

NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA

SZOCIÁLIS és KÖZNEVELÉSI OSZTÁLY

4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.
TELEFON: +36 42 524-585; FAX: +36 42 524-586
E-MAIL: NYHSZOC@NYIREGYHAZA.HU

Ügyiratszám: SZOC/ 1088-1/2026

Ügyintéző: Román Zoltán/Dr. Fischer Nándor

Előterjesztés

– a Közgyűléshez –

az első lakáshoz jutók támogatásának helyi szabályairól szóló 12/2019.(IV.26.) számú önkormányzati rendelet módosítására

Jászai Menyhért
alpolgármester

Tóthné Csatlós Ildikó
Szociális és Köznevelési Osztály vezetője

törvényességi véleményezést
végző személyek aláírása

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Faragóné Széles Andrea
Jegyzői Kabinet vezetője

Az előterjesztést véleményezi:

Gazdasági és Jogi Bizottság

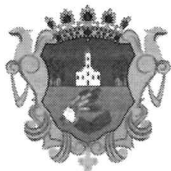
Köznevelési, Kulturális és Ifjúsági Bizottság

Szociális, Egészségügyi és Sport Bizottság

Pénzügyi Bizottság

Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság





Tisztelt Közgyűlés!

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörben, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 8a. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva megalkotta a 12/2019.(IV.26.) számú önkormányzati rendeletet, amely vissza nem térítendő támogatással segíti új építésű vagy használt lakás vásárlását, illetve lakóingatlan építését is. A rendelet elfogadásával lehetőség nyílt arra, hogy az állami és önkormányzati támogatás igénybevételével a kedvezőtlenebb anyagi helyzetben lévő fiatalok önálló lakhatása is megoldható legyen városunkban.

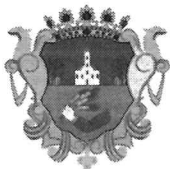
A rendeletet a Közgyűlés a 2019. április 25-i ülésén fogadta el, ami 2019. május 15-én lépett hatályba és eddig 4 alkalommal került módosításra, utoljára 2023. március hónapban.

A támogatás megállapításának legfontosabb feltételei:

- a támogatandó lakás a műszaki állapotára tekintettel a lakhatási igények kielégítésére alkalmas legyen;
- az igénylő vállalja, hogy az igénylő és családja, akire tekintettel az első lakáshoz jutók támogatása folyósításra került, a hatósági igazolvány, vagy igazolás kiállításától számított 5 évig a támogatással érintett lakásban életvitelszerűen lakik. (Nem jelenti az életvitelszerű ottlakásra vonatkozó kötelezettség megszegését, ha az ott meghatározott időtartamon belül az igénylő Nyíregyháza Megyei Jogú Város közigazgatási területén belül változtatja meg a lakóhelyét.);
- a támogatást egyedülálló kérelmezők vagy házastársak/élettársak igényelhetik. Házastársak/élettársak esetén a kérelmet együttes kérelmezőként kell benyújtani;
- a kérelmező családjában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a **szociális vetítési alap kilencszeresét**, legfeljebb kéttagú családban élő igénylő esetén nem haladja meg a **szociális vetítési alap tizenegyszeresét**;
- a lakás vásárlása érdekében igénybe vett támogatás esetén a lakás vételára nem haladhatja meg a **45 millió forintot**,
- a támogatás iránti kérelmet az adásvételi szerződés megkötését követő 90 napon belül kell benyújtani, a határidő elmulasztása jogvesztő.

A támogatás összege:

- gyermektelen kérelmező vagy egy gyermek esetén 450.000 forint,
- két gyermek esetén 550.000 forint,
- három vagy több gyermek esetén 650.000 forint.



A támogatás megállapításának trendje az elmúlt években az alábbiak szerint alakult:

	2019. 05.15.- 12.31.	2020.01.01.- 12.31.	2021.01.01.- 12.31.	2022.01.01.- 12.31.	2023.01.01.- 12.31.	2024.01.01.- 12.31.	2025.01.01.- 12.31.
keretösszeg	25.000.000 Ft	30.000.000 Ft	30.000.000 Ft	30.000.000 Ft	30.000.000 Ft	30.000.000 Ft	30.000.000 Ft
egyedül élő	3 db [1.350.000 Ft]	14 db [6.300.000 Ft]	14 db [6.300.000 Ft]	4 db [1.800.000 Ft]	0 db [0 Ft]	3 db [1.350.000 Ft]	5 db [2.250.000 Ft]
30 év feletti nem egyedül élő	12 db [5.800.000 Ft]	13 db [6.050.000 Ft]	8 db [3.700.000 Ft]	7 db [2.650.000 Ft]	2 db [900.000 Ft]	6 db [2.800.000 Ft]	4 db [450.000 Ft]
30 év alatti nem egyedül élő	14 db [6.400.000 Ft]	32 db [14.700.000 Ft]	27 db [12.550.000 Ft]	8 db [3.350.000 Ft]	6 db [2.700.000 Ft]	7 db [3.150.000 Ft]	3 db [1.350.000 Ft]
Összesen:	29 db megállapítás [13.550.000 Ft]	59 db megállapítás [27.050.000 Ft]	49 db megállapítás [22.550.000 Ft]	19 db megállapítás [9.450.000 Ft]	8 db megállapítás [3.600.000 Ft]	16 db megállapítás [7.300.000 Ft]	9 db megállapítás [4.050.000 Ft]

A megállapított támogatások száma csökkenő tendenciát mutat 2022. évtől kezdődően. A támogatási kérelmek, az ügyviteli tapasztalatok és az elbírálás gyakorlata alapján megállapítható, hogy a csökkenő tendencia hátterében elsősorban a támogatás megállapításának jövedelmi helyzetre vonatkozó előírásai és a lakás vételárának maximum 45 millió Ft értékben történő meghatározása állnak.

A bérek elmúlt években történt folyamatos emelkedésével számos potenciális kérelmező egy főre jutó jövedelme meghaladja a rendeletben jelenleg megállapított jövedelemhatárt, ezért részükre a támogatás nem állapítható meg. A Szociális és Köznevelési Osztály munkatársainak becslése szerint a támogatás iránt érdeklődők közel felének az egy főre jutó havi jövedelme meghaladja a rendeletben jelenleg meghatározott értékhatárt. A KSH adatai alapján Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyében 2025. I-III. negyedévében a teljes munkaidőben alkalmazásban állók bruttó átlagkeresete¹ 514.399 Ft volt.

A nyíregyházi lakóingatlanok árai az elmúlt években fokozatosan emelkedő tendenciát mutatnak. A KSH adatai alapján² 2025 első felében országosan és regionálisan is gyorsult a lakásdrágulás, Nyíregyházán a használt lakások árainak 2025. II. negyedévében a 2024. II. negyedévéhez képest 24.1%-os emelkedése figyelhető meg.

Míg Nyíregyházán 2023. júliusában a lakások átlagos négyzetméterára 575.344 Ft volt, addig 2025. júliusára az átlagos négyzetméterár 742.325 Ft-ra nőtt³.

Az első lakáshoz jutók támogatásának 2019-es bevezetése óta a támogatás adható összege nem változott.

Az előzőekben taglaltak alapján a támogatás megítélésének tartalmi követelményei, a támogatás mértéke és az eljárási szabályok körében több ponton indokoltá vált a rendelet felülvizsgálata és módosítása. A

¹ https://www.ksh.hu/stadat_files/mun/hu/mun0206.html

² <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasindex-2025-ii-negyedev/index.html>

³ <https://ingatlan.com/nyiregyhaza>



javasolt módosítások - az indoklásban részletesen kifejtetteknek megfelelően - elsősorban az alábbi rendelkezésekre vonatkoznak:

- jogharmonizáció az értelmező rendelkezések vonatkozásában,
- kérelmezők jövedelmére vonatkozó jogosultsági értékhatárok emelése,
- a lakóingatlan vételárára vonatkozó értékhatár emelése,
- a támogatás összegének emelése tekintetében,
- a támogatás visszafizettetése vonatkozásában a megtérítés csökkentése, illetve a visszafizetés elengedése esetén a jövedelmi értékhatár emelése.

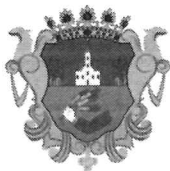
A módosításról általánosan megállapítható, hogy az ügyfelek részére kedvező rendelkezéseket tartalmaz, a tartalmi elbírálás szempontjából az igénylőkre nézve kedvező változásokat léptet életbe.

Kérjük a Tisztelt Közgyűlést, hogy a fentiek alapján az előterjesztést megtárgyalni és a módosító rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Nyíregyháza, 2026. február 11.

Tisztelettel:


Tóthné Csatlós Ilona
osztályvezető

1. számú melléklet a SZOC/1088-1/2026 számú előterjesztéshez

Tájékoztató az előzetes hatásvizsgálat eredményéről

I. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata helyi eszközökkel kívánja segíteni a fiatalok letelepedését a városban. Ennek egyik lehetséges eszközével élve az Önkormányzat elfogadta a 12/2019.(IV.26.) számú önkormányzati rendeletet, melynek jelen módosítással bevezetett változtatásai révén a támogatást igénybe vevők számának növekedése várható. A jogalkotás elmaradása esetén az Önkormányzat kevésbé hatékony módon tudna igazodni a saját maga által vállalt célkitűzések eléréséhez.

II. A rendelet társadalmi, gazdasági és költségvetési hatásai

Gazdasági, költségvetési tekintetben a 2026. évi költségvetési rendelet-tervezete 30 millió forint összegű előirányzat mértékéig biztosítja a kötelezettségvállalás lehetőségét e jogcímen. A rendelet legutóbbi módosítása óta a minimálbérben és a garantált bérminimumban történt emelkedések következtében a rendelet módosításának elmaradása – és így a jogosultság megállapításához szükséges jövedelemhatárok jelenlegi szinten tartása – esetén nagyobb számú kérelmező esne ki a támogatható célcsoportból, a támogatás kevesebb kérelmező számára lenne megállapítható. A rendeletmódosítással a támogatható célcsoport mérete növelhető.

III. A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

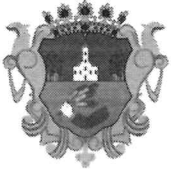
A rendelet alkalmazásához kapcsolódó adminisztratív terhek a Polgármesteri Hivatal tekintetében a korábbiakkal megegyeznek, a pozitív elbíráláshoz szükséges feltételek teljesítése az ügyfelek részére jelent könnyebbséget.

IV. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi erőforrások a Polgármesteri Hivatalban rendelkezésre állnak.

V. Környezeti és egészségügyi következményei

A rendeletmódosítás kapcsán közvetlen környezeti és egészségügyi következmények nem mutathatók ki.



2. számú melléklet a SZOC/ 1088-1/2026 számú előterjesztéshez

RENDELET-TERVEZET

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Közgyűlésének

...../..... ()

önkormányzati rendelete

**az első lakáshoz jutók támogatásának helyi szabályairól szóló 12/2019.(IV.26.) számú önkormányzati
rendelet módosításáról**

[1] Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata a támogatási rendszer kialakítása során nyomon követi mindazokat a társadalmi, gazdasági és jogi változásokat, amelyek hatással vannak a fiatalok letelepedésére vonatkozóan. Az önkormányzat kiemelt célja, hogy jól célzott, valós segítséget alakítson ki, mellyel a saját lakhatással nem rendelkező fiatalok önálló lakhatáshoz jutását segíti városunkban.

[2] Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörben, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 8a. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § (1) Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az első lakáshoz jutók támogatásának helyi szabályairól szóló 12/2019.(IV.26.) számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 2. § (1) bekezdés 7. pontja 7.1 alpontjának 7.1.4. helyébe a következő rendelkezés lép:

„7.1.4. a nyugdíjprémium, az egyszeri juttatás, a tizenharmadik havi nyugdíj, a tizennegyedik havi nyugdíj, a tizenharmadik havi ellátás, a tizennegyedik havi ellátás és a szépkorúak jubileumi juttatása,”

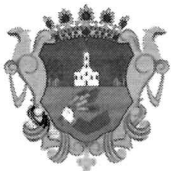
(2) Az Ör. 2. § (1) bekezdés 7. pontja 7.1 alpontjának 7.1.10. helyébe a következő rendelkezés lép:

„a szociális szövetkezet tagja által, a közérdekű nyugdíjas szövetkezet öregségi nyugdíjban vagy átmeneti bányászjáradékban részesülő tagja által, valamint a kisgyermekkel otthon lévő szövetkezetének csecsemőgondozási díjban, gyermekek otthongondozási díjában, gyermeknevelési támogatásban, örökbefogadói díjban, nem nagyszülőként gyermekgondozási díjban vagy gyermekgondozást segítő ellátásban részesülő tagja által a szövetkezetben végzett tevékenység ellenértékeként megszerzett, a személyi jövedelemadóról szóló törvény alapján adómentes bevétel,”

2. § Az Ör. 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az első lakáshoz jutók támogatására jogosult





- a) a magyar állampolgár és az a személy, akit a magyar állampolgárságról szóló törvény alapján magyar állampolgárnak kell tekinteni
- b) a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény hatálya alá tartozó személy, aki a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát Magyarország területén gyakorolja
- c) a harmadik országbeli állampolgár, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvényben foglaltak szerint bevándorolt vagy letelepedett jogállással rendelkezi,
- d) a hontalan, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvényben foglaltak alapján ilyen jogállásúnak ismerték el,

feltéve, hogy a családjában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap tizenegyszeresét, legfeljebb kéttagú családban élő igénylő esetén nem haladja meg a szociális vetítési alap tizenháromszorosát."

3. § Az Ör. 7. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. § Lakás vásárlása érdekében igénybe vett támogatás esetén a lakás vételára nem haladhatja meg a 60 millió forintot."

4. § Az Ör. 9. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A támogatás összege

- a) gyermektelen kérelmező vagy egy gyermek esetén 700.000 forint,
- b) két gyermek esetén 800.000 forint,
- c) három vagy több gyermek esetén 900.000 forint."

5. § (1) Az Ör. 16. § (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Méltánylást érdemlő eset és az önkormányzat a megtérítés összegét csökkenti, ha a kötelezett családjában az egy főre eső jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap 400%-át, egyedül élő esetén annak 450%-át, és a kérelmező kellő indoklással alátámasztott, méltánylást érdemlő személyi, családi körülmény fennállását valószínűsíti."

(2) Az Ör. 16. § (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Különös méltánylást érdemlő eset és az önkormányzat a megtérítés összegét elengedi, ha a kötelezett családjában az egy főre eső jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap 300%-át, egyedül élő esetén annak 350%-át, és a kérelmező kellő indoklással alátámasztott, méltánylást érdemlő személyi, családi körülmény fennállását dokumentumokkal igazolja."

6. § (1) Ez a rendelet a 2026.03.01. napján lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

(2) Az Ör. rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.





3. számú melléklet a SZOC/1088-1/2026 számú előterjesztéshez

Indokolás az első lakáshoz jutók támogatásának helyi szabályairól szóló 12/2019.(IV.26.) számú önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelethez

I. Általános indokolás

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörben, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 8a. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva megalkotta a 12/2019.(IV.26.) számú önkormányzati rendeletet, amely vissza nem térítendő támogatással segíti új építésű vagy használt lakás vásárlását, illetve lakóingatlan építését is. A rendelet elfogadásával lehetőség nyílt arra, hogy az állami és önkormányzati támogatás igénybevételével a kedvezőtlenebb anyagi helyzetben lévő fiatalok önálló lakhatása is megoldható legyen városunkban.

A rendeletet a Közgyűlés a 2019. április 25 -i ülésén fogadta el, ami 2019. május 15-én lépett hatályba és eddig 4 alkalommal került módosításra.

A támogatási kérelmek és az elbírálás gyakorlata alapján a támogatásra való jogosultsági értékhatórok emelése, a támogatás mértéke és az eljárási szabályok körében több ponton indokolttá vált a rendelet felülvizsgálata és módosítása.

II. Részletes indokolás

1. §

Értelmező rendelkezésekkel kapcsolatos pontosító rendelkezéseket tartalmaz.

2. § - 3. §

A támogatásra való jogosultsághoz kapcsolódó rendelkezést tartalmaz.

4. §

A támogatás mértékével kapcsolatos rendelkezéseket tartalmaz.

5. §

A már folyósított támogatás visszafizetésével kapcsolatos rendelkezéseket tartalmaz.

6. §

Hatálybalépéssel és hatályvesztéssel kapcsolatos rendelkezéseket tartalmaz.