

Szeghalom Kistérség Többcélú Társulás
Szeghalom, Szabadság tér 4-8. sz.

Ügyszám: 16-6/2009/1.

ELLENŐRZÉSI JELENTÉS

Az ellenőrzésre a Társulás 2009. évi ellenőrzési munkaterve alapján került sor.

Ellenőrzött költségvetési szerv: Polgármesteri Hivatal Dévaványa

Az ellenőrzés tárgya: Otthonteremtési támogatás nyújtása, visszafizetésének garanciái

Az ellenőrzés célja: Annak megállapítása, hogy az önkormányzati forrásból nyújtott lakáscélú támogatás gyakorlata megfelel-e a jogszabályi követelményeknek és a belső szabályozás feltételeinek.

Biztosítottak-e a visszafizetés feltételei. A kapcsolódó nyilvántartások vezetése. Az esetlegesen késedelmes fizetések esetén megtett intézkedések.

Helyszíni vizsgálat időpontja: 2009. június 22-től június 29-ig

Vizsgált időszak: 2008. évben fennálló támogatás állomány

A vizsgálat módszere: Szabályozás vizsgálata, dokumentumok és nyilvántartások ellenőrzése

A vizsgálatot végezte: Nagyné Kiss Éva belső ellenőr

Megbízólevél száma: 5/2009.

A VIZSGÁLAT MEGÁLLAPÍTÁSAI

1. Az otthoneremtési támogatás önkormányzati rendelet által biztosított feltételei

Déaványa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 47/2006. (XII.15.) rendelete szabályozza az otthoneremtés helyi támogatásának szabályait.

Az Önkormányzat az arra rászoruló családok részére lakásszerzésük elősegítése céljából anyagi támogatást nyújt.

A rendelet meghatározza

- az önkormányzati támogatásban részesíthetők körét
- a támogatás feltételeit
- a helyi támogatás felhasználásának szabályait
- a támogatás mértékét
- a támogatás megadásával kapcsolatos kizáró okokat
- a szerződést biztosító mellékkötelezettségeket
- a költsön futamidejét, a visszafizetés feltételeit
- a szerződés módosítására, szerződésszegésre vonatkozó szabályokat.

Az önkormányzat azoknak a családoknak, gyermekét egyedül nevelő szülőknek, illetve 18. életévüket betöltött, korábban állami nevelésben, gondozásban álló személyek segítségét kívánja biztosítani, akiknek a lakhatását a településen a megvásárolt ingatlan legalább 10-15 évig biztosítja.

A támogatás kamatmentes, futamideje 5 év. Mértéke lakóházépítés, illetve értékesítés céljára épített lakás vásárlás esetén legfeljebb 400 e Ft, lakásvásárlás esetén a vételár 25 %-a, legfeljebb 300 e Ft.

A törlesztés felfüggesztése a támogatás nyújtását követő 2 év elteltével legfeljebb 1 évre kérelemre engedélyezhető, amennyiben a támogatott jövedelmi helyzete nagymértékben romlik, az 1 főre jutó havi átlagjövedelme nem éri el a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 70 %-át.

A rendelet kizáró okként határozta meg, ha a visszafizetést a kérelmező vagyoni és jövedelmi viszonyaira nem látja biztosítottak, a kérelmező a teljes vételárat teljes egészében kiegyenlítette, az éves költségvetésben meghatározott támogatási keret elfogyott, illetve ha a műszaki szakértő szerint a lakás nem biztosítja az előzőek szerint hosszabb távon a lakhatás feltételeit.

Az önkormányzat a támogatás visszafizetésének biztosítására jelzálogjogot alapít a támogatott ingatlanon, melynek biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be.

Szerződésszegés esetén a fennálló tartozás egy összegben esedékessé válik, melynek esetei: 3 havi törlesztési késedelem, céltól eltérő felhasználás, a lakás építését a jogerős építési engedélyben meghatározott határidőn belül a támogatott nem kezdi meg, vagy attól engedély nélkül eltér.

Az önkormányzati rendeletben rögzített **eljárási szabályok szerint** a lakáscélú támogatással kapcsolatos ügyekben a Képviselő-testület jogosult döntést hozni.

A támogatás kifizetése adás-vétel esetén az eladó, építkezés esetén az építető részére történik építési számla bemutatása ellenében.

Szabályozásra került a támogatás visszafizetésének kezdési időpontja, amely a rendeletben a használatba vételi engedély kiadását követő hó, illetve az adás-vételi szerződés megkötését követő hó 1. napja.

Döntést megelőzően helyszíni műszaki szemle készül a vásárolni kívánt lakás műszaki állapotát illetően.

A Polgármesteri Hivatal a rendelet szerint köteles a szerződésben foglaltak teljesítését figyelemmel kíséreni.

Ennek módja: a támogatások nyilvántartását végző ügyintéző havonta kimutatást küld az Igazgatási Iroda részére a hátralékos ügyfelekről. Emellett tájékoztatja a Pénzügyi Ellenőrző és Vagyonkezelő Bizottságot a támogatási keret aktuális összegéről, illetve a nem szerződés szerint teljesítőkről.

A rendelet a 2007. január 1-től hatályos.

2. A támogatás nyújtásának gyakorlata, a Szerződés tartalma. A visszafizetés garanciáinak biztosítása

Az otthonteremtési támogatás nyújtása kérelemre történik.

Az igénylő kérelméhez csatolja a megvásárolni kívánt lakás-ingatlanra megkötött Adás-vételi szerződést, jövedelem-igazolást.

A döntés-előkészítés szakaszában sor kerül az ingatlan műszaki állapotának megtekintésére. A finanszírozás egyéb feltételei nem kerülnek vizsgálatra (esetlegesen a lakás vételárának teljes kifizetése, ingatlan nyilvántartás állapota, tulajdoni lap-szemle).

A támogatások odaítéléséről az Igazgatási Iroda munkatársának előterjesztése alapján a Képviselő-testület zárt ülésen dönt.

A Képviselő-testület döntését követően, a meghozott határozat szerint a Gazdálkodási Iroda ügyintézője részéről kerül megkötésre a támogatás feltételeit tartalmazó Szerződés.

A Szerződés tartalma esetenként eltér az Önkormányzati rendeletben foglaltaktól.

A kölcsön visszafizetésének kezdő időpontjaként a kölcsönszerződés megkötését követő hó 1. napja van megjelölve, a rendelet a visszafizetés kezdő időpontját az adás-vételi szerződés keltéhez köti. A gyakorlat a Szerződésben foglaltaknak megfelelően történik.

Meghatározott időtartamra jelzálogjog bejegyzéshez történő hozzájárulást ír elő a Szerződés a kötelezett részére.

Késedelmes teljesítés esetére késedelmi kamat-fizetési kötelezettséget.

A vizsgált támogatások esetében a gyakorlatban a támogatás kifizetése a szerződéskötést követően történik.

Az esetek többségében a kifizetés az adás-vételi szerződés megkötését bonyolító ügyvéd számlája, vagy letéti számlája javára, esetenként közvetlenül a jogosult részére történik.

A Szerződésben a Képviselő-testület által odaítélt támogatás összege szerepel. A havi részlet tartalmaz – információ szerint – egy korábban alkalmazott mértékű kezelési költséget is, amely a kölcsön összegének 3,2 %-a.

Erre vonatkozó szabályozást a rendelet nem tartalmaz. A Szerződésben sincs erre vonatkozó szerződéses kikötés.

A vizsgált időszakban csak a 2008. augusztus hónaptól kelt szerződések esetén nem történt meg kezelési költség felszámítás.

A gyakorlatban 2008 októberéig csak a Szerződéskötést és a támogatás kifizetését követően került sor jelzálog jog bejegyzés kezdeményezésére. Jellemzően az ingatlanok pénzügyi jelzáloggal terhelték, a bejegyzést megelőzően a korábbi bejegyzés jogosultjától kérni kellett és jelenleg is kell a Polgármesteri Hivatalnak a bejegyzéshez való hozzájáruló nyilatkozatukat.

Hosszadalmas ügyintézés követően történt meg az Önkormányzat jelzálogjogának bejegyzése, a fedezet tényleges biztosítása.

Ezt követően vált gyakorlattá, hogy a jelzálog jog bejegyzést követően kerül sor a támogatások kifizetésére.

Ez a gyakorlat biztosítja, hogy a támogatás tényleges biztosítékkal fedezetten kerüljön folyósításra. Másrészt – a hosszadalmas jelzálogbejegyzés ügyintézéséből eredően -, előáll az a visszás helyzet, hogy a Szerződés előírásához igazodóan a törlesztés megkezdődik a támogatás folyósítását megelőzően.

Mindez igényli az Önkormányzati rendelet és a Szerződés, illetve a szabályozás és a gyakorlat összhangjának biztosítását.

A Polgármesteri Hivatal részéről a támogatási összeg cél szerinti felhasználásának ellenőrzésére nem kerül sor.

Az otthoneremtési támogatások iratanyagában szereplő adás-vételi szerződésekben a vételár forrásaként csak egy esetben került figyelembe vételre az önkormányzati támogatás.

Az odaítélt összegek valószínűleg a saját erő kiváltásával, illetve kisebb összegű hitelfelvétellel váltak jogossá.

Két esetben – mindkét támogatott intézetből kikerülő, korábban állami gondozásban álló személy – az adás-vételi szerződés szerint az ingatlan teljes vételárának a Gyámhivatal engedélye alapján a gondozott letétben lévő pénzből került kifizetésre.

Emellett mindketten részesültek otthoneremtési támogatásban.

3. Támogatásként előirányzott összeg. A 2008. december 31-i támogatás-állomány nagysága összetétele

Az Önkormányzat évente Költségvetési rendeletében meghatározott összeget irányoz elő otthoneremtési támogatás céljára.

Az előirányzott és felhasznált összeg a megelőző 3 évben

Ezer Ft-ban!

Év	Előirányzott összeg	Felhasznált összeg
2006.	9.615	9.400
2007.	10.000	6.150
2008.	5.000	4.125
2009.	5.000	

2008. december 31-i záró állomány	23.384.140 Ft
ebből: lejárt fizetési kötelezettség	5.019.262 Ft
túlfizetés	721.022 Ft

(Az összeg tartalmazza a korábbi időszakban visszafizetési kötelezettségként felszámított, a tőke 3,2 %-át kitevő kezelési költséget is. Valamint az engedélyezett, még ki nem fizetett, de törlesztésbe kezdett támogatási összegeket is. Ennek mértéke 1.200 e Ft támogatás, 35 e Ft törlesztéssel csökkentve.)

2008. évben a Képviselő-testület részéről az előirányzott 5.000 e Ft terhére összesen 5.325 e Ft támogatás engedélyezése történt meg. Ebből kifizetett összeg 4.125 e Ft. 1.200 e Ft folyósítása a jelzálogjog bejegyzés elhúzódása miatt 2009. évre áthúzódott. A 2009. évi költségvetésben az 1.200 e Ft nem jelenik meg, mint áthúzódó kötelezettségvállalás. Ezen túl a számviteli nyilvántartások tartalmazzák a visszafizetési kötelezettségként előírt kezelési költség összegét is, mely 2008-ban 90,4 e Ft összeggel növeli az előzőek szerinti ténylegesen engedélyezett, illetve folyósított támogatás állományt.

A vizsgált időszakban támogatási szerződés módosítására, sem felmondására nem került sor.

4. A támogatások nyilvántartása

Az önkormányzat Polgármesteri Hivatala – különös tekintettel a törlesztések teljesítésére – a szerződésben foglaltakat figyelemmel kíséri

Ennek során a Gazdálkodási iroda ügyintézője az otthonteremtési támogatások állományáról, annak változásáról analitikus nyilvántartást vezet.

Havi rendszerességgel kimutatásra kerül benne az állományváltozás, a lejárt fizetési kötelezettség, illetve a túlfizetés összege.

Az előzőekben leírtak szerint a kimutatott támogatás összege tartalmazza a visszafizetési kötelezettségként felszámított kezelési költséget.

A főkönyvi nyilvántartásokban is a kezelési költséggel növelt összeggel jelenik meg a támogatás állománya az analitikával történő egyezés érdekében.

Az ügyintéző havonta kimutatást készít az Igazgatási Iroda részére a fizetési késedelemmel rendelkező ügyfelekről, illetve egyeztetés céljából a főkönyvi könyvelés részére.

5. Fizetési fegyelem. A támogatások megtérülése. Késedelmes teljesítések esetén megtett intézkedések

A 2008. december 31-i 23.381 e Ft összegű otthonteremtési támogatás kimutatott záró állományát és az ebben az időpontban fennálló 5.019 e Ft lejárt fizetési kötelezettséget figyelembe véve (20,5 %), a fizetési fegyelem sok esetben nem megfelelő.

A 2008. évben folyósított támogatásból fennálló lejárt tartozás 110 e Ft.

A hátralékkal rendelkező ügyfelek felszólítása évente két alkalommal, a június 30-i és a december 31-i állapot szerint történik meg.

Jellemzően az adós fizetési haladékokat szóbeli megbeszélés alapján kér és kap, amely ellentétes az Önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdésével, illetve a 10., 11. §-ban foglaltakkal, mely szerint a lakáscélú támogatással kapcsolatos ügyekben a Képviselő-testület jogosult döntést hozni.

Késedelmes fizetés esetén a Szerződésben rögzített késedelmi kamat felszámítására nem kerül sor.

A fizetési felszólításra nem reagáló adósokkal szembeni követelés az Adócsoport részére kerül átadásra behajtás céljából.

A Gazdálkodási Iroda ügyintézője minden év novemberében tájékoztatja a Képviselő-testületet a támogatás állomány nagyságáról, a lejárt tartozásokról, a kintlévőségek megtérülése érdekében megtett intézkedésekről, a behajtásra átadott ügyekben annak eredményességéről.

A Képviselő-testület dönt a behajthatatlan követelések leírásáról.

Egyedi előterjesztés alapján a követelés jelzálogjog érvényesítésből történő kielégítéséről.

ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK, KÖVETKEZTETÉSEK, JAVASLATOK

A Képviselő-testület rendeletben szabályozta az otthonteremtés helyi támogatásának szabályait.

Évente Költségvetési rendeletében meghatározott összeget különít el erre a célra a helyi lakosoknak a településen történő hosszabb távú lakhatásának elősegítésére.

A 70/2008. (II. 28.) Kt. határozat szerint elfogadott, a Polgármesteri Hivatal 1. sz. mellékletét képező FEUVE szabályzat a feladatra mind a Költségvetés tervezésének folyamatában, mind a végrehajtással kapcsolatos ellenőrzési nyomvonalban kijelöli a vezetői ellenőrzési feladatokat a felelősök megjelölésével.

A feladattal megbízott munkatársak munkaköri leírásai részletesen tartalmazzák az otthonteremtési támogatással kapcsolatos feladatokat.

A támogatás nyújtásának feltételeit szabályozó Képviselő-testületi rendelet gyakorlati megvalósulását vizsgálva az előzőekben részletezett megállapítások főbb elemei a következők.

Az alkalmazott Szerződéses nyomtatvány tartalma nem minden esetben igazodik a rendeletben foglaltakhoz.

A kamatmentesként nyújtott támogatás a vizsgált időszakban 8 esettől eltekintve (ebből 4 folyósítása 2008-ban még nem történt meg) a támogatás összegének 3,2 %-ának megfelelő kezelési költséggel terhelt.

A támogatások kifizetése (5 eset kivételével) fedezet-biztosítást megelőzően megtörtént.

A támogatások közzététele nem történt meg.

Fizetési késedelem esetén nem került sor késedelmi kamat felszámítására.

Fizetési haladék biztosításában nem érvényesült a Képviselő-testület kizárólagos jogosultsága.

A támogatás cél szerinti felhasználásának ellenőrzésére nem került sor.

Nem kerül vizsgálatra a rendeletben kizáró okként meghatározott azon kikötése, hogy a vételár teljes egészében kiegyenlítésre került-e.

A támogatások analitikus nyilvántartása biztosítja a tartozásállomány folyamatos nyomon követését. A lejárt tartozások megtérülését a folyamatos felszólítások, intézkedések javíthatnák.

Javaslatok:

- Biztosítani kell a Szerződés összhangját a Képviselő-testület vonatkozó rendeletében foglaltakhoz.
- A döntés-előkészítés szakaszában a visszafizetést biztosító jövedelem-vizsgálaton túl a tulajdoni lap állapotát szükséges lenne megtekinteni.
- A támogatás kifizetését megelőzően a támogatás visszafizetését biztosító jelzálogjog bejegyzésről gondoskodni kell.
- Felül kell vizsgálni a támogatás kifizetésének időpontját, hogy összhangban legyen az Ök. rendelettel, a fedezet-biztosítással, illetve a törlesztés ütemezésével.
- A kamatmentes támogatást – információ szerint a már jelenleg is alkalmazott gyakorlatnak megfelelően – egyéb költséggel felhatalmazás hiányában nem lehet terhelni.
- Gondoskodni kell a támogatás cél szerinti felhasználásának ellenőrzéséről.
- Az odaítélt támogatások közzétételét biztosítani kell az Áht. rendelkezéseinek megfelelően.

-

- A határidőn túli kintlévőségek csökkentése érdekében az Adósok felszólítását, és az egyéb intézkedések megtételét folyamatossá kell tenni.

Szeghalom, 2009. július 2.

Nagyné Kiss Éva
belső ellenőr

Kapcsolódó jogszabályok

- Az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. tv.
- Az államháztartás működési rendjéről szóló 217/1998. (XII. 30.) Korm. rendelet
- A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv.
- Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv.
- Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv.
- A számvitelről szóló 2000. évi C. tv.
- Az államháztartás szervezeti beszámolási és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 249/2000. (XII. 24.) Korm. rendelet

Megismerési és realizálási záradék

Igazolom, hogy a jelentés 1 példányát átvettem.

A jelentés kézhezvételétől számított 8 munkanapon belül nyilatkozok arról, hogy a jelentésben foglaltakkal kapcsolatban kívánok-e észrevételt tenni.

Amennyiben a jelentéssel kapcsolatban észrevételt teszek, azt köteles vagyok a jelentés kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül megküldeni a belső ellenőr részére.
A határidő elmulasztása egyetértésnek minősül.

Dévaványa, 2009. július hónap

Csatári Terézia
Igazgatási Iroda-vezető

Szücsné Horváth Margit
Gazdálkodási Iroda-vezető

