



J a v a s l a t

- a Képviselő-testületnek -

az első lakóingatlanhoz jutás feltételeinek helyi támogatásáról szóló 23/2014. (XII.02.) rendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Az első lakóingatlanhoz jutás feltételeinek helyi támogatásáról szóló 23/2014. (XII.02.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) napi alkalmazása során rendszeresen felmerülnek olyan helyzetek, amelyek megoldása a Rendelet jelenlegi előírásai alapján nem lehetségesek.

A Képviselő-testület a Rendelet 2017. októberi módosításakor arról döntött, hogy a kérelmezőknek a támogatással vásárolt vagy épített ingatlan vételárának vagy építési költségének minimum 10%-val meg egyező saját erővel kell rendelkezniük.

A fenti előírás bevezetését követően gyakorta előfordult, hogy a kérelmezők – jellemzően a 10 millió Ft vételár feletti ingatlanok esetében – a teljes vételár 10%-ának megfelelő saját erőt nem tudták előteremteni, ennek következtében a támogatást sem tudták igénybe venni.

Javaslom a Rendelet oly módon történő módosítását, hogy 10 millió Ft feletti vételár – vagy építési költség – esetén a saját erő 10%-a helyett legalább 1 millió Ft saját erő álljon rendelkezésre.

A másik gyakrabban előforduló probléma, hogy a Rendelet előírásai szerint – építkezés esetén – legfeljebb 16 millió Ft építési költségig vehető igénybe a támogatás. A Rendelet 2014-es készítése idején a KSH által meghatározott, 1 m²-re eső építési költség 143.000 Ft volt, ami ma már meghaladja a 190.000 Ft/m² összeget. Ebből kifolyólag egy 100 m²-es lakóház megépítése – a statisztikai adatok alapján – 19 millió Ft-ba kerül, így ilyen esetekben a támogatás nem igényelhető.

Fentiek alapján javaslom a Rendeletben lévő 16 millió Ft összeghatár 20 millió Ft-ra történő emelését.

A Rendelet 5. § (10) bekezdés b) pontja alapján nem engedélyezhető az önkormányzatot megelőző ranghelyre más hitelintézettől felvett hitelhez kapcsolódó jelzálogjog bejegyzése. Ennek ellentmond, hogy a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II.10.) Korm. rendelet 16. §-a alapján a használt lakás vásárlásához igényelhető családi otthonteremtési kedvezményhez (CSOK) kapcsolódó jelzálogjog ranghelyét kizárólag a lakás vásárlása vagy bővítése érdekében felvett lakáscélú hitelintézeti, lakástakarékpénztári kölcsönt biztosító jelzálogjog előzheti meg, melybe az önkormányzati támogatás nem tartozik bele. Ez alapján a Rendelet magasabb szintű jogszabályhoz való megfeleltetésére van szükség.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a javaslatot megtárgyalni, a Rendelet módosítását jóváhagyni szíveskedjen.

Szarospatak, 2018. február 12.

dr. Vitányi Eszter



Készítette: Dobránszky Tímea
vezető-tanácsos
műszaki és kommunális iroda

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

/2018. (.....) önkormányzati rendelete

az első lakóingatlanhoz jutás feltételeinek helyi támogatásáról szóló 23/2014. (XII. 02.) önkormányzati rendelet módosításáról

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

1. §

Az első lakóingatlanhoz jutás feltételeinek helyi támogatásáról szóló 23/2014. (XII.02.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A rendelet célja Sárospatak város közigazgatási területén a

- a) gyermek nélküli fiatal házaspár,
- b) gyermeket nevelő fiatal házaspár, vagy
- c) gyermekét egyedül nevelő fiatal szülő,

tartós letelepedésének elősegítése, lakóingatlanhoz jutási feltételeinek javítása, ha a támogatás 20 millió Ft-ot meg nem haladó értékű új és használt lakóingatlan vásárlására vagy új építésére (a továbbiakban: építkezés) irányul.”

2.§

A Rendelet 2. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A támogatás feltétele, hogy a kérelmezők

- a) 10 millió Ft összegű vételárig – vagy építési költségig - a vételár – vagy építési költség - legalább 10%-ával megegyező összegű saját erőből, munkáltatói és egyéb támogatásból, pénzügyi hiteltől, valamint az igényelt támogatás összegéből,
- b) 10 millió Ft összegű vételár – vagy építési költség - felett legalább 1 millió Ft összegű saját erőből, munkáltatói és egyéb támogatásból, pénzügyi hiteltől, valamint az igényelt támogatás összegéből,

a lakóingatlan meg tudják vásárolni, illetve az építkezést be tudják fejezni, továbbá a vásárlás vagy építkezés után a lakóingatlan tulajdonjoga teljes egészében a kérelmezők kizárólagos közös tulajdonába kerüljön.”

3. §

A Rendelet 3. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A támogatás összege vásárlás vagy építkezés esetén 20 millió Ft vételárig vagy építési költségig 1 millió Ft.”

4. §

A Rendelet 5. § (10) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

„c) a támogatással épített és vásárolt lakóingatlanra felvett családi otthonteremtési kedvezmény erejéig a jelzálogjog bejegyzéséhez való hozzájárulás megadására az Önkormányzatot megelőző rangsorban.”

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

az első lakóingatlanhoz jutás feltételeinek helyi támogatásáról szóló
23/2014. (XII. 02.) önkormányzati rendelet módosításáról

1. A jogszabály módosítás hatásai

1.1 Társadalmi hatás:

A Rendelet módosítása a helyi támogatás igénybevételét könnyíti meg.

1.2 Gazdasági, költségvetési hatás

Nem releváns.

1.3 Környezeti, egészségi hatások

Nem releváns.

1.4 Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:

A rendelet módosítása adminisztrációs feladatot nem jelent.

1.5 Egyéb hatás:

Nem várható.

2. A jogszabály megalkotásának szükségessége:

Magasabb szintű jogszabálynak való megfelelés, valamint a támogatás igénybevételének megkönnyítése.

3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek:

Rendelkezésre állnak.

Sárospatak, 2018. február 12.

dr. Vitányi Eszter
dr. Vitányi Eszter
jegyző



Általános indokolás

A Rendelet módosítását egyfelől magasabb szintű jogszabály – a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II.10). Korm. rendelet – előírásai, másfelől a támogatás a lakosság szélesebb körében történő felhasználása teszi szükségessé.

Részletes indokolás

Az 1-3. §-hoz

Az 1.§ (1) bekezdés, a 2.§ (3) bekezdés, valamint a 3.§ (2) bekezdések módosítása lehetővé teszi a támogatás igénybevételét a kérelmezők szélesebb körében.

A 4. §-hoz

A 5.§ (10) bekezdésének c) ponttal való kiegészítésével az önkormányzatot megelőző ranghelyre történő bejegyzés válik lehetővé.

Az 5. §-hoz

A hatálybalépés szabályozása.