MEZŐTÚR VÁROS POLGÁRMESTERE

Előkészítésben közreműködött:
Biriszló Beáta osztályvezető
Kaszanyi Judit osztályvezető-helyettes

Az előterjesztést véleményezi:
Egészségügyi és Szociális Bizottság
Ügyrendi Bizottság

E L Ő T E R J E S Z T É S

Mezőtúr Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2022. március 31-i ülésére

az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 20/2011.(XI.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Mezőtúr Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 13/2022.(I.27.) számú határozatában az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 20/2011.(XI.15.) számú önkormányzati rendelet módosításáról szóló előterjesztést első olvasatnak tekintette azzal, hogy Mezőtúr Város Önkormányzata 2022. évi költségvetésének elfogadása után tér vissza az előterjesztés tárgyalására.

A Képviselő-testület a 2/2022.(II.25.) számú rendeletével döntött Mezőtúr Város Önkormányzata költségvetéséről. Ezen rendelet 6. számú melléklete értelmében a költségvetésben 6.600.000 Ft került meghatározásra az első lakáshoz jutók támogatására.

A költségvetési rendeletben foglaltak alapján a korábbi előterjesztés pontosításra, kiegészítésre került az alábbiak szerint:

Mezőtúr Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2011. október 27-i ülésén fogadta el az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 20/2011.(XI.15.) számú önkormányzati rendeletét (továbbiakban: Rendelet).
A Rendelet 27-31. §-ai rendelkeznek a lakáshoz jutást segítő pénzügyi támogatásról. Az első lakáshoz jutók támogatása célja, hogy segítse a Mezőtúron élő, vagy itt dolgozó és letelepedni kívánó lakosokat, akik első, saját tulajdonú lakásukat építéssel, vagy vásárlással kívánják megvalósítani.

A Rendelet szabályozza a pályázók körét, a jogosultsági feltételeket, a pályázathoz csatolandó dokumentumokat, valamint a támogatás mértékét, mely összegek 2019. január 01-től módosultak.

Az elmúlt években az első lakáshoz jutók támogatására pályázók száma, a támogatásra kifizetett összegek csökkenő tendenciát mutatnak a statisztikai adatok alapján:

Év	Pályázók száma	Támogatás összege (összesen)
2019.	67 fő	10.080.000 Ft
2020.	52 fő	9.400.000 Ft
2021.	33 fő	5.550.000 Ft

A Rendelet 29.§ (4) bekezdés c) pontja kimondja, hogy a jogosultság egyik feltétele az, hogy a pályázók egy főre jutó havi nettó jövedelme a mindenkori minimálbér kétszeresét ne haladja meg.

A minimálbér összegének emelése kapcsán a rendeletben megfogalmazott jogosultsági feltételek pontosítása vált szükségessé. A kötelező legkisebb munkabér (minimálbér) és a garantált bérminimum megállapításáról szóló 703/2021.(XII.15.) Korm.rendelet 2. § (1) bekezdése alapján a teljes munkaidőben foglalkoztatott munkavállaló részére megállapított alapbér kötelező legkisebb összege (minimálbér) 167.400 Ft-ról 200.000 Ft-ra emelkedett.

A fentiek alapján minden pályázó, akinek a havi nettó jövedelme nem éri el a 400.000 Ft-ot, a minimálbér bruttó összegének kétszeresét, jogosult lehetne a támogatásra.

Sajnos az elmúlt években a szociális támogatásokra (települési támogatás, köztemetés, első lakáshoz jutók támogatása) fordítható állami támogatás összege nagymértékben csökkent:

	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év
Támogatás összege	66.415.000 Ft	66.077.000 Ft	45.172.000 Ft	34.739.000 Ft	25.962.000 Ft

A fenti számadatok jól mutatják, hogy az előző évek során nagyon fontossá vált a támogatási feltételek átgondolása, esetleges módosítása. Ez a települési támogatások vonatkozásában már 2020-ban megtörtént egy új rendelet megalkotásával.

A minimálbér emelése, és az állami támogatás mértékének csökkenése okán úgy ítéljük meg, hogy a települési támogatások rendszeréhez hasonlóan az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét (28.500 Ft) alapul véve lehetne meghatározni a jogosultsági feltételek közül az egy főre eső jövedelem mértékét az első lakáshoz jutók támogatása esetében is.

Ezen kívül átgondolásra javasoljuk az összeghatárok és a támogatási összegek módosítását.

A Rendelet 30.§ (1) bekezdése határozza meg a támogatás mértékét, mely a vásárolt ingatlan vételárának függvénye. A jelenlegi szabályozás szerint:

1 Ft-tól	2.000.000 Ft-ig	75.000 Ft
2.000.001 Ft-tól	4.000.000 Ft-ig	125.000 Ft
4.000.001 Ft-tól	6.000.000 Ft-ig	150.000 Ft
6.000.001 Ft felett		200.000 Ft

támogatás adható.

	Pályázók száma			
Támogatás összege	2019.	2020.	2021.	Összesen
75.000 Ft	7 fő	-	1 fő	8 fő
125.000 Ft	15 fő	4 fő	1 fő	20 fő
150.000 Ft	21 fő	14 fő	6 fő	41 fő
200.000 Ft	24 fő	34 fő	25 fő	83 fő
Összesen:	67 fő	52 fő	33 fő	152 fő

A táblázatból is kitűnik, hogy a 75.000 Ft, illetve a 125.000 Ft összegű támogatásra pályázók száma évről évre csökken, míg a legmagasabb összegű támogatásra (200.000 Ft) pályázók aránya stagnál.

Az ingatlanárak emelkedése a mindennapi életben tapasztalható, de a fenti adatok is azt mutatják, hogy a 6.000.000 Ft feletti ingatlanok vásárlása a számottevőbb a pályázók körében.

Mindezen okok miatt javasoljuk az összeghatárok és a támogatási összegek alábbiak szerinti módosítását:

Ingatlan vételára	Támogatás összege
4.000.000 Ft-ig	100.000 Ft
4.000.001 Ft – 7.000.000 Ft-ig	200.000 Ft
7.000.001 Ft felett, illetve lakóingatlan építése esetén	250.000 Ft

A 2021. évi adatok (a támogatott pályázatokban szereplő ingatlanok értéke és a támogatások száma) és a jelen előterjesztésben javasolt módosítások alapján az alábbiak szerint alakulna a támogatások kifizetése:

Ingatlan vételára	Támogatások száma (db)	Támogatás kifizetendő összege (összesen)
4 millió forintig	2	200.000 Ft
4.000.001 Ft – 7.000.000 Ft	7	1.400.000 Ft
7.000.001 Ft felett, illetve lakóingatlan építése esetén	22	5.500.000 Ft
Összesen:	33	7.100.000 Ft

A 2022. évben eddig 4 pályázó részére 675.000 Ft támogatás került kifizetésre. A 2022. március hónapra vonatkozóan várhatóan 325.000 Ft kifizetéséről dönt az Egészségügyi és Szociális Bizottság. Ennek alapján az I. negyedévben 1.000.000 Ft kerül felhasználásra az éves keretből (6.600.000 Ft).
A következő elbírálási időszakra vonatkozóan (2022. áprilisi bizottsági ülés) eddig egy pályázat került benyújtásra.

A Rendelet 29. (4) bekezdés e) pontját, miszerint „a pályázók lakóingatlan építés esetén rendelkeznek legalább egymillió forint forgalmi értékű mobilizálható ingó vagy ingatlan vagyonnal”, mint jogosultsági feltételt indokoltnak tartjuk hatályon kívül helyezni, mivel a támogatás egyik feltétele, hogy a pályázó ne rendelkezzen lakóingatlan részének vagy egészének tulajdonjogával.

Módosításra javasoljuk a pályázati adatlapot, melyet átláthatóbbá szeretnénk tenni, ehhez szükséges a tartalmi átdolgozás, illetve az adatlapon feltüntetett jogszabályok aktualizálása.

A Rendeletnek a lakáshoz jutást segítő pénzügyi támogatásról szóló rendelkezéseit teljes egészében áttekintettük, a szükséges technikai módosításokat elvégeztük. A Rendelet vonatkozó paragrafusai a „lakás” kifejezést tartalmazzák. Meglátásunk szerint helyesebb a „lakóingatlan” szóhasználat, hiszen így egyértelműen mind a lakás, mind a lakóház tulajdonjogának megszerzéséhez adható a támogatás. Az elmúlt évek tapasztalatai azt mutatják, hogy túlnyomórészt kertes családi házat vásároltak a fiatalok.

A „lakás” meghatározása a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A.§ 1. pontja alapján:

„Lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a
a) helyiségei;
b) közművesítettsége;
c) melegvíz-ellátása; és
d) fűtési módja
alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.”

A lakóingatlan fogalmát az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 259.§ 12. pontja határozza meg:

„Lakóingatlan: lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan. Nem minősül lakóingatlannak a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült, így különösen: a garázs, a műhely, az üzlet, a gazdasági épület.”

A Rendelet 28-31.§-aiban a „lakás” kifejezést „lakóingatlan” kifejezésre módosítottuk.

A fentieket figyelembe véve, kérem az előterjesztés megtárgyalását és az alábbi rendelet-módosítás elfogadását.

Mezőtúr, 2022. március 23.

Herczeg Zsolt
polgármester