

Előterjesztés
a
2014. június 26-án tartandó Képviselő-testületi ülésre

Tárgy: Az otthonteremtés helyi támogatásáról szóló
önkormányzati rendelet megalkotása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület átgondolásra javasolta az otthonteremtés helyi támogatásáról szóló önkormányzati rendelet újra szabályozását.

Új igényként merült fel az életkorról való rendelkezés, a közeli hozzátartozók közötti adásvétele, valamint a megvásárolni kívánt lakóház műszaki paramétereinek szabályozása.

A június 11-én megtartott rendkívüli ülésen véleményezte az újként beépülő szabályokat a Képviselő-testület.

A fenti gondolat mentén, valamint a vélemények figyelembevételével kerültek szabályozásra az alábbiak:

- a 40 éves életkor feletti személyek abban az esetben részesíthetők támogatásban, amennyiben nem rendelkeznek többségi lakóingatlan tulajdonnal.
- ha a támogató az Adásvételi szerződésben rögzített vételárat vitatja jogosult szakértői véleményt beszerezni, ebben az esetben az ingatlan piaci-forgalmi értéke tekintendő vételárnak.
- nem részesíthető támogatásban az a személy, aki korábban az önkormányzattól bármilyen otthonteremtési támogatásban részesült.
- nem állapítható meg, támogatás, ha a megvásárolni kívánt lakás vagy lakóházas ingatlan komfortfokozata nem éri el legalább a félkomfortos komfortfokozatot.
- nem részesíthető támogatásban az a személy, aki a megvásárolni kívánt ingatlant közeli hozzátartozójától vásárolja meg, kivéve, ha a megvásárolni kívánt ingatlan lakhatását biztosítja és örökrésze megváltásának a céljára kívánja felhasználni.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény értelmező rendelkezése alapján:

4. *Félkomfortos* az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel;

b) közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással); és

c) egyedi fűtési móddal

rendelkezik.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény alkalmazásában:

1. *közeli hozzátartozó*: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér;

Előzetes hatásvizsgálat

1. A tervezett jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A rendeletben meghatározott támogatási formára továbbra is igény van. Az elmúlt évek gazdasági nehézségei az új építkezések számát visszaszorította, gyakoribb a lakás vásárlásához igényelt támogatás. Önkormányzatunk ehhez kíván támogatást nyújtani vissza nem térítendő formában.

2. Környezeti és egészségi következményei:

A környezeti és egészségi következményei nem mérhetők. Az új lakás építése, vagy a használt lakás vásárlása településképi szempontból pozitív.

3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A rendelet módosításban foglaltak végrehajtásának az adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet megalkotásával a lakáspiac fellendül, a családok letelepedést elősegíti.

5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek rendelkezésre állnak. Pénzügyi feltétel teljesüléséhez szükséges az Önkormányzat 2014. évi költségvetéséről szóló 6/2014. (II.28.) önkormányzati rendelet sorok közötti átcsoportosítása. A rendelet módosítása többletfeladatot, többletkiadást nem eredményez.

A 2014. évi költségvetési rendeletben az otthonteremtési támogatásra biztosított forrás felhasználásra került. A 2014. évi költségvetésében elkülönített Vállalkozói alap terhére Dévaványa közigazgatási területén megvalósuló munkahelyteremtő és/vagy megtartó beruházások támogatására vonatkozó előirányzatokon belül a rovatok közötti átcsoportosítással 5 M Ft forrás biztosítható az otthonteremtési helyi támogatásához.

Az otthonteremtés helyi támogatásáról szóló önkormányzati rendelet megalkotásával egyidejűleg hatályosulásához szükséges hozzárendelni a forrást is. A költségvetésre gyakorolt hatása nincs, mivel a forrás biztosításához „csak” sorok közötti átcsoportosításra van szükség.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az otthonteremtés helyi támogatásáról szóló önkormányzati rendelet és a munkahelyteremtő és/vagy megtartó beruházások támogatására vonatkozó előirányzatokon belül a rovatok közötti átcsoportosításról dönten szíveskedjen.

Határozati javaslat:

_____/2014. (VI.26.) Dv. Kt. hat.

Déaványa Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat 2014. évi költségvetéséről szóló 6/2014. (II.28.) önkormányzati rendelet munkahelyteremtő és/vagy megtartó beruházások támogatására vonatkozó előirányzatok terhére 5.000.000,-Ft-ot az otthonteremtés helyi támogatására rovatok között átcsoportosít.

A Képviselő-testület megbízza a Polgármestert a határozatban foglaltak szerint járjon el.

Felelős: Valánszki Róbert polgármester
Szűcsné Horváth Margit gazdálkodási irodavezető

Határidő: értelem szerint

Dévaványa Város Önkormányzat

Képviselő-testületének

____/2014.(__. __.) önkormányzati rendelete

az

otthonteremtés helyi támogatásáról

Dévaványa Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településen felmerülő lakásgondok megoldása érdekében Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 8-9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

A rendelet célja

1. §

A rendelet célja, hogy az arra rászoruló családok részére az e rendeletben meghatározott formájú lakásszerzésüket elősegítse és ahhoz hatékony és sokoldalú anyagi támogatást nyújtson.

A támogatásban részesíthetők körére vonatkozó szabályok

2. §

- (1) Helyi önkormányzati támogatásban részesíthetők azok a nagykorú személyek, akik közül az egyik fél a településen legalább 3 éve állandó lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel rendelkezik.
- (2) Házastársak és élettársak kizárólag együtt részesíthetők támogatásban és csak akkor, ha a támogatással érintett ingatlanon mindketten egymás között egyenlő arányú tulajdoni illetőséget szereznek.
- (3) A 40 éves életkor feletti személyek abban az esetben részesíthetők támogatásban, amennyiben nem rendelkeznek többségi lakóingatlan tulajdonnal.

A támogatás feltételei

3. §

A támogatás nyújtásának feltétele, hogy a támogatással megvásárolni kívánt lakás műszaki állapota olyan, hogy az a lakáshoz jutó lakásgondját legalább 10-15 évre megoldottá teszi.

Az otthonteremtési támogatás felhasználásának szabályai

4. §

Otthonteremtési támogatás nyújtható Dévaványa város közigazgatási területén lévő:

- a) Lakóház építéséhez,
- b) Új vagy használt lakás vásárlásához.

A támogatás formája és mértéke

5. §

- (1) A támogatást az igénylő részére az önkormányzat vissza nem térítendő támogatás formájában folyósítja.
- (2) A támogatás mértéke:
 - a) Lakóház építése esetén 500.000,- Ft.
 - b) Lakásvásárlás esetén a szerződés szerinti vételárnak a 25 %-a, de legfeljebb 500.000,-Ft.
- (3) Ha a támogató az Adásvételi szerződésben rögzített vételárat vitatja jogosult szakértői véleményt beszerezni, ebben az esetben az ingatlan piaci-forgalmi értéke tekintendő vételárnak.
- (4) A támogatás fejében a támogatottnak vállalnia kell, hogy a támogatással tulajdonába kerülő lakást 5 évig nem idegeníti el, és kizárólag lakhatás céljára használja.
- (5) Ugyanazon igénylő a vissza nem térítendő támogatást csak egyszer veheti igénybe.
- (6) Nem részesíthető támogatásban az a személy, aki korábban az önkormányzattól bármilyen otthonteremtési támogatásban részesült.

A támogatás megállapításával kapcsolatos kizáró okok

6. §

- (1) Nem állapítható meg támogatás, ha:
 - a) a kérelmező a megvásárolni kívánt lakás vételárát teljes egészében kiegyenlítette,
 - b) a Képviselő-testület által lakástámogatás céljára biztosított éves keretösszeg elfogyott,
 - c) a támogatással megvásárolni kívánt lakás műszaki állapota szakértői vélemény alapján olyan, hogy a lakás megvásárlása nem gazdaságos, nem célszerű, műszaki szempontból nem megalapozott, mivel nem oldja meg a vásárló lakásgondját legalább 10-15 évi időtartamra.
 - d) a megvásárolni kívánt lakás vagy lakóházas ingatlan komfortfokozata nem éri el legalább a komfortos komfortfokozatot.
- (2) Nem részesíthető támogatásban az a személy, aki a megvásárolni kívánt ingatlant közeli hozzátartozójától vásárolja meg, kivéve, ha a megvásárolni kívánt ingatlan lakhatását biztosítja és örökrésze megváltásának a céljára kívánja felhasználni.

A szerződést biztosító mellékkötelezettségek

7. §

- (1) A támogatási összeg erejéig az érintett ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni 5 éves időtartamra,

- (2) A vállalási határidőn belüli lakáscsere, vagy újabb lakás vásárlása esetén – amennyiben az Dévaványán történik - a jelzálogjog az új lakásra átjegyezhető a korábbi feltételek fennállása mellett.

Szerződésszegésre vonatkozó szabályok

8. §

A támogatás visszafizetése a jegybanki alapkamattal növelten egy összegben esedékessé válik, ha a támogatásban részesített:

- a) A támogatás összegét a szerződésben rögzített céltól eltérően használta fel, vagy a szerződésben rögzített feltételeket nem teljesíti.
- b) A támogatásban részesítését valótlan tények közlésével, adatok elhallgatásával, vagy más módon befolyásolta.
- c) A lakás építését a jogerős építési engedélyben meghatározott határidőn belül nem kezdi meg, vagy attól engedély nélkül eltér.

Eljárási szabályok

9. §

- (1) A lakáscélú támogatással kapcsolatos ügyekben a Képviselő-testület jogosult döntést hozni.
- (2) A támogatás iránti kérelmet e rendelet 1. melléklet szerinti formanyomtatványon, a Képviselő-testületnek címezve az Önkormányzati Hivatalban kell benyújtani. Egyúttal dokumentálni kell az igényelt támogatás felhasználási célját: építkezés esetén a jogerős építési engedélyt, vásárlás esetén az adás-vételi szerződést.
- (3) A támogatási szerződés elkészíttetéséről a Képviselő-testület döntésének megfelelően a polgármester gondoskodik.
- (4) A támogatás kifizetése készpénz-kímélő fizetéssel történik: adás-vétel esetén az Adásvételi szerződésben rögzített részére, építkezés esetén az építtető részére, építési számla bemutatása ellenében.

Helyszíni szemle

10. §

- (1) A lakáscélú támogatás iránti kérelem elbírálását megelőzően a megvásárolni kívánt lakás műszaki állapotának megvizsgálása érdekében helyszíni szemlét kell lefolytatni.
- (2) A helyszíni szemle megtartásáról a polgármester gondoskodik és annak eredményéről köteles a Képviselő-testületet tájékoztatni.
- (3) A hatósági ellenőrzést a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) által szabályozottak szerint kell lefolytatni.

11. §

- (1) A polgármester az önkormányzati hivatal útján köteles a szerződésben foglaltak teljesítését figyelemmel kíséreni. Emellett köteles tájékoztatni a Képviselő-testületet a lakástámogatás céljára elkülönített keretösszeg aktuális egyenlegéről.

Záró rendelkezések

12. §

- (1) E rendelet 2014. július 1-jén lép hatályba.
- (2) A rendelet alkalmazása során a Ket. általános szabályai az irányadóak.
- (3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg az otthonteremtés helyi támogatásáról szóló 1/2014.(I.31.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Déaványa, 2014. június 5.

Valánszki Róbert
polgármester

Balogh Csilla
jegyző

Záradék:

A rendeletet 2014. _____ hó ____ napján kihirdettem.

Déaványa, 2014. _____ hó ____ nap

Balogh Csilla
jegyző

1. melléklet a ____/2014. (____.____.) önkormányzati rendelethez

Kérelem otthonteremtés helyi támogatásához

Név: _____

Cím: _____

Telefonszám: _____

Déaványán ____ év ____ hó ____ napjától lakóhellyel/ ____ év ____ hó ____ napjától tartózkodási hellyel rendelkezem.

Név: _____

Cím: _____

Telefonszám: _____

Déaványán ____ év ____ hó ____ napjától lakóhellyel vagy ____ év ____ hó ____ napjától tartózkodási hellyel rendelkezem.

Megvásárolni kívánt ingatlan címe: _____

Hitelintézeti kölcsön esetén:

Hitelintézet neve: _____

címe: _____

Az otthonteremtés helyi támogatás igénylésének indokolása:

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a közölt adatok a valóságnak megfelelnek. Hozzájárulok ahhoz, hogy személyes adataimat a kérelemmel kapcsolatban felhasználják.

Dévaványa, _____ év _____ hó ____ nap

igénylő aláírása

igénylő aláírása

Dévaványa, 2014. június 18.

Szarka Andrea
igazgatási irodavezető