányzatok kamatmentes kölcsönt, illetőleg részben vagy egészben vissza nem térítendő támogatást nyújthatnak a rászoruló családok részére

- lakótelek, új vagy használt lakás megszerzéséhez,
- lakás bővítéséhez, korszerűsítéséhez, felújításához, fenntartásához,
- lakáscélú kölcsön törlesztő részleteinek, lakás lakbérének megfizetéséhez, vagy más, a lakással kapcsolatos költségeik viseléséhez.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott célokra nyújtható helyi támogatás odaítélésének feltételeit - az építés, a szervezés és a megszerzés módjától függetlenül, kizárólag a rászorultságra tekintettel - az önkormányzat rendeletben állapítja meg.

(3) Ha a helyi támogatásban részesülő személy lakásépítési kedvezményt, illetőleg adó-visszatérítési támogatást, vagy hitelintézeti kölcsönt vesz igénybe, a helyi támogatás összegét a kedvezményt vagy kölcsönt folyósító hitelintézet útján kell nyújtani.

(4) Ha a fiatal házaspár kérelmére a születendő gyermekre tekintettel a kedvezményt a hitelintézet önálló kölcsönként előlegezte meg, de a gyermek nem születik meg, és a teljes összegű törlesztés megfizetése az adósok számára a megélhetésüket veszélyeztetné, úgy az önkormányzattól a fennálló tartozás egyösszegben vagy



részletekben történő megfizetéséhez kamatmentes kölcsönt, törlesztéséhez a rászorultsággal arányos támogatást kérhetnek.

VII.

Pénzügyi lebonyolítás

24. §

(1) A II-VI. fejezetekben meghatározott kölcsönök nyújtását, folyósítását a törlesztés és a kedvezmények megállapítását, valamint ezeknek a központi költségvetéssel való elszámolását - az építőre (építtetőre), illetőleg az értékesítőre tekintet nélkül - a hitelintézetek és az építéshez, vásárláshoz kölcsönt nyújtó biztosító intézetek (a továbbiakban: hitelintézetek) végzik.

(2) Az utóbb született gyermek(ek) után a lakásépítési kedvezmény, valamint a gyermek születésének időpontjáig felmerült kamatok csak a lakáscélú támogatásokat folyósító hitelintézet által a használatbavételt megelőzően nyújtott és folyósított kölcsön csökkentésére számolhatók el.

(3) Ha a törlesztés megfizetéséhez az állam támogatást nyújt, akkor a hitelintézetnek az adós a támogatással csökkentett törlesztő részletet fizeti meg. A törlesztő részlet magában foglalja az esedékes hiteldíjat és tőkehányadot.

(4) Ha a fiatal házaspár kérelmére a születendő gyermekre tekintettel a kedvezményt a hitelintézet önálló kölcsönként előlegezte meg, és a gyermek azért nem születik meg, mert a házastársak egyike elhunyt, vagy a gyermek megszületését a házastársak egyikének legalább 67%-os mértékű megrokkánása következtében nem vállalták, vagy a gyermek a terhesség 26. betöltött hetét követően halva születik, és a kölcsöntartozás kiegyenlítésére megállapodás még nem jött létre, a folyósító hitelintézethez benyújtott kérelemre a tőketartozást a központi költségvetés fizeti ki az adós helyett. A kérelmet a megelőlegezésről szóló szerződésben vállalt határidő leteltét követő 60. napig lehet benyújtani.

(5) Az építkezés idejére és a 20. § (1) bekezdésében meghatározott időszak leteltéig a lakásépítési kedvezményre és az adóvisszatérítési támogatásra az állam javára, valamint teljes visszafizetésükig a 14. és 15. §-ok alapján felvett, illetőleg a 14. §-ban foglalt jelzáloglevél fedezetének céljára előzetesen nyújtott kölcsönök összegéig az azt nyújtó hitelintézet javára - azok biztosítékeként - az épülő, a felépült, a korszerűsített, bővített vagy megvásárolt lakást, illetőleg a hitelintézet által ezek helyett vagy mellett biztosítékként elfogadott ingatlant jelzálogjog terheli. A kölcsönt nyújtó hitelintézetet a jelzálogjog az államot megelőző ranghelyen illeti meg. Az ingatlan-nyilvántartásba az említett követelések megszűnéséig, illetőleg teljes visszafizetésükig valamint a 14. § szerinti önálló jelzálogjog megszűnéséig a jelzálog jog jogosultja javára elidegenítési



és terhelési tilalmat kell bejegyezni. A bejegyeztetést a támogatást folyósító hitelintézet kérelmezi.

(6) Ha a támogatást folyósító hitelintézet utóbb a lakás felépítését szolgáló kölcsönt vagy munkáltatói, illetőleg helyi önkormányzati támogatást folyósít, úgy ezek biztosítékaul a jelzálogjog az állam képviselőjének a hozzájárulása nélkül jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba.

(7) Ha a törlesztési támogatásban részesülő adós tartozását egy összegben kiegyenlíti vagy a kölcsönszerződésben meghatározott részletnél többet törleszt, úgy ezen összegek után törlesztési támogatás nem számolható el.

(8) Ha az 1988. december 31-ig hatályban volt jogszabályok alapján nyújtott kölcsönrel terhelt lakás elidegenítésre kerül, a fennálló kölcsöntartozást a magánszemély vevő (új tulajdonos) változatlan feltételekkel átvállalhatja.

(9) Ha az 1994. január 1-jét követően hatályos jogszabályok alapján kamattámogatással nyújtott kölcsön adósa a kölcsönt nyújtó hitelintézet részére tartozását egy másik hitelintézettől felvett kölcsönből egyenlíti ki, az eredeti kamattámogatás változatlan feltételekkel e kölcsönre is megilleti.

(10) A hitelintézetet az általa folyósított és a költségvetéssel elszámolt adóvisszatérítési támogatás összege után 3%, minden más központi költségvetési támogatás összege után 1,5% költségtérítés illeti meg, amelyet a támogatással együtt kell elszámolnia a központi költségvetéssel.

25. §

(1) A lakásépítési kedvezményt és a kiegészítő kamattámogatást, az állam nevében a Magyar Államkincstár nyújtja a folyósító hitelintézet igazolása alapján. E támogatásokra való jogosultság személyi feltételeinek meglétét a lakhely szerinti település jegyzője igazolja a folyósító hitelintézet részére.

(2) Az állam megtéríti a hitelintézetnek az 15.§ (1) és a 22.§ (1) bekezdésében meghatározott, a hitelintézettől felvett és a számviteli törvény rendelkezései szerint behajthatatlanná vált kölcsön, valamint a tőke összegének legfeljebb felét elérő mértékig járulékai együttes összegének 80%-át.

(3) Az 1996. december 31-e előtt hatályban volt jogszabályok alapján megkezdett lakáscélú megtakarítás után igénybe vehető külön kölcsön kamatainak támogatására a 15. § rendelkezéseit kell alkalmazni.



(4) A lakáscélú megtakarítás után igénybe vett külön kölcsönrel összefüggő támogatás másra át nem ruházható, de az adós által épített, vásárolt vagy csereszerződéssel szerzett másik lakásra a kölcsöntartozással együtt átvihető.

(5) A hitelintézet a lakáscélra takarékoskodók részére az e minőségükben járó külön kölcsön folyósítását nem tagadhatja meg, ha az adós a támogatások igénybevételével a kölcsön visszafizetésére képes. A lakáscélú betét után igénybe vehető külön kölcsönt a betétet kezelő hitelintézetnek nyújtania kell, de más hitelintézet is nyújthatja.

(6) Építési költség a következő kiadásoknak ténylegesen megfizetett, lakásra jutó hányada;

- a) a lakás, a lakóépület szerkezetének, közös használatra szolgáló helyiségeinek és központi berendezéseinek építési költségei,
- b) a lakások rendeltetésszerű használhatóságához szükséges helyiségeknek, melléképületeknek (tüzelőanyag-tároló, lomkamra stb.), melléképítményeknek (hulladéktartály-tároló, közműpótló építményeknek és berendezések, közműbecsatlakozás építményei stb.), valamint egyéb építményeknek (lakótelek homlokvonalán álló kerítés, az építésügyi hatóság által előírt, kerítés, az épület megközelítését szolgáló tereplépcső, lejtő és járda, valamint támfal és szivárgó övárók) gépkocsi tároló építési költségei,
- c) a közmű-bekötések költségvetés szerinti építési költségei,
- d) a lebonyolítási költségek, a műszaki tervezési költségek,
- e) a jogszabály alapján fizetendő út- és közmű-fejlesztési hozzájárulás,
- f) távfűtés bekapcsolási díj, az elektromos hálózat fejlesztési hozzájárulások,
- g) a közterületi út-, járda és közműépítési költségek és hozzájárulások,
- h) az építmény megépítéséhez szükséges földmunka elvégzésének költségei (tereprendezés, földkiemelés és deponálás),
- i) az építmény megépítése érdekében felmerült építménybontási költségek (épületek, építmények bontása), valamint
- j) a telek ára.

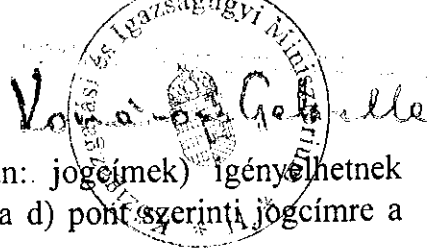
VIII.

A települési önkormányzatok támogatása

1. Az önkormányzati bérlakásállomány növelése

26. §

(1) Az önkormányzati bérlakásállomány növelését szolgáló központi költségvetés Állami Támogatású Bérlakás Program előirányzatából (a továbbiakban: bérlakás



előirányzat) a következő jogcímenek (a továbbiakban: jogcímek) igényelhetnek pályázat útján támogatást az önkormányzatok, illetőleg a d) pont szerinti jogcímre a történelmi egyházak (a továbbiakban: egyházak):

- a) Szociális elhelyezés alapján történő bérbeadás céljából lakás vagy lakóház építésére, vásárlására, illetőleg e lakások korszerűsítésére, bővítésére, felújítására, valamint önkormányzati tulajdonú ingatlanok lakás célra történő átalakítására.
- b) Költségelven megállapított lakbérek alkalmazása mellett, bérbeadás céljából, lakás vagy lakóház építésére, vásárlására, illetőleg e lakások korszerűsítésére, bővítésére, felújítására, valamint önkormányzati tulajdonú ingatlanok lakás célra történő átalakítására.
- c) Fiatalok, hallgatók részére garzonházak építésére.
- d) Nyugdíjas házak építésére.

Mindezekre a jogcímekre támogatást az önkormányzat csak közigazgatási területén lévő lakásra igényelhet.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti jogcímen csak olyan pályázat nyújtható be, amelyben az önkormányzat vállalja, hogy a garzonházban lévő, legfeljebb 40 m²-es lakrészt

- a) állandó jellegű keresőtevékenységet végző, előtakarékossgot vállaló és teljesítő házas illetőleg élettársi kapcsolatban álló, 35. életévét be nem töltött fiatal vagy
 - b) felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos házas illetőleg élettársi kapcsolatban álló hallgatója részére
- 5 évnél nem hosszabb időre adja bérbe.

(3) Amennyiben a (2) bekezdés a) pontjában meghatározott bérlő keresőtevékenysége megszűnik, és a lakrésze van a feltételeknek megfelelő igénylő, vagy az előtakarékossgra vállalt kötelezettségnek nem tesz eleget, illetőleg a (2) bekezdés b) pontjában meghatározott hallgatói jogviszonya megszűnik, úgy a bérleti jogviszonyt az önkormányzat köteles legfeljebb 6 hónapos felmondási idővel megszüntetni.

(4) Az (1) bekezdés d) pontja szerinti jogcímen csak olyan pályázat nyújtható be, amelyben az önkormányzat illetőleg az egyház vállalja, hogy csak lakástulajdonnal vagy önkormányzati lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal nem rendelkezőt helyez el, és tőle lakbért, valamint az ellátásért térítési díjat szed, amelyek együttes összege nem haladja meg a bérlő nyugellátásának 80 %-át, és gondoskodik az épületben lakók számára a rendszeres étkeztetésről, az állandó orvosi ellátásról és a betegápolásról.

(5) Nem nyújtható támogatás olyan lakás visszavásárlására, amelyet korábban valamely önkormányzat idegenített el, függetlenül az időközben esetleg bekövetkezett tulajdonos változásoktól.

(6) Az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott jogcímen csak akkor igényelhető támogatás, ha az önkormányzat vállalja a pályázati kiírás szerinti költségű lakbér alkalmazását.



27. §

- (1) Az előirányzatból vissza nem térítendő támogatás vehető igénybe.
- (2) Támogatás kizárólag azon pályázó önkormányzat részére nyújtható, amely megfelel e rendeletben és a pályázati kiírásban szereplő követelményeknek.
- (3) Az önkormányzat a 26. §-ban meghatározott jogcímekre a következők szerint igényelheti a támogatást:
 - a) az egyház valamint az önkormányzat, ahol az adott évben a jövedelem differenciálódás mérséklése érdekében a költségvetési törvény alapján a központi költségvetési kapcsolatból származó források csökkentésre kerültek, a bérlakás létesítéséhez szükséges beruházási költség legfeljebb 70%-ára igényelhet támogatást;
 - b) minden egyéb esetben a bérlakás létesítéséhez szükséges beruházási költség legfeljebb 80%-ára igényelhető támogatás.
- (4) A fővárosi kerületek esetében a főváros egészére kiszámított differenciálódás mérséklésére vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (5) Az önkormányzat saját forrásának kell tekinteni az önkormányzat tulajdonában lévő pénzügyi eszközöket (amely lehet önkormányzati saját forrásból származó készpénz, valamint e támogatáson kívül más költségvetési forrásból nyújtott támogatás, továbbá hitel), az önkormányzat tulajdonában lévő olyan ingatlant, amely e projekt megvalósításához szükséges.

2. Iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos felújítása

28. §

- (1) A panel, blokk, alagútzsalu és az öntött technológia felhasználásával épült lakóépület (a továbbiakban; iparosított technológiával épült lakóépületek) energiatakarékos felújítására az Állami Támogatású Panelfelújítási Program előirányzatából a következő célokra nyújtható támogatás:
 - a) az épület olyan felújítása, amelynek eredményeként a jelenleg hatályos műszaki - hőtechnikai - szabványnak meg nem felelő épület e szabvány értékeit teljesíteni képessé válik
 - b) e lakóépületek belső közmű hálózatainak felújítása, korszerűsítése.
- (2) Az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott munkákra csak az esetben igényelhető támogatás, amennyiben az épület a munkák megkezdésekor megfelel a jelenleg hatályos hőtechnikai szabványnak és a munkák elvégzésének eredményeként az épület energia igénye igazolhatóan csökken. Ha az épület a hatályos hőtechnikai



szabványnak nem felel meg, úgy csak az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott munkák elvégzését követően vehető igénybe az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott célokra támogatás.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott célokra csak akkor nyújtható be pályázat, ha a pályázók megfelelnek a pályázat szerinti feltételeknek.

(4) Az (1) bekezdésben meghatározott lakóépülettömbben elhelyezkedő nem lakás célú helyiségek - üzlet, iroda stb. - tulajdonosaira jutó költségek fedezetére állami támogatás nem vehető igénybe.

29. §

(1) A pályázatban be kell mutatni a teljes felújítási költség viselésének megosztását. A tulajdonosokat és az önkormányzatot terhelő költséghányad nem lehet kevesebb a teljes költség 1/3-1/3 részénél. A központi költségvetést terhelő hányad nem lehet több, mint a teljes költség 1/3-a és összege lakásonként nem haladhatja meg a 400 000 Ft-ot.

(2) Egy épület tulajdonosait terhelő költséghányadot az egyes tulajdonosok között vagyoni-jövedelmi helyzetük alapján differenciáltan oszthatja fel a települési önkormányzat és egyes tulajdonosokat terhelő összeget támogatásként részben vagy egészben helyettük megfizetheti.

(3) A 28.§ (2) bekezdésében meghatározott lakóépületben elhelyezkedő nem lakás célú helyiségek - üzlet, iroda stb. - tulajdonosaira jutó költségek fedezetére állami támogatás nem vehető igénybe.

3. Nagyvárosi Lakóépülettömb Felújítási Program

30. §

(1) A fővárosban és a megyei jogú városokban közterülettel (utca, tér, stb.) határolt és tovább már nem ösztható területen elhelyezkedő, beépített hasznos területük nagyobb részén lakásokat tartalmazó épületek olyan együttesének, amelyben az épületek teljesen vagy többségükben egymáshoz közvetlenül csatlakoznak, (a továbbiakban: lakóépülettömb) felújítására az Állami Támogatású Tömbfelújítási Program előirányzatából támogatás nyújtható.

(2) Az első bekezdés szerinti támogatás a közös tulajdonban álló épületrészek, műszaki berendezések és épülettartozékok összes időszerű vagy szükséges felújítására, pótlására és korszerűsítésre vehető igénybe. E rendelet alkalmazásában a felújítási munkák fogalmára a társasházról szóló 1997. évi CLVIII. törvény 39.§-ának (4) pontjában meghatározottak az irányadók.

(3) Támogatás az olyan lakóépülettömb esetén nyújtható, amelyben legalább 50 lakás van és az épületek legalább 80%-a 1940. év előtt épült fel.



(4) A (2) bekezdésében meghatározott célra csak akkor nyújtható be pályázat, ha a pályázók megfelelnek a pályázati kiírás szerinti feltételeknek

(5) A (2) bekezdésben meghatározott lakóépülettömbben elhelyezkedő nem lakás célú helyiségek - üzlet, iroda stb. - tulajdonosaira jutó költségek fedezetére állami támogatás nem vehető igénybe.

31. §

(1) A pályázatban be kell mutatni a teljes felújítási költség megosztását. A lakástulajdonosokat és az önkormányzatot terhelő költséghányad nem lehet kevesebb, a teljes költség 1/3-1/3 részénél.

A központi költségvetést legfeljebb a teljes költség 1/3-a terhelheti.

(2) Egy épület tulajdonosait terhelő költséghányadot az egyes tulajdonosok között vagyoni - jövedelmi - helyzetük alapján differenciáltan oszthatja fel a települési önkormányzat és egyes tulajdonosokat terhelő összeget támogatásként részben vagy egészben helyettük megfizetheti.

32. §

(1) A 28. és 30. §-ok szerinti programokban támogatás kizárólag olyan önkormányzat részére nyújtható, amely támogatást nyújt az érintett lakóépülettömbben elhelyezkedő lakások tulajdonosainak.

(2) Az egyes lakástulajdonosokra eső 28. és 30. §-ok szerinti állami támogatás akkor folyósítható, ha a tulajdonos szerződésben vállalja, hogy a lakás 10 éven belüli elidegenítése esetén a támogatás összegét kamat felszámítása nélkül az állam részére visszafizeti, és ennek biztosítékeként jelzálogjogot valamint elővásárlási jogot jegyezzenek be az állam javára.

4. Az önkormányzati programok közös szabályai

33. §

(1) Az előirányzatokat (a továbbiakban; előirányzatok) a Gazdasági Minisztérium kezeli.

(2) Az Előirányzat központi bevételeinek és kiadásainak mértéke az állami költségvetésről szóló törvényben e célra jóváhagyott előirányzat.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően az Előirányzat bevételeit képezik:



- a) az Előirányzat javára teljesített visszafizetések és ezek járulékaik,
 - b) a bel és külföldi gazdálkodó szervezetek és természetes személyek által, valamint külföldi kormánysegélyből és segélyalapokból az Előirányzat javára teljesített önkéntes befizetések (az önkéntes befizetések felhasználásának a 26. § szerinti jogcímét a felajánló meghatározhatja);
 - c) külön jogszabályokban meghatározott egyéb befizetések.
- (4) Az Előirányzat pénzügyi műveleteinek lebonyolításaira a Magyar Államkincstár előirányzat-felhasználási keretszámlát vezet.

34. §

- (1) Az Előirányzattól kizárólag önkormányzatok részére nyújtható támogatás.
- (2) Az Előirányzattól kell finanszírozni az előirányzat működtetésével, kezelésével, felhasználásával, a szerződések előkészítésével, nyilvántartásának egyes tárgyi és személyi feltételeivel, ellenőrzésével kapcsolatos költségeket.
- (3) A tárgyévben szerződéssel lekötött támogatás folyósítása a következő évekre átvihető.

35. §

- (1) Az Előirányzattól támogatások kizárólag pályázat útján nyújthatók.
- (2) A Kormány felhatalmazza a gazdasági minisztert e rendelet alapján nyilvános pályázati felhívás közzétételére.
- (3) A pályázati felhívást a Magyar Közlönyben, a Gazdasági és Foglalkoztatási Közlönyben, az Önkormányzatok Közlönyében és legalább egy országos terjesztésű napilapban kell megjelentetni.
- (4) A pályázati felhívásnak, illetőleg a pályázati útmutatónak tartalmaznia kell a támogatási célt és az ennek megvalósítását szolgáló jogcímekeket, a támogatás elnyerésének feltételeit, az eljárási szabályokat, az éves szinten felhasználható támogatás összegét, a támogatás folyósítására megkötendő szerződés követelményrendszerét, valamint a pályázat benyújtására előírt határidőt, a pályázat tartalmi és formai követelményeit, a benyújtandó dokumentumok, adatlapok és nyilatkozatok listáját, az alkalmazandó költségelví lakkérszámítás módszerét.
- (5) A benyújtott pályázat nem módosítható. Amennyiben a módosítás elkerülhetetlenül szükséges, úgy a pályázatot vissza kell vonni és újra be lehet nyújtani.

36. §



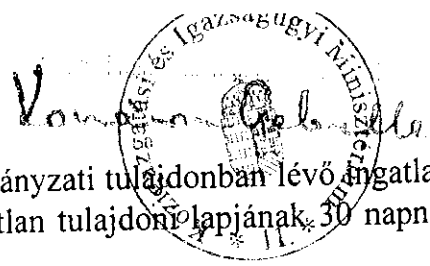
- (1) Pályázatot – a 26.§ (1) d) pontja kivételével - csak önkormányzatok nyújthatnak be.
- (2) A pályázatot a Gazdasági Minisztérium pályázati felhívásban megjelölt szervezeti egységéhez kell benyújtani.
- (3) Egy pályázó több pályázatot is benyújthat, de egy pályázatban csak egy támogatási jogcím szerepelhet.
- (4) A pályázó önkormányzatok írásban megállapodást köthetnek olyan természetes és jogi személyekkel, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezettel (a továbbiakban: együttműködő szervek), melyek támogatóként vagy vállalkozóként szerepet vállalnak a pályázat tárgyát képező és a létrehozandó támogatási szerződés lezárásától számított legalább húsz évig teljes mértékben az önkormányzat tulajdonában maradó otthon vagy bérlakás létesítésében vagy üzemeltetésében.

37. §

- (1) Több önkormányzat együttesen is nyújthat be pályázatot.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti pályázat esetén az önkormányzatoknak egymás között kell megállapodniuk arról, hogy melyik önkormányzat képviseli a pályázókat.

38. §

- (1) A pályázatnak tartalmaznia kell:
 - a) a pályázó azonosító adatait,
 - b) a támogatási jogcím megnevezését, a támogatandó program megvalósítási helyét és időtartamát, a beruházás költségét, a hozzájárulás mértékét, a megvalósítás részletes leírását,
 - c) a projekt megvalósulásának időigényét, az igényelt támogatás összegét és felhasználásának tervezett ütemét,
 - d) több önkormányzat összefogása esetén a 37. § (2) bekezdésében meghatározott megállapodás tényét,
 - e) együttműködő szervek bekapcsolódása esetén a 36. § (4) bekezdésében meghatározott megállapodás másolati példányát,
 - f) a lakások bérbeadásának, valamint a lakásfenntartási támogatás feltételeiről szóló önkormányzati rendeletet,
 - g) a képviselő testületi határozatot az önkormányzati tulajdonú bérlakásállomány növeléséről, nem önkormányzati pályázat esetén az arra jogosult döntését a nyugdíjasház létesítéséről,
 - h) a pályázati felhívásban megjelölt egyéb adatokat, információkat,



- i) új lakás építése esetén az építési telek, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan lakás céljára történő átalakítása esetén az ingatlan tulajdoni lapjának 30 napnál nem régebbi másolatát.
- (2) A pályázó írásbeli nyilatkozatot köteles csatolni:
- a) a pályázatban foglalt adatok, információk és dokumentumok teljes körűségéről, valóságáról és hitelességéről, az önkormányzati források meglétéről;
 - b) 60 napnál régebbi, még fennálló köztartozásairól;
 - c) a pályázat tárgyának megvalósításához más költségvetési előirányzathoz igényelt vagy elnyert támogatásokról (ideértve a területfejlesztési tanácsok rendelkezési jogkörében kezelt támogatásokat is);
 - d) annak tudomásulvételéről, hogy a támogatás kedvezményezettjének megnevezése, a támogatás tárgya, a támogatás összege, a támogatott program megvalósítási helye e rendeletben szabályozott módon nyilvánosságra hozhatók;
 - e) arról a hozzájárulásáról, hogy a pályázat megvalósulásának szabályszerűségét, a támogatás rendeltetésszerű felhasználását a jogszabályban meghatározott szervek ellenőrizték.
- (3) A 26.§ szerinti jogcímekre benyújtott pályázat esetén a pályázónak írásban vállalnia kell, hogy a lakásokat bérlakásként hasznosítja, a lakóépületet és annak központi berendezéseit folyamatosan jó karban tartja, a létesítésétől számított legalább 20 évig.
- (4) Az önkormányzat, illetőleg az egyház köteles a támogatással megvalósuló épülettel, lakással kapcsolatos bevételeket és kiadásokat támogatási jogcímenként elkülönített számlán nyilvántartani, és erről a Gazdasági Minisztériumot a támogatási szerződés szerint tájékoztatni.

39. §

- (1) A támogatás nyújtásáról a Tárcaközi Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) javaslata alapján a gazdasági miniszter dönt.
- (2) A Bizottság egy-egy tagját a belügyminiszter, a földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter, az ifjúsági és sportminiszter, az igazságügyminiszter, a miniszterelnöki hivatal vezető miniszter, a pénzügyminiszter, az oktatási miniszter, a szociális és családügyi miniszter, a Lakáspolitikai Tanácsadó Testület elnöke jelöli ki. A gazdasági miniszter jelöli ki a Bizottság további tagjait és nevezi ki annak elnökét. A Bizottság ügyrendjét a gazdasági miniszter hagyja jóvá.
- (3) A pályázatok elbírálásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, amely tartalmazza az elbírálás során tett észrevételeket, a pályázatok értékelését, az értékelés legfontosabb szempontjait, továbbá a véleményezésre jogosultak javaslatait a döntést hozó gazdasági miniszter részére.



(4) A pályázat eredményéről a pályázó önkormányzatok a döntést követő 15 munkanapon belül írásban kapnak értesítést.

(5) Az elfogadott pályázatokat a pályázó, a támogatás tárgya, a támogatás összege, a támogatott program megvalósítási helye megnevezésével a Magyar Közlönyben, a Gazdasági és Foglalkoztatási Közlönyben, az Önkormányzatok Közlönyében, valamint egy országos napilapban közzé kell tenni.

(6) A pályázat benyújtása előtt megkezdett programra támogatás nem adható. A megkezdés időpontjának építési beruházás esetén az építési naplóba történt első bejegyzés időpontját, egyéb program esetén az első pénzügyi kifizetés időpontját kell tekinteni

40. §

(1) A támogatást elnyerő önkormányzattal, illetőleg egyházzal a Gazdasági Minisztérium szerződést köt a támogatás folyósításáról, annak módjáról, továbbá a pályázatban vállaltak megvalósításának üteméről és határidejéről, a támogatással való elszámolás szabályairól, a felhasználás ellenőrzéséről, valamint a szerződésszegés jogkövetkezményeiről (a továbbiakban: támogatási szerződés).

(2) A támogatás nem rendeltetésszerű felhasználása vagy a támogatási szerződésben foglalt egyéb kötelezettségek nem vagy részbeni teljesítése, továbbá a 18. § (2) bekezdésében szereplő önkormányzati nyilatkozatok bármelyikének visszavonása vagy az abban foglaltak megszegése esetén a támogatás visszavonható.

(3) A támogatás visszavonása esetén a már igénybe vett támogatás egészét, az igénybevétel napjától a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő kamattal növelt összegben kell visszafizetni.

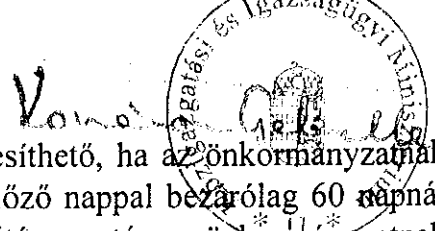
(4) A támogatás visszavonására és a kamat megfizetésére irányuló követelés érvényesítését azonnali beszedési megbízás alkalmazásával a Előirányzat javára kell teljesíteni.

41. §

(1) A támogatás folyósítása a támogatási szerződésben meghatározott forrásösszetétel szerinti pénzügyi és időbeli ütemezésben, a készültségi fokkal arányosan és utólagosan, az önkormányzat által benyújtott számlák és teljesítést igazoló dokumentumok, illetőleg ezek ellenőrzése alapján történik. A teljesítésigazolásban az önkormányzat nyilatkozni tartozik arról, hogy a támogatás feltételül vállalt kötelezettségek a támogatási szerződésnek megfelelően teljesültek, a források rendeltetésszerűen és maradéktalanul a szerződésben meghatározott feladatra kerültek felhasználásra.

(2) A folyósítás a készpénzben vállalt saját forrás és az állami támogatás arányában történik, a támogatási szerződésben meghatározott feladatok elvégzését követően.

(3) A támogatás folyósítását a Magyar Államkincstár a Gazdasági Minisztérium rendelkezése, utalványozása alapján végzi.



(4) A kifizetés nem rendelhető el, illetőleg nem teljesíthető, ha az önkormányzatnak illetőleg egyháznak az utalványozás időpontját megelőző nappal bezárolag 60 nappal régebbi köztartozása van, erről minden számla benyújtása esetén az önkormányzatnak nyilatkoznia kell. Az utalványozó köteles felfüggeszteni az esedékes támogatások folyósítását a köztartozás fennálltaig.

42. §

(1) A támogatott program akkor tekinthető befejezettnek, illetőleg megvalósultnak, ha a támogatási szerződésben megjelölt feladat a szerződésben meghatározottak szerint és a hatósági engedélyekben foglaltaknak megfelelően teljesült. Erről a tényről szakmai beszámolóval, bizonylatokkal és hatósági nyilatkozatokkal alátámasztva számol be az önkormányzat a Gazdasági Minisztériumnak.

43. §

(1) A támogatás feltételül vállalt kötelezettségek teljesítését, a támogatások rendeltetésszerű felhasználását a külön jogszabályban erre feljogosított szervek ellenőrzik. A Gazdasági Minisztérium vagy megbízottja a támogatási szerződés betartását és a támogatás rendeltetésszerű felhasználását, illetőleg a szerződésbe foglaltak teljesítését ellenőrzi.

(2) Az önkormányzat, illetőleg egyház köteles a támogatás felhasználását ellenőrzés céljából elkülönítetten nyilvántartani.

(3) A pályázat útján elnyert támogatással létrehozott bérlakásra 20 évig elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni a Magyar Állam javára. A bejegyzést a Gazdasági Minisztérium kérelmezi.

(4) Az elidegenítési és terhelési tilalom lejárata követően a bérlakás értékesítése esetén annak eladásából származó bevételt az önkormányzat csak a településen lévő lakóépületek fenntartására, felújítására és létesítésére használhatja fel.

IX.

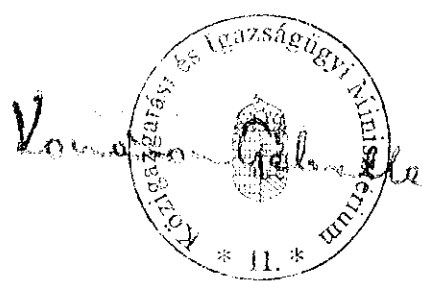
Vegyes és záró rendelkezések:

44. §

(1) Az e rendeletből eredő valamennyi polgári jogi jogviszonyban a Magyar Államot a Kincstári Vagyoni Igazgatóság képviseli a VIII. fejezet kivételével. A VIII. fejezettel kapcsolatos polgári jogviszonyban a Magyar Államot a Gazdasági Minisztérium képviseli.

(2) Az önkormányzat jegyzőjének az e rendeletben szabályozott eljárására az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvényt kell alkalmazni.

(3) E jogszabály alkalmazásánál egyes fogalmak tartalmát a melléklet határozza meg.

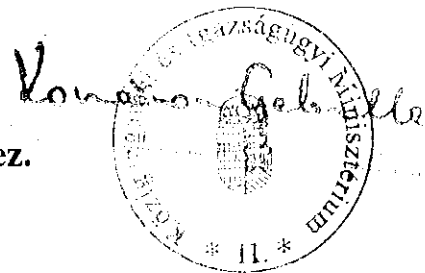


45. §

(1) Ez a rendelet 2001. február 1. napján lép hatályba, egyidejűleg a lakáscélú támogatásokról szóló 106/1988. (XII. 26.) MT rendelet, és az azt módosító 35/1989. (IV.30.) MT rendelet, 16/1990. (I. 31.) MT rendelet, 109/1990. (XII. 20.) Korm. rendelet, 76/1992. (IV. 30.) Korm. rendelet, 180/1993. (XII. 29.) Korm. rendelet, 136/1993. (X. 7.) Korm. rendelet, 45/1995 (IV.24.) Korm. rendelet, 96/1996. (VII. 10.) Korm. rendelet, 186/1996. (XII. 12.) Korm. rendelet, 141/1994. (XI. 2.) Korm. rendelet, 134/1997. (VII. 29.) Korm. rendelet, 3/1998. (I. 12.) Korm. rendelet, 202/1998. (XII. 19.) Korm. rendelet, 91/1999. (VI. 23.) Korm. rendelet, 122/1999 (VIII. 6.) Korm. rendelet, 1/2000. (I. 14.) Korm. rendelet, 41/2000. (III. 24.) Korm. rendelet, 101/2000 (VI. 27.) Korm. rendelet a végrehajtására kiadott 77/1988 (XII. 27.) PM-ÉVM együttes rendelet és az azt módosító 3/1990. (II. 1.) PM-BM rendelet, 11/1992. (IV. 30.) PM-BM rendelet, 36/1993. (XII. 29.) PM-BM rendelet, 141/1994. (XI. 2.) Korm. rendelet, 9/1995. (IV. 28.) PM-BM rendelet hatályát veszti. Ha más jogszabályok a lakáscélú támogatásokról szóló rendeletre hivatkoznak, e rendeletet kell alkalmazni.

(2) E rendelet rendelkezéseit a 2001. február 1-jét követően igényelt támogatásokra és megkötött illetőleg hitelintézeti kölcsönszerződésekre kell alkalmazni. A korábban benyújtott kérelmekre a benyújtáskor hatályban volt rendelkezéseket kell alkalmazni. A korábban kötött szerződések tekintetében továbbra is a szerződéskötés időpontjában hatályban volt jogszabályok az irányadók. A 14.§ alapján egy meglévő kölcsöntartozás kiegyenlítésére kölcsön nem nyújtható.

(3) A 15. §-ának rendelkezéseit azokra a saját beruházású magánlakás-építésekre lehet alkalmazni, amely ingatlanokra az építési engedélyt első ízben 1999. január 1-jét követően adták ki, - az elsőfokú határozat dátuma 1999. január 1-jét követő időpont - és azokra a lakásvásárlásokra, amelyekre az adásvételi szerződést 2000. január 1-jét követően kötötték meg. Nem alkalmazhatók a 15. § rendelkezései azoknak a lakásépítéseknek az esetében, amelyekre 1998. december 31-ét megelőzően már adtak ki építési engedélyt és azokra a lakásokra, amelyekre 1999. december 31-ét megelőzően már kötöttek adásvételi szerződést. Befejezett építkezésekre a 15. § rendelkezései nem alkalmazhatók.



Melléklet a /2001 (I.) Korm. rendelethez.

Lakás

1.) Új lakóépület, vagy épületrész építése illetve átalakítása esetén teljesíteni kell az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII.tv. valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997(XII.20.) sz. Korm.rendelet előírásait (továbbiakban együtt általános követelmények).

2.) A lakást és a hozzá tartozó helyiségeket úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé

- a) a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását,
- b) a főzést és az étkezést,
- c) a tisztálkodást, a mosást és az illemhely használatot,
- d) az élet- és háztartásvitelhez, ill. a lakás (a ház) üzemeltetéséhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását, ill. berendezések elhelyezését (pl. élelmiszertárolás, hűtés, ruhanemű-, tüzelő-, gépkocsi-tárolás, kazán-helység, háztartás helység stb.)
- e) a lakásnak fűthetőnek kell lennie.

Lakás helyiségei általában

- a) a lakóhelyiségek: szoba (nappali, háló), hálófülke, hall, étkező, lakóelőtér,
- b) a főzőhelyiségek: konyha (főző-, lakó-,) főzőfülke, főzőszekrény
- c) az egészségügyi helyiségek: fürdőhelyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozófülke), WC,
- d) a közlekedési helyiségek: előszoba, előtér, zárt veranda, átjáró, belépő (szélfogó), belső lépcsőház (lépcsőtér),
- e) tároló helyiségek: éléskamra (lomkamra), öltöző (garderobe),
- f) kiszolgáló helyiségek: kazán-helyiség, háztartási helyiség.

Lakószoba (félszoba)

- a) félszoba: alapterülete a 6 négyzetmétert meghaladja, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert,
- b) szoba: alapterülete meghaladja a 12 négyzetmétert, de – a meglévő, kialakult állapotot kivéve - legfeljebb 30 négyzetméter, amennyiben ennél nagyobb, úgy két szobaként kell számításba venni. Amennyiben a nappali szoba, az étkező és a konyha osztatlan közös térben van, és hasznos alapterületük együttesen meghaladja a 60 négyzetmétert, úgy két szobaként kell figyelembe venni,



- c) A meglévő, kialakult állapotot kivéve, az általános követelményeknek megfelelő szellőzése és megvilágítása van,
d) fűthető,
e) pinceszinti helyiség nem lehet.

Tetőtér beépítés

Lakásbővítés és/vagy új önálló lakás kialakítása eredetileg beépítetlen (lakás céljára alkalmatlan) padlástérben.

Emelet-ráépítés

Lakásbővítés és/vagy új önálló lakás kialakítása - új építményszint létesítése érdekében a meglévő épület függőleges irányú bővítésével - oly módon, hogy az épületet határoló falak belső síkjában mért belmagasság az új lakószinten meghaladja az 1,90 métert.

Korszerűsítés

A lakás komfortfokozatának növelése fürdőszoba létesítésével, víz, csatorna bevezetésével központosított fűtés kialakítása.