

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2011. június 23-án tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Lakáscélú támogatásokról szóló önkormányzati rendelet

Iktatószám: 10337/2011.

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: dr. Vikor László hatósági és adóiroda vezetője,
Szigeti Lajosné ügyintéző

Melléklet: 1. sz. rendelet-tervezet

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Pénzügyi, jogi és Ellenőrzési Bizottság	SZMSZ. 1.sz. melléklet IV./C.) 5. pont
Egészségügyi és Szociális Bizottság	SZMSZ. 1.sz. melléklet I./C.) 15. pont

Meghívott:

-

Határozatot kapja:

-

Tisztelt Képviselő-testület!

A jelenleg hatályban lévő lakáscélú támogatásokról szóló önkormányzati rendeletünk hatályon kívül helyezésének és új szabályozás bevezetésének fő indoka a jogalkotással, jogszabályszerkesztéssel összefüggő új központi jogszabályok követelményeinek való megfelelés, amellyel egyidejűleg tartalmilag is felül kell vizsgálni a hatályos szabályozást.

Tekintettel arra, hogy a kialakult gazdasági helyzetben fokozott érdeklődésre számíthatunk a lakáscélú támogatási pályázatunk iránt, a helyi lakosság széles körét érintheti az új szabályozás, így a rendeletalkotási szabályzatunknak megfelelően helyi társadalmi egyeztetést folytattunk le normaszöveg tervezet közzétételével. Ez idő alatt az előterjesztő részéről is merültek fel további javaslatok, így jelen előterjesztés 1. számú mellékletébe beépítettünk minden kezelhető javaslatot.

Továbbra is a mindenkori költségvetésben biztosított keretek között kerülne kiírásra a támogatás, amelyet a szeptemberi helyi adóbefizetések után tudunk folyósítani támogatási szerződések aláírását követően.

Kevés olyan esettel számolunk, amikor egybe fog esni a támogatás folyósítása és a lakás adásvétele vagy építése, inkább a korábban felvett kölcsönrel összefüggésben érkezhetnek kérelmek. Ilyen támogatási formáról korábban is döntött a Képviselő-testület, így fenntartjuk azt az elvet, amely szerint az önkormányzat e tárgykörben hozott megelőző döntése óta vásárolt vagy épített lakás esetében lehet lakáscélú támogatást kérni és megítélni a meglévő lakáskölcsönrel összefüggésben.

Korábbi tapasztalatok alapján igen költséges és körülményes ügyintézés kíván a támogatás előtörlesztésként történő befizetése, így praktikusnak tűnik a folyósított összeg havi törlesztőrészletekre történő felhasználása, természetesen kellő garanciákkal. Olyan pénzügyi számlára kell folyósítani a támogatást, amelyhez kizárólag a bank fér hozzá, és le tudja vonni a havi törlesztő részletet. A lényegesen megemelkedett devizaárfolyamokkal számított tőketartozásba történő előtörlesztés aktuálisan nem jelentene anyagi előnyt a kedvezményezettnek azzal szemben, ha 10-12 hónapig nem kell a havi törlesztő részleteket megfizetnie. Ez idő alatt olyan – elmaradt – kiadások terén is utolérheti magát az érintett család, amelyek után kevésbé lesznek kitéve a devizaárfolyamok változása okozta kockázatoknak.

A lakáscélú támogatás egyik fele továbbra is kamatmentes visszatérítendő kölcsön, amelyet a hatályos szabályok szerint két év türelmi idő után kell visszafizetnie a kedvezményezettnek. E kétéves periódust célszerű egyévesre csökkenteni annak érdekében, hogy ésszerű határidőn belül lebonyolódjanak a visszafizetések vagy felszínre kerüljenek esetleges kötelezettség-szegések a támogatott oldaláról.

Jogalkalmazási tapasztalataink alapján a következő újítások kerültek még be a rendelet tervezetbe:

- Csakúgy, mint a helyi adórendeletünkénél, rugalmas hivatkozással, a szociális törvény értelmező rendelkezésére mutatva definiáljuk a jövedelem fogalmát. Így oldható meg, hogy a mindenkor aktuális nettó jövedelmet meghatározó rendszer szerint járhatunk el anélkül, hogy törvényi változások miatt visszatérően módosítani kellene ez okból önkormányzati rendeletünket.
- A még hatályban lévő rendeletünk több ponton fellelhető alapjait megőrizve, összetett alapfogalmat alkotva írtuk le az első lakásszerzést, amelyre a rendelet tervezet többi szövegrészének elegendő csupán visszautalni. Lényeges, hogy a korábban felvett lakáshitelre is alkalmazható legyen az alapfogalom.
- Egyértelművé tesszük, hogy mely kérelmező számít „fiatalnak”, összhangban a lakáscélú állami támogatásról szóló kormányrendelettel.
- Bővebb időt hagyunk a kérelmek benyújtására. Eddig is leghamarabb szeptemberben kerülhetett sor a támogatás folyósítására, így a költségvetés elfogadását követő 40 napos határidő helyett minden év augusztus 15-ig lehet benyújtani az igényeket.
- Jelen szabályozási tárgykörben is bevezetjük azt az elvet, amely szerint önkormányzatunk csak akkor fizet támogatást vagy juttat egyéb előnyt vele jogviszonyban lévő személynek, ha igénylőnek nincs lejárt esedékességű tartozása helyi adóhatóságunk vagy közműcégeink felé.
- Az eddigi gyakorlatból beépítésre kerül a jegyző által elkészítendő előterjesztés tartalmára vonatkozó követelmény, amely alapján dönt az illetékes bizottság és a testület.

Mindezek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a bizottsági vélemények figyelembe vételével támogassa az 1. sz. mellékletben található rendelet tervezetét.

Komló, 2011. június 9.

Polics József
polgármester

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ../2011. (.....)

ö n k o r m á n y z a t i r e n d e l e t e

A LAKÁSCÉLÚ TÁMOGATÁSOKRÓL

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alkotmány 44/A. § (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alkotmány 44/A. § (1) f) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Értelmező rendelkezések

1. §

1. Első lakásszerzés: kérelmezőnek és a vele együtt költöző hozzátartozónak a lakáscélú támogatási kérelemmel érintett lakás vásárlását vagy építését megelőzően nem volt a tulajdonában vagy haszonélvezetében beköltözhető lakás, továbbá önkormányzattól bérleményében lakás – kivéve komfort nélküli lakás - és ezen feltételek fennállása esetén vásárol vagy épít lakást Komló Város közigazgatási területén, ha ezzel a kérelmező a lakáscélú állami támogatásokról szóló kormányrendeletben meghatározott méltányolható lakásigényének felső határát nem lépi túl.

2. Jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény értelmező rendelkezése szerint.

3. Lakás: társasházi öröklakás, szövetkezeti lakás vagy lakóház.

4. Lakásépítés: önálló lakás, lakóház építése, beleértve a toldaléképítéssel, tetőtér-beépítéssel létrejövő önálló lakás kialakítását is, továbbá a szobaszámot növelő lakásbővítés.

5. Nagycsaládos: az a kérelmező, aki háztartásában legalább három gyermek eltartásáról gondoskodik.

2. Lakáscélú támogatás formája

2. §

- (1) Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Önkormányzat) a költségvetéséről szóló önkormányzati rendeletében biztosított előirányzat erejéig egyszeri, fele arányban vissza nem térítendő pénzügyi támogatás és fele arányban kamatmentes kölcsön nyújtásával (a továbbiakban együtt: támogatás) támogatja az első lakásszerzést.

- (2) A támogatás összege folyamatban lévő lakás adásvétel vagy építés során vételárresztként, továbbá bekerülési költségekre használható fel vagy az Önkormányzat megelőző lakáscélú támogatás odaítéléséről szóló döntése után vásárolt vagy épített lakással összefüggésben felvett lakáscélú kölcsön rendszeres törlesztésére fordítható.
- (3) Lakáscélú kölcsön törlesztésére fordítható támogatást a kölcsönt nyújtó pénzintézetnél nyitott, hitelhez kapcsolódó elkülönített (törlesztő) számlára kell folyósításként átutalni, amely keretből kizárólag a pénzintézet hívhatja le a havi törlesztő részletet.

3. Lakáscélú támogatásra jogosult

3. §

Támogatásban részesülhet az a 35. életévét be nem töltött házaspár, élettársi kapcsolatban élő vagy gyermekét egyedül nevelő magánszemély, aki első lakásszerzését megelőzően szerepel az önkormányzati lakást kérelmezők nyilvántartásában.

4. Lakáscélú támogatás feltételei

4. §

- (1) Támogatás nyújtható, ha kérelmező és a vele együtt költöző hozzátartozók egy főre jutó havi jövedelme a kérelem benyújtásakor nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj minimális összegének két és félszeres összegét.
- (2) Ha kérelmező nem rendelkezik az első lakásszerzés feltételeivel, részére csak akkor adható támogatás, ha - a tulajdonában lévő lakás helyett - újabb lakás megvételét vagy építését az általa eltartott gyermeklétszám növekedése indokolja. Ez esetben az értékesített lakás vételárát az újabb lakás megszerzésére kell fordítani.
- (3) Támogatás egy alkalommal kérelmezhető.
- (4) Annak a kérelmezőnek, aki életveszélyessé nyilvánított vagy szanálásra kijelölt lakásban lakik, akkor is adható támogatás, ha nem rendelkezik az első lakásszerzés feltételeivel.
- (5) A támogatás legfeljebb 8 millió Ft, nagycsaládos kérelmezők esetében 9 millió Ft-os vételárú vagy bekerülési költségű lakás esetén adható.
- (6) A kamatmentes kölcsön visszafizetését annak felvételétől számított egy év után kell megkezdeni, és 5 éven belül vissza kell fizetni.

5. §

Nem adható támogatás annak a kérelmezőnek, aki állami vagy önkormányzati tulajdonban levő lakást kedvezményes feltételekkel vásárolja vagy vásárolta, vagy annak, aki lejárt esedékességű tartozással rendelkezik a Komló-Víz Kft., Komlói Fűtőerőmű Zrt., Komlói Városgazdálkodási Zrt. vagy Komló Város Önkormányzati Adóhatósága felé.

5. A támogatás mértéke

6. §

- (1) A támogatásokat legfeljebb a rendelkezésre álló költségvetési előirányzat erejéig lehet odaítélni.
- (2) A támogatás a saját erő, lakáshitel, munkáltatói kölcsön vagy egyéb támogatás figyelembe vételével csak az így kiszámított hiányzó vételár rész vagy bekerülési költség kiegészítésére adható.
- (3) A lakáscélú támogatás összege valamennyi szempont figyelembe vételével sem haladhatja meg az 500 ezer Ft-ot és 400 ezer Ft-nál csak akkor lehet kevesebb, ha a (2) bekezdésben meghatározott vételár rész vagy bekerülési költségkülönbség 400 ezer Ft-nál alacsonyabb összegű vagy a költségvetési előirányzat teljes mértékben történő felhasználása indokolja.

6. Eljárási szabályok

7. §

- (1) A támogatás iránti kérelmeket – az erre a célra biztosított előirányzat esetén - az éves költségvetésről szóló önkormányzati rendelet hatályba lépését követően tárgyév augusztus 15-ig lehet a jegyzőhöz benyújtani. A költségvetés elfogadását követően jegyző helyben gondoskodik a támogatás meghirdetéséről.
- (2) A kérelemhez csatolni kell:
 - a) kérelmező és vele együtt költözők egy főre jutó havi jövedelmét alátámasztó igazolásokat,
 - b) büntetőjogi felelősség melletti nyilatkozatot, hogy más jövedelemmel vagy első lakásszerzést kizáró feltételekkel nem rendelkeznek,
 - c) lakásvásárlás esetében adásvételi szerződést vagy előszerződést, építendő lakás esetében az építési engedélyt,

- d) az élettársi kapcsolatról szóló együttes nyilatkozatot a szükséges iratmásokkal,
 - e) (nemleges) igazolásokat az 5. §-ban foglalt közüzemi és adótartozásokról, ide értve az adók módjára behajtandó köztartozásokat is, továbbá
 - f) a személyes adatok kezeléséhez történő hozzájárulást.
- (3) A jegyző kizárólag a hiánytalan, szükséges mellékletekkel ellátott kérelmeket veszi át.
 - (4) A benyújtott kérelmek alapján a jegyző tartalmi kivonatot készít és előterjesztésbe foglalja, amelyet az Egészségügyi és Szociális Bizottság véleményez és javaslatot tesz a Képviselő-testületnek az egyes támogatásokra és azok mértékére vonatkozóan. Képviselő-testület a szeptemberi rendes ülésén dönt a támogatás odaítéléséről.
 - (5) A támogatásban részesülővel (a továbbiakban: kedvezményezett) a támogatás feltételeit tartalmazó megállapodást kell kötni.
 - (6) A támogatás összegét a lakáscélú kölcsönt folyósító pénzintézethez, ügyvédi letéti számlára vagy az eladó részére lehet folyósítani, kedvezményezett részére kizárólag a saját erőből megvalósuló és folyamatban lévő lakásépítés esetén folyósítható a támogatás. Támogatás folyósítására a (8) bekezdés szerinti jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséhez szükséges feltételek fennállta esetén kerülhet sor.
 - (7) A teljes támogatás egyoldalúan bármikor visszavonható és végrehajtható, ha a kérelmező valótlan adatok közlésével jutott a támogatás összegéhez.
 - (8) A támogatással érintett vagy fedezetként felajánlott lakásra az ingatlan-nyilvántartásban a teljes támogatás erejéig jelzálogjogot és elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni, amelyet csak akkor lehet törölni, ha a kamatmentes kölcsönt kedvezményezett visszafizette. Az ingatlan-nyilvántartással összefüggő eljárási díjak, egyéb költségek viselése a kedvezményezettet terhelik.
 - (9) Kérelemre a polgármester egy alkalommal hozzájárulást adhat a jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom más lakásra történő átjegyzéséhez.

8. §

A kedvezményezett rendkívüli élethelyzetbe kerülése esetén a támogatás

visszafizetésének határideje egy évvel meghosszabbítható. A megállapodás ez irányú módosítása a polgármester hatáskörébe tartozik.

7. Záró rendelkezések

9. §

Ez az önkormányzati rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

10.§

2011. évben a jegyző jelen önkormányzati rendelet hatálybalépését követően köteles helyben gondoskodni a támogatás meghirdetéséről.

11.§

Hatályát veszti Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének a lakáscélú támogatásokról szóló 13/1995. (IV.6.) önkormányzati rendelete.

Komló, 2011. június 23.

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

Polics József
polgármester

INDOKOLÁS

1.§

A hatályos jogszabály-szerkesztési követelményeknek megfelelően az általános rendelkezések között kell szerepeltetni az értelmező rendelkezéseket. Az 1. pont szerinti „első lakásszerzés” fogalmára épül az új rendeletünk, amely a jelenlegi szabályozásból foglalja össze az alapfeltételeket. A meghatározásban a tulajdon és haszonélvezet kapcsán beköltözhető lakásról rendelkezünk. Ez alatt azt az esetet értjük, amikor a tulajdonos nincs korlátozva abban, hogy például bejegyzett (özvegyi) haszonélvezeti jog miatt használja a lakást.

A jövedelem fogalmának meghatározása esetében praktikus más, bevált módon alkalmazható jogszabály rendelkezésére utalni, így nem kell a későbbiekben - például minden nettó jövedelmet érintő változást követően - módosítani ez okból a rendeletünkön. A helyi adókról szóló önkormányzati rendeletünk jogalkalmazásánál is bevált ez a technika.

2.§

A támogatás formája nem változott, továbbra is fele részben vissza nem térítendő támogatás és fele részben kamatmentes kölcsön. A meglévő lakáscélú kölcsön törlesztésére fordítható támogatás esetén a (3) bekezdésben foglalt garanciális szabályt célszerű bevezetni, mert így biztosított, hogy a támogatott célra használják fel a nyújtott támogatást.

3.§

A hatályos önkormányzati rendeletünkből nem derül ki, hogy milyen feltételek esetén számít fiatalnak a kérelmező. E helyzetet teszi egyértelművé a javasolt normaszöveg, amely már korhatárról rendelkezik.

4.§

E szakaszban foglalt szabályok a hatályos szöveget emelik át azzal a módosítással, hogy a kamatmentes kölcsön visszafizetését egy év múlva kell megkezdeni.

5.§

Új, támogatást kizáró feltételként került a rendelet-tervezetbe a helyi közműszolgáltatók és a helyi adóhatóság felé fennálló hátralék. Ezt az általános követelményt, amely szerint csak akkor adjon támogatást az önkormányzat, ha felé és közműszolgáltatói felé nincs a kérelmezőnek tartozása, érdemes beemelni a szabályozási körbe is.

6.§

E szakaszban foglalt szabályok is a hatályos szövegre épülnek azzal a módosítással, hogy a támogatás alsó határa akkor is átléphető, ha a költségvetési előirányzat teljes mértékű kimerítése indokolja.

7-11.§

A vonatkozó eljárási és hatályba léptető rendelkezések alapvetően a jelenlegi szabályozásra épülnek azzal, hogy a támogatási folyamatra épülve követik már egymást az egyes rendelkezések.

A támogatás iránti kérelmeket minden év augusztus 15-ig lehet benyújtani – a szükséges feltételek fennállása esetén - tekintettel arra, hogy eddig is szeptembertől bonyolódtak a támogatások folyósításai a helyi adóbevételek szeptemberi befizetését követően. A kérelem mellékletei közé beemelésre került a személyes adatok kezeléshez történő hozzájárulás, valamint a közműszolgáltatói és adóhatósági igazolás.

Kimondásra kerül az a garanciális szabály is, hogy a támogatás folyósítására a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésének feltételei fennállása esetén kerülhet sor. Előállhat olyan eset is, amikor a támogatással érintett lakáson már annyi jelzálogjog szerepel, hogy nem kivitelezhető további bejegyzés önkormányzatunk javára, így lehetővé tesszük egyéb lakás fedezetként történő felajánlását. Így biztosítani lehet, hogy nem lesz akadálya a megítélt támogatás folyósításának a támogatással érintett lakás elzálogosítása, ráadásul így kedvezőbb ranghelyre is kerülhetünk másik lakásingatlan esetében.