Előterjesztés

Hajdúhadház Város Önkormányzat
Polgármesterétől
Képviselő-testület 2016. május hónap 31. napján tartandó ülésére

Tárgy: Társasház kialakításával kapcsolatos előkészítő munka

Döntési dokumentumok száma:1 db
Döntési dokumentumok típusa: határozati javaslat
Nyílt ülés
Szavazás módja: nyílt, egyszerű többség

Mellékletek: társasházi alaprajz, tulajdoni lap

Tisztelt Képviselő-testület!

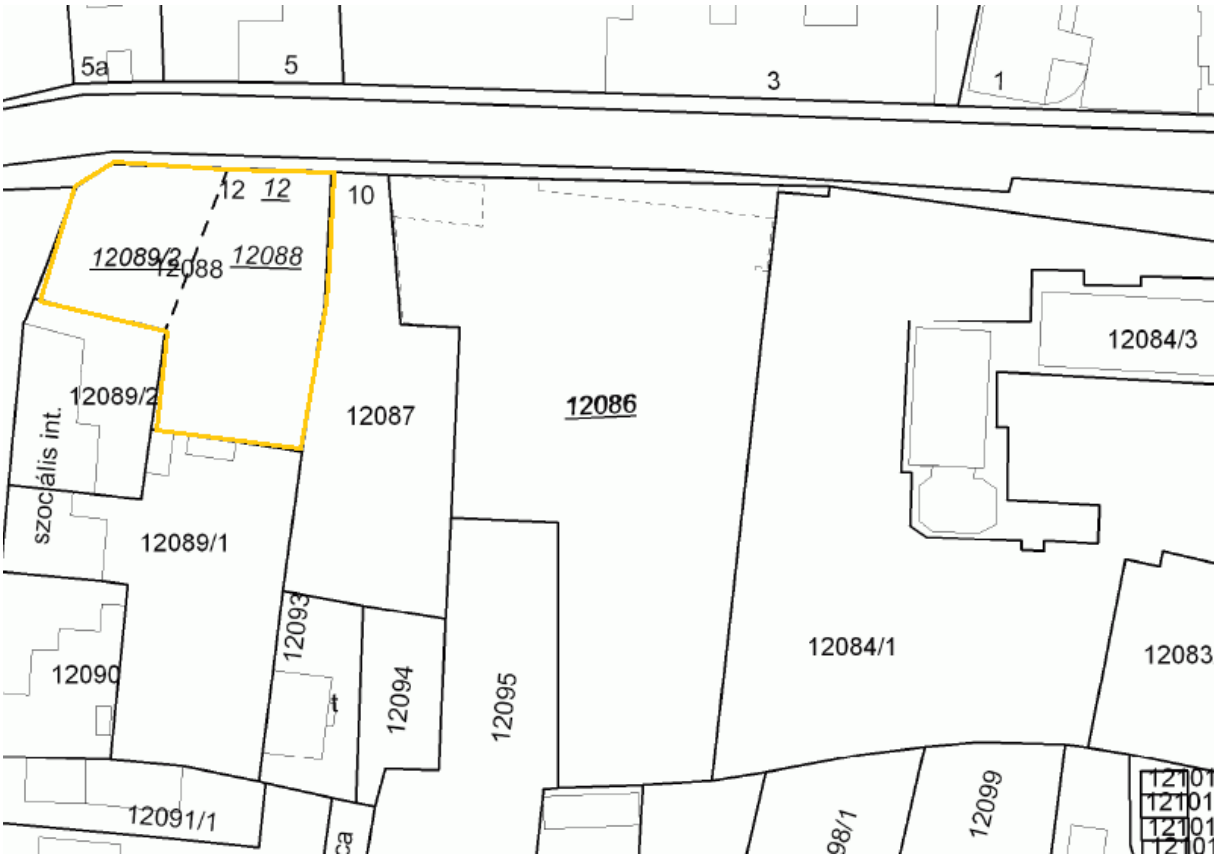
Az elmúlt hónapok tapasztalata alapján egyre több fiatal pár szeretne tájékoztatást kapni a lakáscélú állami támogatások kedvezményes feltételeinek bevezetésről új lakás vásárlás és építés vonatkozásában.
Ezen lakossági igény kielégítése érdekében az önkormányzat társasház építésének lehetőségét vizsgálja.

Felmérést szeretnénk végezni, a tekintetben, hogy Hajdúhadház, illetve a környező településen kik azok, akik társasházi ingatlan tekintetében lakásszerzést terveznek Hajdúhadházon.
Az Önkormányzat rendelkezik megfelelő telekkel, melyen az építkezés megvalósítható.

Amennyiben a felmérés eredményeként vásárlóképes kereslet mutatkozik új társasház építésére településünkön, a társasház építéséhez szükséges telkekkel és az adminisztrációs ügyek gyors intézésével segítheti az önkormányzat a lakásra vágyó családokat.
A felmérés megkezdéséhez illetve a szükséges előkészítési-tervezési munkákhoz hozzávetőlegesen 2 millió forintos keretet határoztunk meg, amellyel a szükséges tevékenységek megvalósíthatók.

A családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) keretében kapott támogatás, kiegészítve az önkormányzat által biztosított fiatalok lakáshoz jutásához nyújtott 500 ezer forint támogatással együtt megfelelő alapot kínálhat a hajdúhadházi építkezési kedv fellendüléséhez, valamint amennyiben valaki nem akar építkezésbe kezdeni, a település által tervezett társasházban is választhat magának új lakást. Fontos, hogy ennél a konstrukciónál a polgármesteri hivatal vállalja az ügyintézést is. De a gyorsabb és hatékonyabb tájékozódás érdekében, a település honlapjához tájékoztató ismertető kerül kidolgozásra a CSOK igénybevételének lehetőségéről tudnivalókról.

Társasház tervezett helye:



A Társasház látványterve:



CSOK tájékoztató:

A CSOK az eltartott gyerekek számától függően változó összegű családi otthonteremtési támogatás, amely a következő célokra igényelhető:

- 2008. július 01-jén, vagy azt követően kiadott építési engedéllyel rendelkező új, összkomfortos lakás építéséhez,
- 2008. július 01-jén, vagy azt követően kiadott használatbavételi engedéllyel, vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal rendelkező új, összkomfortos lakás vásárlásához,
- legalább komfortos használt lakás vásárlásához,
- legalább komfortos (vagy a bővítést követően komfortossá váló) meglévő, használt lakás bővítéséhez

CSOK igényelhető az igénylővel közös háztartásban élő, általa eltartott és a felépített, bővített vagy megvásárolt lakásba vele együtt beköltöző vér szerinti és örökbefogadott gyermeke után. A kedvezmény szempontjából gyermeknek minősül

– a magzat, a terhesség betöltött 24. hetét követően, valamint

– aki az igénylő eltartottja és a 20. életévét még nem töltötte be, vagy a 20. életévét már betöltötte, de felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanul és a 25. életévét még nem töltötte be, vagy a 20. életévét már betöltötte, de megváltozott munkaképességű személy és ez az állapota legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatóan nem szűnik meg.

Emellett fiatal házaspárok igényelhetik a CSOK-ot még meg nem született, de vállalt gyerekek után is, meglévő gyermekeik számától függetlenül, legfeljebb két születendő gyermek vállalása esetén.
A kedvezmény egy gyermek után csak egy alkalommal vehető igénybe, ideértve az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint igénybevett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást is.

Az igénybe vehető CSOK összege függ a meglévő eltartott és/vagy a vállalt gyermekek együttes számától, valamint a lakás hasznos alapterületétől. Emellett az igényelhető összeg azon is múlik, hogy új vagy használt-e a lakás, amelyet megvásárol, épít, vagy bővíteni szándékozik.

A, Használt lakás vásárlása, illetve bővítés esetén igényelhető támogatási összegek:

Lakás hasznos alapterülete (m2)	Eltartott gyermek száma				Támogatás összege
	1	2	3	4 vagy több	
40-55	X				550 000 Ft
55,01-	X				600 000 Ft
50-65		X			880 000 Ft
65,01-80		X			1 100 000 Ft
80,01-		X			1 430 000 Ft
60-75			X		1 320 000 Ft
75,01-90			X		1 650 000 Ft
90,01-			X		2 200 000 Ft
70-85				X	1 760 000 Ft
85,01-100				X	2 200 000 Ft
100,01-				X	2 750 000 Ft

Bővítés esetén a támogatás összege nem haladhatja meg a számlákkal igazolt bekerülési költség 50%-át.

B, Új lakás vásárlása és építése esetén igényelhető támogatási összegek:

egy gyermek esetén 600 000 Ft,
két gyermek esetén 2 600 000 Ft,
három vagy több gyermek esetén 10 000 000 Ft.
Később született gyermek esetén a meglévő gyermekek számától, a lakás hasznos alapterületétől és energetikai minősítési osztályától függetlenül az igényelhető támogatás mértéke gyermekenként 400 000 Ft.

A támogatás igénylésekor bizonyos személyi feltételeknek is eleget kell tenni. Ezek valamelyikének nem teljesülése esetén a CSOK nem igényelhető.

Lakás vételárára vonatkozó előírás:
Új lakás vásárlása esetén nincs előírás.
A használt lakás vételára a rendeletben meghatározott összegen belüli, és ezen belül legfeljebb 20%-kal haladhatja meg a hitelintézet által megállapított forgalmi értéket.

Kötelező tulajdonszerzési elvárások a támogatással érintett ingatlanban:
Az igénylő házaspár vagy élettársak esetén mindkét félnek tulajdoni hányadot kell szereznie a támogatással érintett ingatlanban, és ennek összesen legalább 50%-nak kell lennie. (A lakásban az igénylőn vagy támogatott személyen kívül csak az általa eltartott gyermek szerezhet tulajdont.)

Többlet ingatlan tulajdon:
CSOK-ot olyan személy igényelhet, akinek a kérelem benyújtásának időpontjában saját magának, házastársának, élettársának és gyermekének, valamint a vele együtt költöző családtagjainak lakástulajdona nincs (ide nem értve pl. hétvégi ház, üdülő, telek, tanya, gyümölcsös, valamint lakáscsere esetén a csereszerződés tárgyát képező, bővítés esetén pedig a bővíteni kívánt lakás, illetve a Rendelet által többletingatlannak nem minősülő lakástulajdont).

Számlabenyújtási kötelezettség:
Építés/bővítés esetén a bekerülési költség legalább 70%-áról, új lakás vásárlása esetén a vételár 100%-áról számlát kell bemutatni.
Félkész lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződéssel vagy számlával igazolt, vagy ennek hiányában a hitelintézet által megállapított telekárral csökkentett vételár 70%-a erejéig az előző építtető nevére vagy − amennyiben az előző építtető gazdálkodó szervezet − a gazdálkodó szervezet által a teljes vételárról kiállított számlákat kell bemutatni.
Új lakás építése esetén az építési engedély kiadását legfeljebb 6 hónappal megelőzően, bővítés esetén a CSOK iránti kérelem benyújtását követően kiállított számla fogadható csak el.

Lakáscéltól függően az alábbiak a komfortfokozati elvárások:
új lakás építés összkomfortos
új lakás vásárlás összkomfortos
meglévő lakás bővítése legalább komfortos, vagy a bővítéssel komfortossá váló
használt lakás vásárlása legalább komfortos

Ezen a CSOK támogatással megvásárlandó lakás – az ingatlan-értékbecslési szakvélemény alapján – a lakhatási igények kielégítésére alkalmas kell, legyen.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat
……../2016. (…….) HÖ. sz. határozat

Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és úgy határozott, hogy a 12800 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon történő társasházat építést támogatja.

Felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert, hogy a társasházépítés megvalósításához szükséges gazdasági szereplőkkel (ingatlan vásárók, tervezők, kivitelezők) egyeztessen, az egyeztetés eredményéről a Képviselő-testületet tájékoztassa.

A Képviselő-testület az előkészítői (engedélyes terv) fedezetéül 2 millió forintot biztosít a 2016. évi költségvetése terhére

Határidő: 2016.június 30.
Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Hajdúhadház, 2016. május 23.

Tisztelettel:

polgármester/jegyző/biz. elnök

Az előterjesztést összeállította: dr. Kiss Katalin jegyző