



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése

**2016. május 26-án
tartandó ülésére**

Tárgy: Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a kedvezményes telekértékesítési programról szóló önkormányzati rendelete megalkotása

Az előterjesztést készítette: Dr. Mayer Endre irodavezető
Szervezési és Jogi Iroda
Dr. Kovács Endre Miklós csoportvezető
Jogi Osztály

Kezelési megjegyzés: Rendelet-tervezet

Döntési változatok száma: 1

Mellékletek: hatásvizsgálati lap

Véleményezésre megkapta: -

Egyéb szervezet, külső szakértő: -

Megtárgyalta:
Esélyteremtési Bizottság/2016. (V.23.) EtB. számú határozat
Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság/2016. (V.24.) VPB. számú határozat
Jogi és Ügyrendi Bizottság/2016. (V.24.) JÜB. számú határozat

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Határ Mária
jegyző

Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere
Ikt. szám: 4818-10/2016.

ELŐTERJESZTÉS
Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
2016. május 26-án tartandó ülésére

Tárgy: Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a kedvezményes telekértékesítési programról szóló önkormányzati rendelete megalkotása

Tisztelt Közgyűlés!

A 2015. július 1. napjától bevezetett egyösszegű, vissza nem térítendő lakáscélú támogatás, a Családi Otthontermelési Kedvezmény (CSOK) 2016. január 1. napjától még kedvezőbb feltételekkel igényelhető.

Az önkormányzatunk célja, hogy támogassa azokat a családokat, amelyek a saját lakhatásuk biztosítása érdekében – különösen a CSOK igénybevételével – új családi házat szeretnének építeni Kecskeméten. Ennek elősegítésére az önkormányzat a tulajdonában lévő egyes telkeket kedvezményesen kívánja értékesíteni a családok részére. Ezáltal nemcsak egy, a lakhatás biztosításával összefüggő, központi szakpolitikai elképzelésekkel összhangban álló támogatási program kidolgozása valósulna meg, hanem a saját tulajdonú építési telkeit is hasznosítani tudná az önkormányzat.

A támogatási program jogi részleteinek kidolgozásával kapcsolatban adójogi szempontból a Nemzetgazdasági Minisztérium adózásért és számvitelért felelős helyettes államtitkárát, uniós versenyjogi értelemben vett állami támogatásokkal összefüggésben a Miniszterelnökség Támogatásokat Vizsgáló Irodáját, nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházásával összefüggésben a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium vagyongazdálkodásért felelős államtitkár feladatait is ellátó vagyongazdálkodásért felelős helyettes államtitkárát megkerestük. Mindhárom kormányzati szerv támogatását fejezte ki a program kidolgozásával kapcsolatban.

A rendelet-tervezet általános indokolása

Az önkormányzat magasabb szinten nem szabályozott életviszonyok helyi rendezésére, eredeti jogalkotói hatáskörében alkotja meg a támogatási programról szóló rendeletet.

Önkormányzatunk fontosnak tartja a családok támogatását, a gyermekvállalás ösztönzését, a városban történő hosszú távú letelepedés elősegítését. Ennek megfelelően egy olyan támogatási program került kidolgozásra természetes személyek részére, melynek keretében önkormányzati tulajdonú telek saját lakhatás céljára – beépítési kötelezettség és letelepedési feltétel vállalásával – történő megvásárlása esetén legfeljebb 30 % vételárkedvezményt nyújtana az önkormányzat. A kedvezmény úgy valósul meg, hogy a természetes személy vevő befizeti a legfeljebb 30 % vételárkedvezménnyel csökkentett összegű vételárrészt, míg a fennmaradó rész vételárhátralékként működik, melynek megfizetése alól a vevő akkor mentesül, ha a vállalt kötelezettségeket határidőben teljesítette. E modell alapján közvetett támogatás valósul meg.

Az önkormányzatnak több olyan építési telek is a tulajdonát képezi, amelyek beilleszthetők a kormányzati döntésekkel összhangban álló támogatási programba. A beépíthető, szabad építési telkek egy része már feltárt, elosztó közmű vezetékek (gáz, villany, víz) rendelkezésre állnak, ezek megközelítését szolgáló szilárd burkolatú út megvalósítása a tervezés szakaszában van. Ilyen telkek Kecskemét, Kadafalva térségében a Mókus utcában találhatóak. Az érintett telkek

másik része Kecskemét, Kadafalva térségében a Harkály utcában, Kecskemét, Katonatelep térségében a Platán utcában és a Jegenyefa utcában találhatóak.

A mellékelt rendelet-tervezet – természetesen speciális szabályok beépítésével – összhangban áll az e szabályozási tárgykörben képviselt központi szakpolitikai elképzelésekkel.

A rendelet-tervezet részletes indokolása

A rendelet-tervezet 1. §-ához

A rendelet-tervezet hatálya az 1. mellékletben meghatározott területen kialakított önkormányzati tulajdonú építési telkek megvásárlásához történő vételárhátralék-kedvezmény biztosítására és az értékesítés feltételeire terjed ki.

A rendelet-tervezet 2. §-ához

A rendelet-tervezet értelmező rendelkezésként rögzíti az élettárs, az építési telek, a gyermek, a háztartás, a jövedelem és a lakhatás céljára alkalmas ingatlan fogalmát. Tekintettel arra, hogy a rendelet-tervezet fogalmi apparátusa magasabb szintű jogszabályokban rögzített, így az értelmező rendelkezések között szükséges utalni az adott fogalmat meghatározó definíciókra.

A rendelet-tervezet 3. §-ához

Tartalmazza a vételárhátralék-kedvezmény igénybevételének feltételeit, valamint a vételárhátralék-kedvezménnyel terhelt ingatlan 10 éven belüli elidegenítéséhez történő hozzájárulás szabályait.

A rendelet-tervezet 4. §-ához

A rendelet-tervezet ezen szakasza a vételárhátralék-kedvezmény mértékét rögzíti.

A rendelet-tervezet 5. §-ához

Ez a szakasz a gyermekvállalásra tekintettel érvényesíthető vételárhátralék-kedvezmény szabályait tartalmazza. A rendelet-tervezet a már meglévő gyermekek esetén nyújtandó kedvezmény mellett a jövőben vállalt gyermekek esetén érvényesíthető kedvezmény igénybevételének lehetőségét is megteremti.

A rendelet-tervezet 6. §-ához

A vagyongazdálkodás általános szabályait Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete tartalmazza, a különös szabályokat viszont a rendelet-tervezetben rögzíteni kell. A rendelet-tervezet egyértelműen rögzíti az értékesítésre vonatkozó különös szabályokat, meghatározva azt, hogy milyen sorrendben kell az igénylőket előnyben részesíteni.

A rendelet-tervezet 7. §-ához

Átmeneti rendelkezéseket tartalmaz, amelyek célja, hogy a kedvezményt igénybe vehessék azok is, akik már a rendelet hatálybalépését megelőzően benyújtották a vételi kérelmüket, azonban az adásvételi szerződés megkötésére még nem került sor, és egyebekben megfelelnek a rendelet-tervezetben foglalt feltételeknek.

A rendelet-tervezet 8. §-ához

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Az előterjesztést az Esélyteremtési Bizottság, a Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság, valamint a Jogi és Ügyrendi Bizottság előzetesen véleményezésre megkapta, határozataik a közgyűlés ülésén kerülnek kiosztásra.

Kérem az előterjesztés szíves megtárgyalását, valamint a rendelet-tervezet elfogadását.

Kecskemét, 2016. május 17.

Dr. Szeberényi Gyula Tamás
alpolgármester

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

A kedvezményes telekértékesítési programról szóló új önkormányzati rendelet-tervezet

1. Társadalmi hatások

A rendelet megalkotása az arra jogosultak részére nyújt segítséget új családi ház építéséhez, ösztönözve a gyermekvállalást, valamint elősegítve a városban történő hosszú távú letelepedést.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet megalkotásával olyan telkek iránt is megnőhet a kereslet, amelyek egyébként nem kerülnének eladásra, így a kedvezményes telekértékesítések által növekszik az önkormányzat bevétele.

3. Környezeti következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezeti következményei nincsenek.

4. Egészségi következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet megalkotása az adminisztratív terheket nem növeli.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet megalkotásával az önkormányzat a Kecskeméten tartósan letelepedő családok részére nyújt kedvezményt. A jogalkotás elmaradása esetén az önkormányzat nem tudná segíteni a Kecskeméten otthonukat felépíteni kívánó családokat.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2016. (...) önkormányzati rendelete
a kedvezményes telekértékesítési programról**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II.14.) önkormányzati rendelete 2. melléklet 1.4.8. pontja alapján az Esélyteremtési Bizottság, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II.14.) önkormányzati rendelete 2. melléklet 4.4.3. pontja alapján a Jogi és Ügyrendi Bizottság, valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II.14.) önkormányzati rendelete 2. melléklet 5.4.8. pontja alapján a Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság véleményének a kikérésével a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1.§

(1) A rendelet hatálya az 1. mellékletben meghatározott területen kialakított önkormányzati tulajdonú építési telkek megvásárlásához történő vételárhátralék-kedvezmény biztosítására és az értékesítés feltételeire terjed ki.

(2) A rendelet személyi hatálya az Európai Gazdasági Térség tagállamainak állampolgáira terjed ki.

2. Értelmező rendelkezések

2.§

A rendelet alkalmazásában:

1. *élettárs*: az a természetes személy, aki a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:514. § (1) bekezdés szerinti élettársi kapcsolatban áll más természetes személlyel,
2. *építési telek*: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. melléklet 30. pontjában meghatározott fogalom,
3. *gyermek*: az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet (a továbbiakban: CSOK rendelet) 3.§ (1) bekezdés 4. pontjában meghatározottak,
4. *háztartás*: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szoc. tv.) 4.§ (1) bekezdés f) pontjában meghatározott fogalom,
5. *jövedelem*: a Szoc. tv. 4.§ (1) bekezdés a) pontjában meghatározott fogalom,
6. *lakhatás céljára alkalmas ingatlan*: az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett rendeltetésétől függetlenül minden olyan épület, ami életvitelszerű tartózkodás céljára használható.

3. A vételárhátralék-kedvezmény feltételei

3.§

(1) Az 1. mellékletben meghatározott területen kialakított önkormányzati tulajdonú építési telkek (a továbbiakban: telek) értékesítése esetén a 4.§-ban meghatározott mértékű vételárhátralék-kedvezményben részesül az a nagykorú és cselekvőképes természetes személy, aki

- a) Kecskeméten él vagy Kecskeméten kíván letelepedni, és

b) Kecskemét közigazgatási területén lakhatás céljára alkalmas ingatlan tulajdonjogával vagy haszonélvezetével nem rendelkezik, és

c) az adásvételi szerződésben vállalja, hogy

ca) a telek tulajdonjogának megszerzésétől számított 3 éven belül a telekre felépíti a saját lakhatást biztosító családi házat (e szakasz alkalmazásában a továbbiakban: ingatlan), és

cb) a használatba vételi engedély jogerőre emelkedését követő 10 évig vagy egyszerű bejelentési eljárás esetén az épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiállítását követő 10 évig életvitelszerűen az ingatlanban lakik, azt nem idegeníti el, és

cc) az ingatlanra a ca)-cb) pont szerinti kötelezettségei biztosítására a 4.§ szerinti vételárhátralék-kedvezmény és járulékai erejéig jelzálogjog és azt biztosító elidegenítési tilalom kerüljön bejegyzésre az önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba,

d) korábban vételárhátralék-kedvezményben nem részesült (a továbbiakban: jogosult).

(2) A házastársak vagy az élettársak a vételárhátralék-kedvezményt közösen igényelhetik az erre irányuló kérelemmel.

(3) A polgármester a jogosult kérelmére a vételárhátralék-kedvezménnyel terhelt ingatlan (1) bekezdés cb) pontja szerinti időtartamon belüli elidegenítéséhez akkor járul hozzá a (4)-(5) bekezdésben meghatározott kivétellel, ha a jogosult a vételárhátralék-kedvezményt és annak járulékait egy összegben az önkormányzat részére megfizette.

(4) A polgármester a jogosult kérelmére a vételárhátralék-kedvezménnyel terhelt ingatlan elidegenítéséhez a vételárhátralék megfizetésének előírása nélkül akkor járul hozzá, ha az újonnan megszerzett családi ház:

a) nagyobb alapterületű, vagy

b) ingatlanforgalmi szakértői véleménnyel alátámasztva legalább azonos forgalmi értékű.

(5) A polgármester a jogosult kérelmére a vételárhátralék-kedvezménnyel terhelt ingatlan elidegenítéséhez a vételárhátralék megfizetésének előírása nélkül járul hozzá, ha a tulajdonostársak a házasság felbontása, valamint a házastársi vagyonközösség megszűntetése érdekében vagy az élettársi kapcsolat megszűnésére tekintettel tulajdonrészüket egymástól erre vonatkozó szerződés keretében megváltják.

4. A vételárhátralék-kedvezmény mértéke

4.§

(1) A vételárhátralék-kedvezmény mértéke:

a) 1 gyermek esetén 10 százalék,

b) 2 gyermek esetén 20 százalék,

c) 3 vagy több gyermek esetén 30 százalék.

(2) A vételárhátralék-kedvezmény igényelhető összegét megalapozó gyermekszám meghatározásához

a) egyedülálló esetén az igénylővel közös háztartásban élő, vele együtt költöző gyermeket,

b) házastársak vagy élettársak esetén a házastársakkal vagy az élettársakkal közös háztartásban élő, velük együtt költöző közös, valamint a házastársak vagy az élettársak nem közös gyermekeit,

c) a házastársak vagy élettársak által közösen vállalt gyermeket kell figyelembe venni.

5. Gyermekvállalásra tekintettel érvényesíthető vételárhátralék-kedvezmény

5.§

(1) A 4.§ (2) bekezdés c) pontja szerinti gyermekvállalásról a kedvezmény igénylése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg teljes bizonyító erejű magánokiratban kell nyilatkozni.

(2) A házaspár vagy élettárs gyermekvállalásának teljesítésére a 3.§ (1) bekezdés cb) pontjában foglalt határidő az irányadó.

(3) Ha a házaspár vagy élettárs a gyermekvállalásra meghatározott határidőig a gyermek vállalását nem vagy csak részben teljesíti, úgy az igénybe vett vételárhátralék-kedvezmény összegének a meg nem született gyermekre eső részét az adásvételi szerződés aláírásának napjától számított, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti késedelmi kamattal növelten – a gyermekvállalási határidő leteltét követő 60 napon belül – vissza kell fizetni.

(4) A vételárhátralék-kedvezményt igénybe vett személy a (3) bekezdésben foglalt visszafizetési kötelezettség elengedése iránti kérelemmel fordulhat a polgármesterhez különös méltánylást érdemlő helyzetére tekintettel. A kérelmet Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala részére kell benyújtani.

(5) Különös méltánylást érdemlő helyzetnek minősül, ha a vállalt gyermek azért nem születik meg, mert

- a) a házaspár vagy élettárs egyik tagja elhunyt,
- b) a gyermek megszületését a házastársak vagy élettársak egyikének az adásvételi szerződés megkötését követően megváltozott munkaképességű személlyé válása következtében nem vállalták,
- c) a gyermek halva születik, vagy
- d) a gyermekvállalás egészségügyi dokumentációval igazoltan nem lehetséges vagy ellenjavallt.

(6) Az (5) bekezdés d) pontja szerinti igazolást a gyermekvállalásra biztosított határidő leteltéig lehet benyújtani.

6. Az értékesítésre vonatkozó szabályok

6.§

(1) A telek jogosult részére történő értékesítése esetén Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI. 27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) rendelkezéseit a (2)-(4) bekezdésben foglalt eltéréssel kell alkalmazni.

(2) A telek jogosult részére történő értékesítése esetén a versenyeztetés a Vagyonrendelet 12.§ (2) bekezdés e) pontja alapján mellőzhető.

(3) Amennyiben ugyanarra a telekre több jogosult nyújt be ajánlatot, úgy – a következő sorrendben – előnyben kell részesíteni azt:

- a) akinél a 4.§ (2) bekezdés alapján számítandó gyermekszám – ide nem értve a vállalt gyermeket – magasabb,
- b) az a) pont szerinti feltételeknek egysorban megfelelő jogosultak közül, aki vételi ajánlatát legalább egy munkanappal korábban nyújtotta be,

c) a b) pont szerinti feltételeknek egysorban megfelelő jogosultak közül, akinél a vele közös háztartásban élő és vele együtt költöző személyek számára tekintettel az egy főre eső nettó jövedelem alacsonyabb.

(4) Az adásvételi szerződést azzal a jogosulttal kell megkötni, akit a (3) bekezdés alapján – az ott meghatározott sorrend betartásával – előnyben részesül. Egy jogosult részére egy telek értékesíthető.

(5) Az értékesítésre és a vételárhátralék-kedvezmény igénybevételére vonatkozó kérelmet a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.-hez kell személyesen vagy a postai szolgáltatásokról szóló jogszabály szerinti tértivevény különszolgáltatással feladott küldeményként benyújtani.

(6) Az (5) bekezdés szerinti tértivevény különszolgáltatással feladott küldemény esetén a kérelem benyújtásának időpontja a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. általi átvétel napja.

7. Záró rendelkezések

7.§

(1) A rendelet 3-5.§-át a rendelet hatálybalépését megelőzően benyújtott és elbírált vételi ajánlat esetén is alkalmazni kell, amennyiben az adásvételi szerződés megkötésére a rendelet hatálybalépéséig nem került sor és a vételi ajánlatot benyújtó az e rendeletben foglalt feltételek teljesítését vállalja.

(2) Az (1) bekezdés szerinti feltételek teljesítésének vállalásáról szóló nyilatkozatot Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala részére kell benyújtani.

8.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet a(z) .../2016. (...) önkormányzati rendelethez

**A vételárhátralék-kedvezménnyel értékesíthető
önkormányzati tulajdonú építési telkeket magában foglaló területek**

	A
1.	Kecskemét-Kadafalva, Harkály utca
2.	Kecskemét-Kadafalva, Mókus utca
3.	Kecskemét-Katonatelep, Jegenyefa utca
4.	Kecskemét-Katonatelep, Platán utca