



Előterjesztés

Hajdúhadház Város Önkormányzat Polgármesterétől

Képviselő-testület 2017. február hónap 09. napján tartandó ülésére

Tárgy: a fiatalok lakáshoz jutása helyi szabályairól szóló 15/2015. (III.26.) önkormányzati rendelet módosítása

Illetékes bizottság: Szociális, Családvédelmi és Egészségügyi Bizottság

Döntési dokumentumok száma: 1 db

Döntési dokumentumok típusa: rendelet-tervezet

Nyílt ülés.

Szavazás módja: nyílt - minősített többség.

Mellékletek: -

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2015 tavaszán alkotta meg a fenti tárgyú rendeletét. Az elmúlt közel két év tapasztalatai alapján indokoltnak látszik a támogatás mértékének módosítása. Jelenleg minden használt lakás vásárló 500.000 forint összegű támogatásban részesül. Célszerű a támogatási összeget, mint maximum értéket megtartani, azonban a kisebb értékű lakások esetében a támogatás mértékét az adás-vétel tárgyát képező ingatlan vételárának 10%-ában meghatározni. Ezen módosítás alapján az 5.000.000 forint vagy az e fölötti értékkel bíró ingatlanok kapnák meg az 500.000 forintos támogatást.

Az építőipari rezióradíjak növekedése miatt az új építésű lakások építésének és vásárlásának összegét javasolt növelni 200.000 Ft összeggel.

Szintén a gyakorlati tapasztalat eredményeként a lakást bővítők esetében szükségesnek látszik szabályozni a bővítésre vonatkozó jogszabályi rendelkezést is. Eddig az építkezés megkezdését elegendő volt az e-napló megnyitásával igazolni. Célszerű lenne ezt gyakorlati teendőkkel is alátámasztani /építőanyag megvásárlása vagy építéshatóság által leigazolt készültségi szint/.

Magasabb szintű jogszabály változása miatt már bővítés esetén sem kell építési engedély, mindössze az e-napló megnyitása szükséges. Ennek eredményeként a rendeletünkben sem szerepelhet ennek – feltételként támasztott - kérése.

A támogatási összeg folyósítására – jelen szabályozás keretein belül – akkor kerülhet sor, ha a kérelmező a jelzálogjog bejegyzési engedélyt aláírta. Ezt szükséges úgy módosítani, hogy csak akkor kaphassa meg a támogatást a kérelmező, ha az illetékes földhivatal a jelzálogjogot az Önkormányzat javára bejegyezte. A gyorsabb ügyintézés elősegítéséért a polgármester és a jegyző mellett a polgármester és az aljegyző is aláírhatná együttesen a támogatási megállapodásokat.

	Jelenleg hatályos szabályozás	Módosítást követő szabályozás
1	3 § d) lakás bővítéséhez	A rendelet 3.§ d) pontja helyébe az alábbi pont lép: d) minimum 8 m2-es nagyságú lakószobával történő lakásbővítéshez.
1	3. § f)tetőtér - építési engedélyhez kötött - beépítéshez.	A rendelet 3.§ f) pontja helyébe az alábbi pont lép: f) egyszerű bejelentési eljáráshoz kötött, minimum 8m2-es tetőtéri lakószoba kialakításához
2	4. § (2) A támogatás mértéke 500.000.- Ft.	A rendelet 4. § (2) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép: (2) A támogatás mértéke: a) új lakás építése és új lakás vásárlása esetén 700.000 Ft b) lakás bővítése esetén 300.000 forint, c) használt lakás vásárlása esetén a vételár 10%-a, de maximum 500.000 forint.
3	6.§ (1) bekezdés A támogatás akkor állapítható meg, ha a) a kérelmezők egyike sem töltötte be a 45. életévét a támogatással megszerzett lakás megvásárlása esetén az adásvételi szerződés aláírásakor, építése esetén a jogerős építési engedély megszerzésekor, illetve bővítés esetén a jogerős építési engedély megszerzésekor,	6.§ (1) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi pont lép: a) a kérelmezők egyike sem töltötte be a 45. életévét a támogatással megszerzett lakás - megvásárlása esetén az adásvételi szerződés aláírásakor, - építése, bővítése esetén az e-építési napló megnyitásakor.
4	6.§ (3) bekezdése A támogatás építkezés, bővítés esetén akkor állapítható meg, ha az építkezés megkezdődött. Ezen tény az E-építési napló megnyitásával igazolható.	A rendelet 6.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép: (3) A támogatás építés és bővítés esetén akkor állapítható meg, ha az építkezés helyszínénél szolgáló ingatlan területén a támogatás mértékének megfelelő összegű építőanyag rendelkezésre áll vagy alapozás elkészült szerelőbetonnal, illetve az e-napló megnyitásra került.

5	9. § (1) A támogatás iránti kérelmeket Hajdúhadház Városi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalánál kell benyújtani a) új lakás építése esetén az ügyfél beadvány kivonata – hatóság által hitelesített példány beadásának napjától számított - maximum ötödik - év végéig, melyben a hatósági bizonyítványt kiadták. b) új és használt lakás vásárlása esetén a vonatkozó adás-vételi szerződés megkötésének napjától számított 120 napon belül. c) lakás bővítése esetén az építési engedély jogerőre emelkedése és az e-építési napló megnyitása napjától a használatba vételi engedély jogerőre emelkedésének évében.	9.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép: (1) A támogatás iránti kérelmet Hajdúhadház Városi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalánál kell benyújtani a) új lakás építése esetén az e-napló megnyitásától számított öt éven belül, ha a hatósági bizonyítvány kiadására nem került sor, b) új és használt lakás vásárlása esetén a vonatkozó adás-vételi szerződés megkötésének napjától számított 120 napon belül. c) lakás bővítése és az egyszerű bejelentési eljárás hatálya alá eső tetőtér beépítése esetén az e-építési napló megnyitása napjától számított két éven belül, ha hatósági bizonyítvány kiadására nem kerül sor.
6	9. § (3)A támogatottal az önkormányzat nevében támogatási megállapodást kell kötni. A támogatási megállapodást a polgármester és a jegyző együttesen írja alá.	A rendelet 9.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép: (3) A támogatottal az önkormányzat nevében támogatási megállapodást kell kötni, amit a polgármester és a jegyző vagy aljegyző együttesen ír alá.
7	10. §(2) A támogatási összeg kizárólag azt követően kerül folyósításra, hogy a kérelmező és az önkormányzat között létrejött a támogatási szerződés, valamint a kérelmező az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására alaki és tartalmi szempontból alkalmas jelzálogjog bejegyzési engedélyt aláírta.	A 10.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép: (2) A támogatási összeg kizárólag azt követően kerül folyósításra, hogy a kérelmező és az önkormányzat között létrejött a támogatási szerződés, valamint a kérelmező Hajdúhadház Város Önkormányzat javára a jelzálogjog bejegyzéséhez írásban hozzájárult és az illetékes földhivatal a jelzálogjogot bejegyezte.
8	A 13.§ (2) Köteles továbbá a támogatást igénylő b)építkezés esetén az építési telek hiteles tulajdoni lapját, vagy az ügyvéd által ellenjegyzett adásvételi szerződést, továbbá ügyfélbeadvány kivonat hatóság által hitelesített példányát becsatolni, valamint az e-építési napló megnyitását igazolni.	A 13.§ (2) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi pont lép: b) építkezés, illetve bővítés és tetőtér beépítés esetén az érintett ingatlan hiteles tulajdoni lapját – vagy építkezés esetén az ügyvéd által ellenjegyzett adásvételi szerződést – valamint a megnyitott e-főnapló kivonatát csatolni.

9.	A 13.§ (2) Köteles továbbá a támogatást igénylő c) bővítés és tetőtér beépítés esetén a jogerős építési engedélyt becsatolni, valamint az e-építési napló megnyitását igazolni.	Hatályát veszti a 13. § (2) bekezdés c) pontja.
----	---	---

Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17.§ (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható követelményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet tájékoztatni kell.

A Jat. 17.§ (2) bekezdése szerint a hatásvizsgálat során vizsgálni kell:

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

A fentiek alapján a rendeletalkotás várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat tükrében - az alábbi tájékoztatás adható:

- a) a rendeletalkotás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A rendelkezésre álló keretből több kérelmező jut támogatáshoz, a módosítás eredményeként az új lakás építésére, vásárlására támogatást igénylők nagyobb mértékben, a lakás bővítésére, a használt lakás vásárlására támogatást igénylők kisebb mértékben.

- ab) környezeti és egészségi következményei:
 - nem releváns

- ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A tervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet.

- b) a rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet módosításának szükségessége a fentiekben bemutatásra került.

- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása Hajdúhadház Város Önkormányzatának szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeit nem érinti, mivel a keretösszeg a költségvetésben várhatóan tervezésre kerül.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendelet-tervezetet minősített többséggel elfogadni szíveskedjen.

Hajdúhadház, 2017. január 16.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester

Az előterjesztést összeállította: dr. Kiss Katalin jegyző

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2016. (...) önkormányzati rendelete
a fiatalok lakáshoz jutása helyi támogatásának szabályairól szóló
15/2015.(III.26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Hajdúhadház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában és a 42.§ 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 26.§-ban kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1.§

(1) a) A rendelet 3.§ d) pontja helyébe az alábbi pont lép:

d) minimum 8 m²-es nagyságú lakószobával történő lakásbővítéshez.

b) A rendelet 3.§ f) pontja helyébe az alábbi pont lép:

f) egyszerű bejelentési eljáráshoz kötött, minimum 8m²-es tetőtéri lakószoba kialakításához.

(2) A rendelet 4.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

(2) A támogatás mértéke:

a) új lakás építése és új lakás vásárlása esetén: 700.000 Ft

b) lakás bővítése esetén 300.000 forint,

c) használt lakás vásárlása esetén a vételár 10%-a, de maximum 500.000 forint.

(3) A rendelet 6.§ (1) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi pont lép:

a) a kérelmezők egyike sem töltötte be a 45. életévét a támogatással megszerzett lakás
- megvásárlása esetén az adásvételi szerződés aláírásakor,
- építése, bővítése esetén az e-építési napló megnyitásakor.

(4) A rendelet 6.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

(3) A támogatás építés és bővítés esetén akkor állapítható meg, ha az építkezés helyszínénél szolgáló ingatlan területén a támogatás mértékének megfelelő összegű építőanyag rendelkezésre áll vagy alapozás elkészült szerelőbetonnal, illetve az e-napló megnyitásra került.

(5) A Rendelet 9.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

(1) A támogatás iránti kérelmet Hajdúhadház Városi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalánál kell benyújtani

a) új lakás építése esetén az e-napló megnyitásától számított öt éven belül, ha a hatósági bizonyítvány kiadására nem került sor,

b) új és használt lakás vásárlása esetén a vonatkozó adás-vételi szerződés megkötésének napjától számított 120 napon belül.

c) lakás bővítése és az egyszerű bejelentési eljárás hatálya alá eső tetőtér beépítése esetén az e-építési napló megnyitása napjától számított két éven belül, ha hatósági bizonyítvány kiadására nem kerül sor.

(6) A rendelet 9.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

(3) A támogatottal az önkormányzat nevében támogatási megállapodást kell kötni, amit a polgármester és a jegyző vagy aljegyző együttesen ír alá.

(7) A Rendelet 10.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

(2) A támogatási összeg kizárólag azt követően kerül folyósításra, hogy a kérelmező és az önkormányzat között létrejött a támogatási szerződés, valamint a kérelmező Hajdúhadház Város Önkormányzat javára a jelzálogjog bejegyzéséhez írásban hozzájárult és az illetékes földhivatal a jelzálogjogot bejegyezte.

(8) A Rendelet 13.§ (2) bekezdés b) és c) pontja helyébe az alábbi pont lép:

b) építkezés, illetve bővítés és tetőtér beépítés esetén az érintett ingatlan hiteles tulajdoni lapját – vagy építkezés esetén az ügyvéd által ellenjegyzett adásvételi szerződést – valamint a megnyitott e-főnapló kivonatát csatolni.

(9) Hatályát veszti Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének a fiatalok lakáshoz jutása helyi támogatásának szabályairól szóló 15/2015. (III.26.) önkormányzati rendelete 13.§ (2) bekezdés c) pontja.

Záró rendelkezés

2.§

Ez a rendelet 2017. február 10-én lép hatályba és az ezt követő napon hatályát veszti.

Dr. Kiss Katalin
jegyző

Csáfordi Dénes
polgármester

Záradék:

E rendelet a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára történő kifüggesztéssel kihirdetve.

Hajdúhadház, 2017.

Dr. Kiss Katalin
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A módosítások szükségességét az elmúlt időszak gyakorlati tapasztalatai indokolják. Fontos, hogy használt lakás vásárlása esetén a támogatás mértéke igazodjon vételárhoz. Építés és bővítés esetén pedig ne csak az e-napló kerüljön megnyitásra, hanem tényleges teljesítés is legyen a kérelmező részéről. Bővítés esetén magasabb szintű jogszabály változása indokolta a jelen rendelet vonatkozó módosításait.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §

A változtatások tartalmi részéről rendelkezik.

2. §

A hatályba lépésről és a hatályon kívül helyezés időpontjáról rendelkezik.