

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2013. április 24-én tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Lakáscélú támogatásokról szóló önkormányzati rendelet módosítása

Iktatószám: 5417/2013.

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

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

Melléklet: 1. sz.: rendelettervezet

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.) 11. pont

Meghívott:

-

Határozatot kapja:

-

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakáscélú támogatásokról szóló önkormányzati rendeletünket az előző két évben lebonyolított eljárások tapasztalatai, valamint az aktuális ingatlanforgalomhoz való igazodás miatt javasolom módosítani.

A támogatási rendszer alapszemléletén továbbra sem javasolok módosítást. Maradjon követelmény, hogy házastársi- vagy élettársi kapcsolatban élő kérelmező, vagy a gyermekét egyedül nevelő szülő részesüljön támogatásban első lakásának megszerzésekor. Ha az igénylés előtt vagy annak során rendelkeznek lakással, akkor az újabb lakás megszerzése abban az esetben járhat támogatással, ha az eltartott gyermekszám növekedése indokolja az újabb, komlói lakás megvásárlását azzal, hogy a külön kormányrendeletben már vázolt méltányolható lakásigényt nem lépi túl a kérelmező.

A támogatásra jogosultak körének meghatározásán több okból is változtatni kell. A még hatályban lévő fogalom egyik eleme az önkormányzati lakást kérelmezők nyilvántartásába történő feltételhez köti a támogatás igénylését, holott ezt a nyilvántartást már megszüntettük, mióta átálltunk a pályázati rendszerre az önkormányzati lakások bérbeadásakor.

Az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos rendeletünk előző év júniusi módosításakor megszüntettük azt a rendelkezést is, amely szerint maximálisan 400 ezer forintos térítést kapott a bérlő, ha közös megegyezéssel szűnt meg a lakásbérleti jogviszonya. Emiatt jelentett kizáró okot a lakáscélú támogatás kapcsán, ha a kérelmező korábban önkormányzati lakásbérlő volt, mivel így kétszer is részesülhetett volna támogatásban. Mivel jelenleg már nem nyújtunk térítést az önkormányzati lakást elhagyó bérlőnek fenti jogcímen, így bekerülhetnek a lakáscélú támogatottak körébe. Ennek megfelelően is módosítani kell a rendeletet.

Maradva a támogatásra jogosultaknál, az is megállapítható, hogy a gyermekvállalás időszaka kitolódott, 35. életév feletti szülők családjában is születik gyermek, így indokolt 40 évre emelni az igénylési korhatárt, hasonlóan a lakáscélú állami támogatásokról szóló kormányrendeletéhez.

Az egy főre jutó havi rendszeres jövedelem felső határa az öregségi nyugdíj minimális összegének, azaz 28.500 Ft-nak a két és félszeres összege, amely 71.250 Ft. Ennek háromfős családra vetített összege 213.750 Ft, négyfős család esetében pedig 285.000 Ft. Ezt a jövedelemszintet nem tartom szükségesnek megváltoztatni, pont azt a határt jelöli meg, ahol még érdemes támogatást nyújtani, és nem zárja ki azt az esetet sem, ahol az egyik szülő jobban keres az átlagnál.

A használt lakások, lakóházak meghirdetett irányarai komoly mértékben csökkentek Komlón, a vásárolni szándékozókna most érdemes lépni. Ezt a piacot javasolom előtérbe helyezni a rendszerünkkel, így a támogatható lakások, lakóházak értékén indokolt változtatni úgy, hogy a támogatást érdemlő élethelyzetekhez igazodjunk. Itt a nagycsalásosok által megvásárolandó használt lakóház (lakás) értéke 15 millió forintra emelkedik a tervezet szerint, míg a többi kérelmező esetében 10 millió forintra.

Rendeletünk a folyamatban lévő lakás adásvételéhez is támogatást kíván nyújtani, de csak szeptemberben dönt a képviselő-testület adott év során egy alkalommal. Ezen is indokolt lenne változtatni úgy, hogy a támogatási döntések lehetőségét, és a beadási határidőt is növeljük. Így a fiatalok állami otthonteremtési támogatásának közeljövőben elfogadásra kerülő újabb módosításainak hatásához is igazodni tudunk. A támogatás összegén és módján sem javasolok változtatni. A fele mértékben vissza nem térítendő 500.000 Ft még az a kategória, amely érdemi segítséget jelent, ennél alacsonyabb összeget, legfeljebb 400.000 Ft-ot akkor szabad megítélni, ha a költségvetési előirányzat teljes mértékben történő felhasználása indokolja. A hatályos költségvetési rendeletünk 8. számú mellékletében 3 millió forint került elkülönítésre lakáscélú támogatásra.

A rendeletünkben most is jelzáloghoz kötött a támogatás biztosítéka, amely nem csak a megvásárolt lakásra jegyezhető be, az a lényeg, hogy rendelkezésre álljon ingatlanfedezet. Az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésére a rendeletünkben megfogalmazott módon viszont nincs mód. Azt kizárólag szerződés alapján, az ingatlantulajdon megszerzésekor lehet bejegyezni. Így a korábban felvett banki kölcsön rendszeres törlesztésére biztosított lakáscélú támogatás esetén szóba sem jöhet, a folyamatban lévő adásvétel során pedig rendkívül körülményes lenne, amely a vevő helyzetét is ronthatja, ha banki finanszírozást vesz igénybe. A pénzügyet kizárólag első ranghelyű jelzálogjog mellett folyósít, amelyet még vételi jog is bonyolíthat. Ebből adódóan a bankok részéről nem jellemző az önkormányzat - következő ranghelyen bejegyzésre kerülő - jelzálogjogának elutasítása, amely a mi esetünkben is igaz lenne. Mindezen technikai okokra való tekintettel javasolom kiemelni rendeletünkben az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésének követelményét.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a bizottsági vélemények figyelembe vételével fogadja el a rendeletmódosítást!

Komló, 2013. április 15.

Polics József
polgármester

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ../2013. (.....)

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 szóló 18/2011. (VI.24.) önkormányzati rendelet módosításáról

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Módosító rendelkezések

1. §

A lakáscélú támogatásokról szóló 18/2011. (VI.24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. § 1. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

- „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, és e 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. §

A Rendelet 3. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„3. §

- (1) Támogatásban részesülhet az a 40. életévét be nem töltött házastársi-, élettársi kapcsolatban élő, vagy gyermekét egyedül nevelő magánszemély, aki megfelel a 4-5. §-okban foglalt feltételeknek.
- (2) Ha kérelmező nem rendelkezik az első lakásszerzés feltételeivel, ugyanakkor teljesíti az (1) bekezdésben rögzítetteket, részére akkor is adható támogatás, ha a tulajdonában lévő komlói lakás helyett azért vásárol vagy épít másik komlói lakást, mert azt az általa eltartott gyermeklétszám növekedése indokolja, és ezzel nem lépi túl a lakáscélú állami támogatásokról szóló kormányrendeletben meghatározott méltányolható lakásigényének felső határát. Ez esetben az értékesített lakás vételárát az újabb lakás megszerzésére kell fordítani.”

3. §

A Rendelet 4. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A támogatás legfeljebb 10 millió Ft, nagycsaládos kérelmezők esetében 15 millió Ft-os vételárú, vagy bekerülési költségű lakás esetén adható.”

4. §

A Rendelet 7. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A támogatás iránti kérelmeket az éves költségvetésről szóló önkormányzati rendelet hatályba lépését követően tárgyév október 15-ig lehet a jegyzőhöz folyamatosan benyújtani, az erre a célra biztosított előirányzat terhére. A költségvetés elfogadását követően a jegyző helyben gondoskodik a támogatás meghirdetéséről.”

5. §

A Rendelet 7. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A testületi ülésre előterjesztett napirendi pontok kiküldését megelőző hét péntekig benyújtott kérelmekről a jegyző tartalmi kivonatot készít, és folyamatosan előterjesztésbe foglalja a soron következő testületi ülésre tárgyévén belül. Az előterjesztést az Egészségügyi és Szociális Bizottság véleményezi, és javaslatot tesz a Képviselő-testületnek az egyes támogatásokra, és azok mértékére vonatkozóan. Képviselő-testület tárgyév során több testületi ülésen is dönthet a benyújtott kérelmekről.”

6. §

A Rendelet 7. § (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 bejegyzéséhez szükséges feltételek fennállta esetén kerülhet sor.”

7. §

A Rendelet 7. § (8)-(9) bekezdési helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(8) A támogatással érintett vagy fedezetként felajánlott lakásra az ingatlan-nyilvántartásba a teljes támogatás erejéig jelzálogjogot 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 másik lakásra történő átjegyzéséhez.”

2. Záró rendelkezések

8. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

9 .§

Hatályát veszti a Rendelet 4. § (2) bekezdése.

Komló, 2013. április 24.

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

Polics József
polgármester

INDOKOLÁS

1.§

Az első lakásszerzés fogalmából e módosítással kerül kiemelésre a korábbi önkormányzattól bérelt lakás ténye, mint kizáró feltétel, arra való tekintettel, hogy tavaly június vége óta nem jár térítés az önkormányzati bérlakást közös megegyezéssel elhagyó bérlő részére. Így nem részesülhet kétszer pénzügyi támogatásban.

2.§

A lakáscélú támogatásra való jogosultság feltételei kerülnek itt aktualizálásra, összevonásra. 40 évre emelkedik az igénylési korhatár, továbbá megszüntetésre kerül azon idejétmúlt feltétel, hogy a kérelmezőnek rajta kell lenni a lakásigénylési jegyzéken, amelyet korábban már megszüntettünk. Ebbe a szakaszba került az a feltétel is, amikor a kérelmező már rendelkezett Komlón lakással, de az általa eltartott gyermeklétszám növekedésére tekintettel mégis kaphat lakáscélú támogatást.

3.§

E módosítással a támogatható lakások, lakóházak értéke emelkedett, azzal a céllal, hogy a használtlakás piacra gyakoroljon hatást a jelentős kínálatra való tekintettel.

4.§

Azzal is elősegíthetjük az eddiginél több lakáscélú támogatás odaítélését, ha az arra szolgáló benyújtási határidőt kitoljuk tárgyévben belül, a javaslat szerint augusztus 15-e helyett, október 15-ig. Itt szem előtt kell tartani, hogy az év során utolsó, vélhetően a novemberi testületi ülésen elbírált kérelmek után a folyósítással kapcsolatos feladatok is lebonyolódjanak.

5.§

Rugalmasabbá úgy is tehetjük a lakáscélú támogatási rendszert, hogy több elbírálási lehetőséget biztosítunk a kérelmezőknek. Ezzel a megoldással a folyamatban lévő, lakás adásvételeket tudjuk segíteni, hiszen nem kell várni a feleknek adott esetben több hónapot az egyetlen, augusztusi döntésre, és ettől függővé tenni a birtokba lépést, stb.

6-7.§

A hatályban lévő rendeletünk a jelzálogjog mellett az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését is megköveteli biztosítékként. Az előterjesztés szöveges részében már említett jogszabályi okokból csak a jelzálogjog bejegyzésére van lehetőségünk, így annyiban változnak az érintett bekezdések, hogy kiemelésre kerültek az elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó szövegrészek.

8. §

Hatályba léptető rendelkezés.

9. §

Az a bekezdés veszti hatályát, amelynek tartalma a 2. § által beépült a Rendelet 3. §-ába.