

Indokolás
a használt lakás vásárlási támogatásról szóló önkormányzati
rendelettervezethez

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Kormánya a gyermekvállalás és gyermeknevelés támogatása, a családok új lakáshoz jutásának elősegítése és az új lakások építésének ösztönzése érdekében az alábbi támogatások nyújtásáról döntött:

- vissza nem térítendő állami támogatás,
- adó-visszatérítési támogatás,
- három vagy több gyermekes családok otthonteremtési kamattámogatása.

Meglévő vagy vállalt gyermekszámtól függően a vissza nem térítendő támogatás 600.000.- Ft-tól 10.000.000.- Ft-ig terjedhet.

A Kormány a gyermeket nevelő és vállaló szülőket családjuk megfelelő otthonának biztosítása érdekében támogatja a **használt lakás vásárlásához**, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezménnyel is.

A kedvezmény mértéke az eltartott gyermekek számától (meglévő és vállalt) függően 600.000.- Ft-tól 2.750.000.- Ft-ig terjed.
(A továbbiakban összefoglalóan: CSOK)

Orosháza város népességstatisztikai évek óta azt mutatják, hogy a népességszám csökkenő tendenciát mutat.

A népességmegtartó erő fokozásának egyik eleme lehet a biztos, jó színvonalú lakhatás biztosítása hosszú távon.

Amennyiben a gyermekvállalási kedv révén, vagy betelepüléssel érne el a város egy olyan fajta népességszám növekedést, mely elsősorban a gyermekek számának növekedéséből ered, jó eséllyel számíthat arra, hogy a helyben maradók száma is nőni fog a jövőben.

Fentiekre tekintettel indokolt, hogy Orosháza Város Önkormányzata saját költségvetési bevételei terhére járuljon hozzá a CSOK kedvezményeit igénybe vevők további támogatásához.

A rendelettervezet elkészítését megelőzte a legnagyobb munkáltatókkal folytatott véleménycsere, mely arra irányult, hogy megismerjük az igényeket, és ösztönözzük a munkaadókat is arra, hogy támogassák dolgozóikat az otthonteremtésben.

Jelenleg - a Képviselő-testület egyetértése esetén - a használt lakást vásárlók önkormányzati támogatásának útján kívánjuk támogatni a városunkban letelepedni szándékozókat, azok közül is azokat, akik legalább két gyermeket vállalnak és munkáltatójuk részéről lakás célú támogatásban részesültek.

A támogatási rendszer első lépcsőjeként a beterjesztett önkormányzati rendelettervezet szabályozási körében határoztuk meg a támogatás formáját, a támogatandók körét, és a támogatás nyújtásának szabályait.

Az önkormányzat rendelkezik üres területekkel, melyek alkalmasak építési telkek kialakítására. A most bevezetni szándékozott támogatás anyagi háttérének megteremtésén túl a program folytatását szolgálja az a javaslat, amely a költségvetésben fedezetet biztosít a telekalakításra, terület előkészítésre is. Amint ez megtörténik, a CSOK-ot igénybe vevők részére kияánlhatók lesznek az építési telkek és egy későbbi, második lépcsőben meghatározandó önkormányzati támogatás biztosításával hozzájárulhatunk az új építésű családi házak számának gyarapításához, az utcaképi foghíjak eltüntetéséhez, önálló, új otthonok építéséhez is.

Részletes indokolás

A Tervezet 1. §-ához:

Azon lakásvásárlók támogatását célozzuk meg, akik a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II.10.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.r.) szabályai szerint jogosultak a családok otthonteremtési kedvezményére, és ezt a jogosultságukat a hitelintézet meg is állapította.

A Tervezet 2. §-ához:

A támogatásban részesülőnek három feltételnek kell megfelelnie:

- bankigazolás a jogosultságról,
- legalább két gyermek megléte, vagy vállalása,
- munkáltatójuktól lakás célú támogatásban részesültek.

A munkáltatói támogatás nyújtása megalapozott, hosszabb távon számoló gazdasági érdekeltséget jelent a városban történő jelenlétben és a munkaerővel való gazdálkodásban a munkahelyek részéről.

A Tervezet 3. §-ához:

A támogatást igénylők részére 600.000.- Ft vissza nem térítendő támogatást javasolunk megállapítani, mely összegében azonos a Korm.r-ben meghatározott legalacsonyabb /egy gyermekes családok számára biztosított/ támogatás összegével.

A Tervezet 4. §-ához:

Az eljárási szabályok meghatározása során tekintettel voltunk arra, hogy a kérelmek benyújtásuk után mielőbb a Képviselő-testület elé kerülhessenek.

A Tervezet 5. §-ához:

Célszerű a szabályozást úgy kialakítani, hogy a Képviselő-testület döntését követően a támogatás az adásvételi szerződésben megjelölt eladó vagy önerő biztosítása esetén a támogatott számlájára kerüljön átutalásra, így nem áll fenn annak veszélye, hogy nem a támogatás céljának megfelelően kerül felhasználásra.

A Tervezet 6. §-ához:

A támogatási szerződésben kerülnek meghatározásra azok a részletszabályok, amelyek rendelkeznek a folyósítás módjáról és garanciát teremtenek az esetleg bekövetkező meghiúsulás esetére.

A Tervezet 7. §-ához:

A szerződésszegés bekövetkezhet a támogatásban részesített fél rosszhiszemű magatartása következtében, és a körülmények nem várt alakulása útján.

Elsősorban a hitelintézettel kötött szerződés sorsát kell, hogy ossza az önkormányzati támogatásról szóló szerződés, hiszen a hitelintézet és a kormányhivatal folyamatosan vizsgálja, ellenőrzi a támogatási szerződésben vállaltak betartását.

Fentiekre tekintettel kerültek meghatározásra a szerződés felmondásával és a támogatás visszafizetésével kapcsolatos szabályok.

A támogatott körülményeiben bekövetkező kedvezőtlen változások (gyermekvállalás meghiúsulása, házasság felbontása, haláleset) miatt a visszafizetéssel kapcsolatban kérelmezett részletfizetés, fizetéshalasztás, részben vagy egészben történő elengedés esetében a Polgármester akkor élhet ezzel a jogával, ha a fél igazolja, hogy a CSOK-kal kapcsolatban az illetékes járási hivatal, illetve kormányhivatal már hozott a támogatott azonos tartalmú kérelmében döntést.

A Tervezet 8. §-ához:

A rendelet kihirdetésére vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

A rendelettervezet hatásai

- a) társadalmi, gazdasági és költségvetési hatása:
A rendelet elfogadása, alkalmazása esetén esély teremődik a település népességszáma csökkenésének megállítására. A gazdaságban kellő számú képzett munkaerő települhet Orosházára. A költségvetésből a támogatásra fordított összeg hosszabb távon a gazdaságélénkülésből származó egyéb bevételek útján megtérül.
- b) környezeti és egészségi következményei:
A városképre pozitív hatással lehet, ha üresen álló lakások, lakóingatlanok gazdára lelnek és gondos gazda módjára kezelik azokat.
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: adottak.

A jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A Képviselő-testület, amennyiben nem próbál a helyi demográfiai folyamatokra különböző eszközökkel kedvező hatást gyakorolni, továbbra is a lakónépesség csökkenésével fog szembesülni a statisztikai elemzések során. A Calendula terv várható gazdaságélénkítő hatására megmozduló munkaerő - térségen belüli és térségbe érkező - letelepítésében jelentős szerepet játszhat a lakáshoz jutás támogatása.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a rendelettervezet megvitatására és a használt lakás vásárlási támogatásról szóló új önkormányzati rendelet megalkotására.

Orosháza, 2016. április 21.



Dávid Zoltán
polgármester

Tervezet
Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../..... (....) önkormányzati rendelete
a használt lakás vásárlási támogatásról

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörben, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Támogatás iránti kérelmet nyújthatnak be azok a személyek, akik a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II.10.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.r.) alapján jogosultak a családok otthonteremtési kedvezményére, és a támogatásban részesülnek.

2. § E rendelet szerinti támogatásra jogosultak azok a **személyek**, akik

- a) pénzintézet által kiadott, jogosultságot igazoló dokumentummal (továbbiakban *bankigazolás*) igazolják, hogy a Korm.r. rendelkezései és feltételrendszere alapján a családi otthonteremtési kedvezmény használt lakás vásárlására vonatkozó feltételeinek megfelelnek,
- b) az állami, használt lakás vásárlására vonatkozó kedvezményt legalább két gyermekre tekintettel veszik igénybe, és
- c) munkáltatójuktól lakáscélú támogatásban részesültek, melynek összege legalább azonos az önkormányzati támogatással.

3. § E rendelet hatálya alá tartozó, Orosháza város közigazgatási területén használt lakást vásároló személyek részére egyszeri, 600.000,- Ft forint vissza nem térítendő támogatás (a továbbiakban: támogatás) adható.

4. § (1) A lakáscélú támogatás iránti kérelmet illetékmentesen, az e célra rendszeresített, e rendelet 1. mellékletét képező formanyomtatványon kell benyújtani az Orosházi Polgármesteri Hivatalhoz (5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6.) (a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal).

(2) A kérelemhez mellékelni kell:

- a) bankigazolást,
- b) adásvételi szerződést,
- c) munkáltatói lakáscélú támogatásról szóló - a munkáltatói támogatás összegét tartalmazó - igazolást.

(3) Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a beérkezett kérelmeket megvizsgálja és a soron következő ülésén hozza meg döntését.

(4) Amennyiben a kérelmet hiányosan nyújtották be, erről a kérelem beérkezését

követő tizenöt napon belül értesíteni kell a kérelmezőt. A kérelmezőnek az értesítés megérkezésétől számított tizenöt napon belül van lehetősége a hiánypótlásra.

(5) Amennyiben a kérelem nem felel meg jelen rendelet szabályainak, illetve a kérelmező a hiánypótlásnak az abban meghatározott időpontig nem tesz eleget, a kérelmet a Képviselő-testület elutasítja.

(6) A kérelmek benyújtása folyamatos, a támogatási döntésre Orosháza Város Önkormányzat 2016. évi költségvetési rendeletében elkülönített előirányzat erejéig van lehetőség.

5. § (1) Használt lakás vásárlása esetén a támogatást a Képviselő-testület támogató döntését követően az adásvételi szerződésben megjelölt eladó vagy önerő biztosítása esetén a támogatott részére kell kifizetni.

(2) A támogatás összegét Orosháza Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) átutalás útján folyósítja az önkormányzattal kötött támogatási szerződésben rögzítettek szerint.

(3) A folyósításnak a támogatási szerződés megkötését követő 15 napon belül kell megtörténnie.

6. § (1) Az Önkormányzat nevében a támogatási szerződést a polgármester köti meg.

(2) A támogatási szerződés tartalmazza

a) a vissza nem térítendő támogatás formáját, mértékét, folyósításának módját, a felhasználás célját és idejét,

b) a megvásárolt ingatlanra vonatkozóan 10 éves időtartamra jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kikötését, a bejegyzéshez történő hozzájárulást, valamint

c) a szerződésszegés eseteit és a következményeire való felhívást.

(3) Az önkormányzat által bejegyzett terhek ranghelyét megelőzi a hitelintézet, a Magyar Állam által, valamint a munkáltató által bejegyzett terhek, biztosítékok ranghelye.

7. § (1) A támogatásban részesített fél (a továbbiakban: támogatott) szerződésszegést követ el amennyiben:

a) a támogatott az Önkormányzatot valótlan tények közlésével, adatok elhallgatásával vagy más módon megtévesztette, vagy

b) a támogatás összegét a támogatási szerződésben rögzített céltól eltérően használta, vagy

c) a támogatási szerződés megkötésétől számított 10 éven belül bérbeadással vagy használatba adással hasznosítja az ingatlant.

(2) A Polgármesteri Hivatal a családok otthonteremtési kedvezménye

igénybevételéről szóló szerződés teljesülését évente, minden év június 30-ig, egyeztetni a hitelintézettel.

(3) Szerződésszegés esetén, továbbá amennyiben a jogosult vonatkozásában a családok otthonteremtési kedvezménye igénybevételéről szóló szerződés alapján a kedvezményt a folyósító hitelintézet visszavonja, a támogatási szerződés felmondásra kerül és a támogatottnak a vissza nem térítendő támogatás teljes összegét, a Polgári Törvénykönyv által megállapított kamataival együtt, egy összegben, a szerződés felmondásától számított 30 napon belül vissza kell fizetnie.

(4) A támogatott kérelmére a Polgármester a támogatás visszafizetési kötelezettségére méltányossági eljárás keretében részletfizetést engedélyezhet, ha a kérelmező igazolja, hogy a Korm.r. által folyósított állami támogatás visszafizetése tekintetében az illetékes járási hivatal részére részletfizetést engedélyezett.

(5) A támogatott kérelmére a Polgármester a támogatás visszafizetési kötelezettségének teljesítésére legfeljebb öt évre fizetési halasztást engedélyezhet, ha a kérelmező igazolja, hogy részére az illetékes kormányhivatal fizetési halasztást engedélyezett.

(6) A támogatás visszafizetési kötelezettségének (5) bekezdés szerinti elhalasztása esetén a legfeljebb öt éves időtartam elteltével a Polgármester a visszafizetési kötelezettséget részben vagy teljesen elengedheti, ha a kérelmező igazolja, hogy az illetékes kormányhivatal az állami támogatás vonatkozásában a fizetési kötelezettséget részben vagy teljes egészében elengedte.

(7) A (4) bekezdés szerinti részletfizetési és (5) bekezdés szerinti halasztott fizetési kérelmet a támogatási szerződés felmondásának kézhezvételét követő 30. napig lehet benyújtani.

(8) A visszafizetési kötelezettség teljesítését követően a Polgármester intézkedik a támogatás visszafizetését biztosító jelzálogjognak, valamint az elidegenítési és terhelési tilalomnak az ingatlan-nyilvántartásból történő törlése iránt.

8. § A rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Orosháza, 2016. április 29.

(Dávid Zoltán)
polgármester

(Dr. Horváthné dr. Barta Edit)
jegyző

Kihirdetvenapján.

(Dr. Horváthné dr. Barta Edit)
jegyző

1. melléklet az .../..... (....) önkormányzati rendelethez:

KÉRELEM
HASZNÁLT LAKÁS VÁSÁRLÁSI TÁMOGATÁS
IGÉNYLÉSÉHEZ

Kérelmezők adatai:

1. név:
születési név:
születési hely, idő:
anyja neve:
lakcím:
adóazonosító jel:
telefonszám, e-mail cím:
munkahelyének neve, címe:
beosztása, munkaköre:

2. név:
születési név:
születési hely, idő:
anyja neve:
lakcím:
adóazonosító jel:
telefonszám, e-mail cím:
munkahelyének neve, címe:
beosztása, munkaköre:

Kérelmezők családi állapota:

- ☐ házas, házasságkötés ideje:
- ☐ bejegyzett élettársi kapcsolat, kezdete:
- ☐ egyedülálló

Eltartásban lévő, együttköltöző gyermek adatai:

1. Születési név:
- Születési hely, idő:
- Anya neve:
- Apa neve:
- Nevelési/oktatási intézménye, vagy munkahelye:
2. Születési név:
- Születési hely, idő:
- Anya neve:
- Apa neve:
- Nevelési/oktatási intézménye, vagy munkahelye:
3. Születési név:
- Születési hely, idő:
- Anya neve:
- Apa neve:
- Nevelési/oktatási intézménye, vagy munkahelye:
4. Születési név:
- Születési hely, idő:
- Anya neve:
- Apa neve:
- Nevelési/oktatási intézménye, vagy munkahelye:

Egyéb, együttköltöző családtag adatai:

név:

születési név:

születési hely, idő:

anyja neve:

rokonsági fok:

☐ házastárs/élettárs ☐ szülő ☐ nagyszülő ☐ testvér

Megvásárolni kívánt lakás/lakóház helyrajzi száma, címe:

.....

A lakás/lakóház alapterülete: m²

A lakás/lakóház vételára: Ft

Ebből:

saját erő /önkormányzati támogatás
beszámításával: Ft

munkáltatói támogatás: Ft

Családok otthonteremtési
kedvezménye Ft

pénzügyi hitel: Ft

Összesen: Ft

Kijelentem/Kijelentjük, hogy az állami, használt lakás vásárlására vonatkozó kedvezményt legalább két gyermekre tekintettel veszem/vesszük igénybe.

Kérem/kérjük Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületét, hogy a használt lakás vásárlási támogatásról szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban Ör.) szerinti önkormányzati támogatásban részesítsen Orosháza város közigazgatási területén történő használt lakás vásárláshoz.

Büntetőjogi felelősségem/felelősségünk tudatában kijelentem/kijelentjük, hogy a kérelemben közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Hozzájárulok/hozzájárulunk a jelen kérelemben szereplő adatok az Ör-ben foglaltak végrehajtásával kapcsolatos felhasználáshoz.

Mellékelten csatolom:

1. Az igazolást a hitelintézettől, hogy a CSOK jogosultság – legalább két gyermekre tekintettel – megállapításra került,
2. Az igazolást a munkáltatótól, hogy a CSOK-kal kapcsolatos lakásszerzéshez milyen összegű lakáscélú munkáltatói támogatást nyújtott a kérelmező részére,
3. A vonatkozó adásvételi szerződést.

Orosháza,

.....

kérelmezők aláírása