



Kiszombor Nagyközség Polgármesterétől

6775 Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 8.

Tel/Fax: 62/525-090

E-mail: phkiszombor@vnet.hu

Üsz.:22-132/2015.

Tárgy: Lakáshoz jutás helyi támogatási
lehetőségének vizsgálata

Kiszombor Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

KISZOMBOR

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület ülésén problémaként merült fel az a tény, hogy Kiszomboron egyre több lakóház üresen áll, ami jelzi a lakosságszám csökkenését, a lakosság fogyását. Éppen ezért szükséges megvizsgálni, milyen szabályozási lehetőségek vannak arra, hogy a kedvezőtlen folyamat megállítása, illetve visszájára fordítása érdekében lépéseket tegyünk.

A Képviselő-testület ülésén felmerült olyan támogatási rendszer lehetősége, amely szerint a lakáshoz jutás érdekében vissza nem térítendő támogatásban kellene részesíteni az arra jogosultként meghatározott személyeket.

A szabályozási tárgykört illetően alkotott önkormányzati rendeletek túlnyomó többsége azonban kamatmentes kölcsön nyújtásával kívánja elérni a megfogalmazott célt.

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény ugyanis a lakáshoz kapcsolódó adómentesség körében az alábbiakat rögzíti:

- adómentes

„2.1.3. a települési önkormányzat által nyújtott lakáscélú támogatás, feltéve, hogy az önkormányzat a támogatást

a) - a *rászorultság* feltételeinek rendeletben történő megállapítása mellett - *rászoruló családok részére, és*

b) - a települési önkormányzatokat az állampolgárok lakáshoz jutásának támogatásához biztosított központi költségvetési hozzájárulásként megillető összeg - a központi költségvetésről szóló törvényben - jogszerű felhasználására *meghatározott cél(ok)ra* nyújtja”

Fentiekre tekintettel, amennyiben a T. Képviselő-testület vissza nem térítendő támogatást kíván nyújtani, úgy a szabályozási rendszerben a leginkább rászoruló, szociálisan hátrányos helyzetű, legalacsonyabb jövedelmű személyeket kell előnyben részesíteni, ehhez igazodó pályázati rendszert kell meghatározni, ahol az alacsony jövedelem, a vagyon hiánya, a magas gyermekszám jelenthet előnyt, és kisebb súllyal esik latba az ingatlanvásárláshoz szükséges önrész megléte.

A kamatmentes kölcsön nyújtását előíró rendeletek pedig azt is vizsgálják, hogy az azt igénybe vevők önrésszel rendelkeznek-e, illetve vissza tudják-e fizetni részletenként a kapott támogatási összeget.

Bármely szabályozási mód esetén szükséges vizsgálni az alábbiakat:

1. A rendelet célja: a lakosságszám növelése, a letelepedés szorgalmazása, vagy a helyi lakosok lakáshoz jutásának támogatása, helyben tartása. Helyi lakos támogatása esetén az életvitelszerű helyben lakás minimumidejének meghatározása.
2. Alanyi kör: a rendelet céljával összefüggésben. A rendelet a fiatal házaspárok (itt fontos az életkor felső határa), a többgyermekesek, az első lakáshoz jutók (vagy lehetett előtte ingatlana vagy ingatlanrésze), a helyiek, vagy a letelepedni vágyók, a szociálisan rászorultak, vagy a biztosabb anyagi háttérrel rendelkező személyek, munkahellyel rendelkezők e a támogatotti kör, vagy bárki.
3. Támogatási rendszer: lakóház vásárlására, felújítására, építésére, azon belül bármekkora alapterületű, bármilyen állapotú, komfortfokozatú ingatlanhoz, bármely létszámú családnak cél e a támogatás nyújtása, teljes tulajdon, vagy bármekkora tulajdonrész megszerzéséhez is.
4. Támogatási összeg: az összeg meghatározásán túl vizsgálni kell-e az önerőt, illetve azt, hogy a támogatási összeg hogyan aránylik a vételárhoz, kölcsön esetén futamidő és részletek meghatározása, ennek viszonyulása a jövedelemhez. Annak előírása, hogy a támogatás az önkormányzat költségvetése függvényében, pályázati alapon, nem alanyi joga jár.
5. Eljárási rendelkezések: mit kell igazolni (pl. önerő megléte, jövedelemigazolás, iskolalátogatás, építési engedély, adásvételi szerződés, lakás értékének igazolása, anyakönyvi kivonatok), milyen nyilatkozatokat kell tennie a kérelmezőnek, több pályázó és véges forrás esetén kik részesülnek előnyben, milyen biztosítékokat kell kikötni a cél elérése érdekében a támogatási szerződésben (pl. jelzálogjog és elidegenítési tilalom), ügyvédi megbízással, földhivatali eljárással kapcsolatos terhek viselése, szankciók rögzítése szerződésszegés esetén (pl. egyösszegű visszafizetés és kamatfizetési kötelezettség), a felhasználás igazolásának módja (számlák). A CSOK igénybevételénél szintén jelzálogjogot és az elidegenítési tilalom mellett terhelési tilalmat is bejegyeznek, további teher bejegyzéséhez hozzájárulás kell. Szükséges-e, hogy az önkormányzat jelzálogjoga első ranghelyen legyen.
6. Kizáró okok: pl. köztartozás, ezen belül önkormányzat felé fennálló bármilyen tartozás, lakóingatlan tulajdon.
7. Méltánylást érdemlő esetek meghatározása: mely esetben lehet hozzájárulás az elidegenítéshez, vagy a részletfizetés felfüggesztéséhez.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy amennyiben a lakáshoz jutással kapcsolatban támogatást kíván bevezetni, úgy a fenti szempontrendszer alapján szíveskedjen kijelölni az esetleges rendeleti szabályozás irányvonalát különös tekintettel a támogatás céljára, formájára és az alanyi körre.

Kiszombor, 2015. szeptember 22.

Tisztelettel:

Szegvári Ernőné
polgármester