

Tárgy: A lakáscélú támogatásokról szóló 12/1998. (III.26.) önkormányzati rendelet módosítása

**ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2019. 03. 27-i ülésére
Tisztelt Képviselő-testület!**

A lakáscélú támogatásokról szóló 12/1998. (III.26.) önkormányzati rendeletünknek 1998 óta eszközölt módosításai és egységes szerkezetbe foglalása átvizsgálásra került, mely alapján több ponton szükséges azt pontosítani és módosítani. Összességében arra jutottunk, hogy célszerűbb lenne a sok módosítás lekötése helyett egy új rendeletet megalkotni, vagyis a kérdést újraszabályozni azzal, hogy a rendelet lényege nem változik, csak könnyebben áttekinthető lesz. A jövőben várhatóan több ilyen rendelet – újraszabályozásra is sor kerül majd.

A legfontosabbak továbbra is ezek maradnak:

- Az eddigiekkel egyezően lakáscélú támogatási rendszerünk továbbra is végső soron egyidejűleg 30 első lakáshoz jutónak tud támogatást biztosítani a három évre elnyújtott támogatás kifizetésnek köszönhetően a támogatási rendszerünk és így nem változik az adható támogatás sem (500.000.- Ft).

- így évente erre a célra 5.000.000.-Ft-ot kell elkülöníteni, amennyiben minden évben lesz 10 igénylő. (Természetesen a támogatottak létszámának bővítése-, vagy a támogatási összeg növelése céljából ezen összeg növelhető.)

A statisztikát nézve 2008-ban 10 igénylő, 2009 -2010-ben 5-5, 2011-ben 3 igénylő.2012-ben 3 igénylő, 2013-ban: 1 igénylő, 2014-ben: 3 igénylő, 2015-ben: 2 igénylő, 2016-ban 6 igénylő, 2017-ben és 2018-ban: 2 – 2 igénylő élt ezzel a lehetőséggel

- továbbra is csak azok juthatnak ehhez a támogatáshoz, akik az első lakásukat szerzik és ehhez bankhitelt vettek fel

- továbbra is jövedelemhatárhoz kötött a támogatás

Utoljára 2018. május 31-n került sor a rendelet módosítására, ekkor fogadtuk el a jövedelmi határ megemelését 200.000.-Ft-ról 224.000.-Ft-ra.

Nemzetgazdaságban dolgozók nettó átlagkeresete a KSH adatai alapján 2016-ban: 175.009.- Ft 2017-ben: 197.500.-Ft, 2018-ban: 219.400.-Ft s az ideji reálbér növekedéssel még nem kalkuláltunk.

A KSH vonatkozó dokumentumában ezt olvassuk:

2018. január–december:

A teljes munkaidőben alkalmazásban állók nemzetgazdasági szintű átlagos bruttó keresete – a legalább öt főt foglalkoztató vállalkozásoknál, a költségvetési intézményeknél és a megfigyelt nonprofit szervezeteknél – 329 900 forint, közfoglalkoztatottak nélkül számolva 341 600 forint volt.

Nemzetgazdasági szinten az átlagos – családi kedvezmény nélkül számított – nettó kereset 219 400 forint volt. 2018-ban a családi adókedvezmény a kétgyermekes családok esetében tovább emelkedett. A kedvezményt is figyelembe véve a nettó kereseti átlag 228 000 forintra becsülhető.

A bruttó és a kedvezmények nélkül számított nettó átlagkereset egyaránt 11,3, a rendszeres bruttó kereset ennél kisebb mértékben, 11,2%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest.”

forrás: <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/ker/ker1812.html>

A 2019. évi béremelés okozta reálbér emelkedéssel nem számoltunk.

Az első lakáshoz jutók támogatása kapcsán azt érdemes tudni, hogy ez a lakásszerzési támogatás nem a szociális ellátórendszer része abban az értelemben, hogy a szociális rászorultságot jelentő jövedelemszint alatt élők a mai lakásárak ismeretében biztosan nem tudnak lakást vásárolni, tehát őket ezzel a támogatással nem tudjuk segíteni. Azt a réteget érdemes megcéloznunk, amelynél az egy főre eső jövedelem akkora, amekkora összeggel rendelkezők már megjelenhetnek a lakáspiacon vásárlókként – akik bankhitellel ugyan, de meg tudnak venni egy lakást. Természetesen túl szélesre sem érdemes kinyitni ezt a jövedelemollót mert bizonyos jövedelemszint felett lévők megoldják a lakásvásárlást a mi szerény, közpénzből nyújtott támogatásunk nélkül is.

Ezért javasoljuk az egy főre jutó jövedelmet legalább 250000.-Ft-ban meghatározni. (Ez az előző évi jövedelemhatárnál 11,3%-kal magasabb).

- Az igénylők tulajdonában álló egyéb vagyontárgyak együttes értékét 7.000.000.-Ft-ban javasoljuk megállapítani. (Ez eddig 6.700.000.- Ft volt.

Egyebekben a rendelet-tervezet az 1. számú mellékletben olvasható.

Mivel a jogalkotásról szóló törvény a jogszabály előkészítője számára előírja egy előzetes hatásvizsgálat elkészítését és arról – önkormányzati rendelet esetében – a képviselő-testület tájékoztatását, ezért itt ezekről rendelkezni kell.

A tervezett rendeletnek – különösen arra tekintettel, hogy egy újraszabályozása történik - új, eddig nem volt **társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása** nincsen. Az újraszabályozás következtében átláthatóbbá, egyértelműbbé válnak az első lakáshoz jutók támogatására vonatkozó előírások, sokkal könnyebben lehet eligazodni benne.

A jövedelem- és a vagyonérték emelése következtében szélesebb körben lesz igényelhető a támogatás, többen lesznek jogosultak annak igénylésére. Többletkiadást nem jelent, mivel az éves költségvetésben maximálva van a támogathatók száma.

Környezeti és egészségi következménye: nincs

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: A rendeletek egységesítése kevesebb adminisztratív feladatot okoz.

A jogalkotás elmaradásának esetén: Az elavult szerkezet alkalmazhatatlanná tesz bizonyos rendelkezéseket.

A megállapított szintek a reálbér emelkedést sem követik, szűkebb körben lesz igényelhető a támogatás.

Kérem a rendelet tervezet megvitatását és elfogadását.

Szentgotthárd, 2019. március 19.

Dr.  Zsolt
jegyző

Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../..... (....) önkormányzati rendelete
a Szentgotthárd Város Önkormányzata által adható lakáscélú támogatásokról

Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotó hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § (1) Szentgotthárd Város Önkormányzata vissza nem térítendő támogatást nyújthat az első lakáshoz jutó rászoruló családnak, házaspárnak, gyermekét egyedül nevelő szülőnek és egyedülállóknak, ha

a) a kérelmezővel közös háztartásban élő és az igénylővel együtt költöző családtagokra jutó nettó havi átlagjövedelem a **250.000,- Ft**-ot nem haladja meg;

b) a kérelmezőnek, házastársának, élettársának és kiskorú gyermekének, együttköltöző családtagjainak lakástulajdona, állandó használati joga nincs és nem is volt;

c) a kérelmező és a vele együtt költöző családtagok a jövedelmi viszonyoktól függetlenül egyéb, a b) pontban nem említett ingatlannal vagy nagy értékű személygépkocsival nem rendelkeznek, kivéve a külterületi termőföldet és a haszonélvezettel terhelt ingatlant.

(2) Az (1) bekezdés c) pontjában meghatározott kizáró ok csak akkor alkalmazható, ha ezen pont szerinti vagyontárgyak együttes értéke a **7.000.000,- Ft**-ot meghaladja.

(3) A jövedelmi határok (1) bekezdés a) pontjában megállapított mértékétől egyedülálló személyek, 35 év alatti fiatal házások, gyermeküket egyedül nevelők esetében fölfelé **15 %-kal** el lehet térni.

(4) Az elbírálás során előnyben kell részesíteni azt, aki régebben lakik Szentgotthárdon állandó bejelentett lakcímen.

(5) Az egy főre jutó átlagjövedelem megállapításánál a munka/tagsági viszonyból, második és további munkaviszonyból, jövedelemadó alá eső és egyéb tevékenységből, tulajdonban, illetve használatban lévő mezőgazdasági és egyéb ingatlanból, nyugdíjból és egyéb járandóságból származó jövedelem egy hónapra jutó nettó átlagát kell figyelembe venni.

2. § (1) Amennyiben a végleges döntés meghozataláig az itt leírt eljárási szakaszok megfelelő helyén a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal, a polgármester vagy bármely önkormányzati képviselő a benyújtott nyilatkozatokat összeveti a kérelmező(k) vagy a vele (velük) együttköltözők mindenki által ismert vagy ismerhető vagyoni helyzetével, jövedelmével vagy életviteléből következő információkkal-, kérheti az 1. §. (1) bekezdés b) pontjában felsoroltakról további információk és igazolások benyújtását. Ugyancsak jogosult az Önkormányzat bármely képviselője, a polgármester és a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal környezettanulmány lefolytatását is kezdeményezni a kérelmezőnél.

(2) A pótlólag kért adatok be nem csatolása, a környezettanulmány lefolytatásának megakadályozása, az Önkormányzattal való együttműködés megtagadása a kérelem érdemi döntésre való előterjesztés nélkül visszautasítható, illetve elutasítható.

3.§. (1) Vissza nem térítendő támogatás nyújtható Szentgotthárd város közigazgatási területén történő

- a) családi ház építéséhez max. 120 m² hasznos alapterület építése esetén
- b) családi ház vásárlásához max. 120 m² hasznos alapterület beépítettség esetén
- c) új, vagy használt lakás visszerthes megszerzéséhez, max. 80 m² hasznos alapterület esetén
- d) önálló lakrész kialakításához max. 80 m² alapterület építése esetén.

(2) A vissza nem térítendő támogatás összege 500.000.-Ft, melyet az Önkormányzat az (1) bekezdés a) – d) pontjaiban foglaltakat megvalósító azon első lakáshoz jutó számára biztosít, aki az ott említett formában megvalósuló első lakásszerzéshez legalább 3 év alatt visszafizetendő lakásszerzési bankhitelt vett fel. Az Önkormányzat 3 év alatt évente 200e – 200e – 100e Ft-ot fizet be a hitelt nyújtó banknál az első lakást szerző támogatott hiteltörlesztési vagy bank számlájára. A hiteltörlesztési számlától eltérő bankszámlára akkor utalja a támogatást az Önkormányzat, ha az első lakáshoz jutó igazolja, hogy a bankkal megkötött hitelszerződés a szerződésben meghatározott összegtől eltérő mértékű vagy -ütemezésű törlesztést a bank szankcionálja. Az első lakáshoz jutó a kérelem elbírálásáig köteles igazolni, hogy a bankhitelt már felvette, erről a hitelszerződést aláírta. Továbbá évente köteles a banktól igazolást bemutatni arról, hogy a megelőző 12 hónapban a lakáshitelt maradéktalanul törlesztette, valamint évente köteles igazolni, hogy a támogatással megszerzett lakóingatlanban állandó lakcímmel rendelkezik.

(3) Az Önkormányzat nem fizeti be az első lakáshoz jutók támogatásának esedékes éves összegét akkor, ha a támogatott

- a) nem igazolja, hogy az első lakás megszerzéséhez felvett bankhitelt rendben fizette az utolsó 12 hónapban
- b) a lakást, melyet az első lakáshoz jutók támogatásának felhasználásával szerzett, a befizetés 3 éve alatt elidegeníti és helyette nem vásárol másik lakást Szentgotthárdon, melyre továbbra is fizeti a felvett lakásszerzési bankkölcsönt.
- c) állandó lakcímmel nem a támogatással megszerzett ingatlanba van bejelentkezve.

4. § Az önkormányzat lakáscélú támogatásra az éves költségvetési rendeletében meghatározott összeget fordítja.

5. § (1) A támogatásra irányuló kérelmeket az e célra rendszeresített igénylőlap felhasználásával - a szükséges melléletekkel együtt - a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatalba kell benyújtani.

(2) A támogatás igényléséhez csatolni kell:

- a) a lakás megszerzésére vonatkozó szerződést és a tulajdoni lapot,
- b) lakás építése, bővítése esetén a jogerős építési engedélyt Ha építési engedély nem szükséges, akkor az építésre vonatkozó bejelentésről az építésfelügyeletől a Jegyzőhöz megküldött értesítés a szükséges dokumentum.
- c) lakás építése, bővítése, illetve lakás megszerzése esetén a felvett bankhitelre vonatkozó aláírt szerződést, melyből még legalább 3 év törlesztési idő hátravan.

(3) Az igény benyújtásával egyidejűleg nyilatkozni kell arról, hogy

- a) önkormányzati támogatást még nem vett igénybe,
- b) lakás megszerzése esetén a szerzés nem egyenes ági rokonok között jött létre,
- c) kérelmezőnek lakástulajdona, vagy állandó használati joga nincs és nem is volt.

(4) A beadott kérelmet a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal megvizsgálja. További vizsgálat lefolytatását, igazolások kérését és környezettanulmány lefolytatását a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal az előterjesztés kiküldéséig, a polgármester vagy a képviselő-testület bármely tagja a testületi döntés meghozatalát megelőző vita lezárásáig jogosultak.

(5) A Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatalhoz a nyomtatványon beadott támogatási kérelmeket - amennyiben az azokban feltüntetett adatok a Szentgotthárdi Közös

Önkormányzati Hivatal számára nem tűnnek aggályosnak - legkorábban a benyújtástól (az iktatóbélyegzőn feltüntetett dátumtól) számított 15 nap elteltével lehet a képviselő-testület elé terjeszteni. Előterjeszteni csak azután lehetséges, miután a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal a kérelemben leírtakat ellenőrizte és nem találta azokat aggályosnak.

(6) Amennyiben a kérelmező a támogatásra nem jogosult, illetve ha a kérelmet nem megfelelően tölti ki és ezt a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal felhívására sem korrigálja, a kérelmet a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal előterjesztés nélkül visszautasítja. Visszautasításra van lehetőség a 2. § (2) bekezdésében foglalt esetekben is.

(7) Visszautasítás esetén kérelmező(k) a visszautasítás ellen közvetlenül a képviselő-testülethez fordulhatnak, ahol a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal visszautasítása miatt indokolhatják a kérelmük jogosságát. Ezt a közvetlenül a képviselő-testülethez a visszautasítás miatt beadott kérelmet is a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatalnál kell benyújtani és a Hivatal köteles azt a legközelebbi rendes testületi ülésre beterjeszteni. Ebben a kérdésben is be kell tartani a testületi anyag leadására vonatkozó előírásokat, sürgősségi indítványként az előterjesztés nem kerülhet a testület elé. A Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal mellékeli a részletes indokait a kérelem visszautasításáról.

(8) Amennyiben a kérelemből megállapítható, hogy a kérelmezők kérelme alapos, azt a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal a képviselő-testület elé terjeszti. Ugyanígy terjeszti elő a visszautasítás miatt a képviselő-testülethez közvetlenül fordulók kérelmét is, ekkor mellékeli a részletes véleményét is a kérelemmel kapcsolatosan.

(9) A képviselő-testületi döntés előtt az SZMSZ. szerint írtak betartásával a kérelem az illetékes bizottság elé, majd a képviselő-testület elé kerül.

(10) Bármely képviselő, vagy a polgármester kezdeményezheti a képviselő-testület elé terjesztett ügyben további iratok bekérését vagy-ha erre még nem került sor a környezettanulmány lefolytatását- ebben az esetben a következő rendes testületi ülés elé kell az eredményt beterjeszteni. A képviselő-testület jogosult a kérelem alapján további vizsgálat nélkül is dönteni és joga van a támogatási kérelem elutasítására, vagy a kért támogatás megadására is.

(11) A lakáscélú támogatást építkezés esetén a használatbavételi engedély jogerőssé válásáig, lakásmegszerzés esetén a szerződéstől számított 1 évig lehet igényelni.

6. § (1) A Támogatásra vonatkozó megállapodást a Városüzemeltetés készíti el.

A Költségvetési csoport a megállapított támogatás első részletét –200e Ft-ot – a támogatás megállapítását követő egy év elteltével, a lakáshitel törlesztésének banki igazolása után utalja. A második részletet –200e Ft-ot - a támogatás megállapítását követő második év elteltével, a legutolsó 12 hónap lakáshitel törlesztésének banki igazolása alapján, a harmadik részletet a támogatás megállapítását követő harmadik év elteltével, a legutolsó 12 hónap lakáshitel törlesztésének banki igazolása után utalja. Az igazolást mindig a támogatási szerződés megkötése fordulónapját követő 15 napon belül önkormányzati felhívás nélkül kell bemutatni. Ennek elmaradása esetén az önkormányzat egy alkalommal hívja fel 15 napos határidő tűzésével a támogatott figyelmét kötelezettségének teljesítésére. Az utalásra minden esetben a banki igazolás határidőben történő bemutatását követő 8 napon belül kerül sor.

(2) Az e rendelet alapján adott támogatás biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot, és ennek biztosítására elidegenítési tilalmat kell bejegyeztetni. A támogatásra vonatkozó megállapodás megkötését követően kell gondoskodni a támogatás ingatlan-nyilvántartási teherként való bejegyzéséről. A pénzügyet által alapított jelzálogjog ezt a jelzálogjogot megelőzheti.

7. § (1) A már átutalt támogatást azonnal egy-összegben kell visszafizetni, ha a kedvezményezett valótlan adatok közlése alapján kapott támogatást. A támogatást a mindenkori PTK szerinti törvényes kamattal növelt összegben kell visszafizetni.

(2) A támogatást azonnal egy-összegben kell visszafizetni, ha az épület nem készült el – és az önkormányzat felhívására erről jogerős használatbavételi engedélyt vagy az épület meglétéről szóló hatósági bizonyítványt nem tud bemutatni.

(3) Az Önkormányzat a megkötött szerződéstől eláll és a már nyújtott támogatást visszaköveteli, ha

a) a támogatott a házat vagy lakást melynek megszerzéséhez első lakáshoz jutók támogatását kapott, a támogatási szerződés megkötését követő 5 éven belül értékesíti és helyette Szentgotthárdon más lakáscélú ingatlant nem vásárol.

b) a támogatott nem mutatja be az e Rendeletben előírt módon és határidőben a banki igazolást arról, hogy az előző 12 hónapban a banki tartozásokat szerződésszerűen teljesítette

(4) Az önkormányzat hozzájárulhat az első lakáshoz jutók támogatásával megszerzett ingatlan elidegenítéséhez, ha a támogatott a házat vagy lakást melynek megszerzéséhez első lakáshoz jutók támogatását kapta, 5 éven belül értékesíti és helyette Szentgotthárdon más lakáscélú ingatlant vásárol, A hozzájárulás megadása a polgármester hatáskörébe tartozik.

8. § A kérelmező nem részesíthető támogatásban:

a) ha már egy alkalommal részesült helyi támogatásban,

b) ha önkormányzati bérlakást kedvezményel vásárolt meg.

c) ha (e rendelet szerinti)lakásszerzési bankhitellel nem rendelkezik .

Záró rendelkezések

9. § (1) Ezen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakáscélú támogatásokról szóló 12/1998. (III.26.) önkormányzati rendelete

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Huszár Gábor
polgármester

Kihirdetési záradék:

Indokolás

1. §-hoz:

Meghatározza az első lakáshoz jutók támogatására jogosultkörét mind személyi oldalról, mind jövedelemoldalról. A feltételeknek együttesen kell megfelelniük az igénylőknek. Az egy főre jutó jövedelem nem szociális ellátásra jogosító jövedelem hanem azt a réteget szeretné meghatározni, amelybe tartozók a lakáspiacon meg tudnak jelenni, és bankhitel felvételével tudnak lakóingatlanhoz jutni.

2. §-hoz:

A rendelkezés megpróbálja kiküszöbölni a valótlan adatok közlését és lehetőséget teremt arra, hogy amennyiben az igénylők „köztudott” vagyoni és jövedelmi helyzete és a beírt adatok között eltérés sejthető, akkor azt már ezen a ponton korrigálni lehessen. **(1)** Amennyiben a végleges döntés meghozataláig az itt leírt eljárási szakaszok megfelelő helyén a

3.§.-hoz:

Felsorolja azokat a szerzési formákat és lakásnagyságokat, amelyekre a támogatás igényelhető. Ezek a lakásméreték az átlagos lakásnagyságokból indulnak ki.

Ugyancsak tartalmazza a megítélt támogatás utalásának a módját valamint azokat az eseteket, amikor az önkormányzati támogatást nem lehet utalni a kérelmező hibája miatt.

5. §-hoz:

A kérelemhez csatolandó dokumentumokat sorolja fel részletesen. Az elbírálásnak részletes szabályozása van. Az esetleges visszaélések kikerülése érdekében több körös döntéshozatali rendszer jön létre.

6. §-hoz:

A megítélt támogatásra létrehozandó szerződéseket és biztosítékokat taglalja.

7. §-hoz:

A már átutalt támogatást visszafizetésének körülményeit szabályozza.

8. §-hoz:

Azokat az eseteket tartalmazza amelyek kizárják a támogatás lehetőségét.

9. §-hoz:

Záró és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.