



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Polgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Esélyteremtési Bizottság**

**2016. február 15-én
tartandó ülésére**

Tárgy: 2016. évi lakáshasznosítási javaslat

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

Kezelési megjegyzés: Határozat-tervezet

Döntési változatok száma: 1

Mellékletek:

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Törvényességi észrevételem nincs:

**Dr. Határ Mária
jegyző**



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: 2554-3/2016.

Ügyintéző: Kerényiné dr. Bakos Andrea

ELŐTERJESZTÉS Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottság 2016. február 15-én tartandó ülésére

Tárgy: 2016. évi lakáshasznosítási javaslat

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Lakásrendelet) 2015. október 22. napján elfogadta. A Lakásrendelet 2015. november 1. napján hatályba lépett.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint Kölcsönadó és a KIK-FOR Kft., mint Kölcsönvevő között 2015. november 1. napján létrejött Közszolgáltatási szerződés II/1. pontja alapján a Kölcsönvevő a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja szerinti lakásgazdálkodási közszolgáltatási feladatokat a Lakásrendeletben foglaltak, a közszolgáltatási szerződés, a Megbízási Szerződés és az Esélyteremtési Bizottság által jóváhagyott mindenkor hatályos lakáshasznosítási javaslat szerint látja el.

A Lakásrendelet 4. § (1) bekezdése alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások hasznosítására a KIK-FOR Kft. köteles minden év január 31. napjáig javaslatot készíteni, valamint azt megküldeni a polgármester részére.

A lakáshasznosítási javaslatban meg kell határozni:

- a) a várhatóan megüresedő lakások számát,
- b) bírósági ítéletek, hatósági határozatok végrehajtására biztosított lakások számát,
- c) a szociális helyzet alapján bérbe adható lakások számát, az egyes lakástípusok szerinti bontásban is,
- d) a költségelven bérbe adható lakások számát, az egyes lakástípusok szerinti bontásban is,
- e) a közérdekű feladatok megoldása érdekében szükséges lakások számát,
- f) a bérlőkiválasztási jog alapján hasznosított lakások számát,
- g) az együttműködési megállapodás alapján hasznosított lakások számát,
- h) a pályázat alapján hasznosított lakások bérbeadására vonatkozó pályázat kiírásának tervezett időpontját,
- i) az értékesítésre kijelölt lakásokat.

A lakáshasznosítási javaslat készítésénél figyelembe kell venni, hogy elsősorban a szociális helyzetük alapján rászoruló lakhatását kell biztosítani.

A KIK-FOR Kft. 2016. évre vonatkozó lakáshasznosítási javaslatát az előterjesztés **1. számú melléklete** tartalmazza.

A Lakásrendelet 29. § (6) bekezdése alapján **nem jelölhető ki elidegenítésre** a szobabérlők házában lévő és az a lakás, amelyre e rendelet szerint a szobabérlők házára vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, a nyugdíjasok házában lévő lakás, a bontásra, felújításra kijelölt lakás, településrendezési

eszközben meghatározott céllal kijelölt lakás, az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakás, a művésztelepi villa és az országos műemléki védetség alatt álló ingatlan, a bérlőkiválasztási joggal érintett lakás, amennyiben a bérlőkiválasztási jog jogosultja az értékesítéshez nem járult hozzá, illetve a gazdaságtalan fenntartású ingatlanok kivételével a fentiek körébe nem tartozó határozott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakás. Ezeket az ingatlanokat a *lakáshasznosítási javaslat 3. számú mellékletének 1. számú táblázata* tartalmazza.

A Lakásrendelet 29.§ (7) bekezdése alapján a bizottság minden évben, a lakáshasznosítási javaslat mellékletében meghatározza azon lakások körét, melyek **fenntartása az önkormányzat részéről gazdaságtalan** (a *lakáshasznosítási javaslat 3. számú mellékletének 3. számú táblázata*). Ezeket a lakásokat a bizottság a bérlőknek vételre felajánlja a lakások beköltözhető forgalmi értékének 10 %-áért. A Lakásrendelet 32.§ (3) bekezdése alapján a lakás forgalmi értéke meghatározásánál a KIK-FOR Kft. által megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslése az irányadó, és a vételárat az SZMSZ 2. melléklet 5. pontja alapján a Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság hagyja jóvá.

Az önkormányzat tulajdonában lévő **lakások és területek rehabilitációval történő felszámolására** javasolt lakásokat és egyéb ingatlanokat a *lakáshasznosítási javaslat 3. számú mellékletének 4. számú táblázata* tartalmazza.

A KIK-FOR Kft. által készített *lakáshasznosítási javaslat 4. számú melléklete* tartalmazza azokat az **értékesítésre javasolt ingatlanokat**, melyek jelenleg már üresen állnak, és jelen műszaki állapotukban nem alkalmasak a további bérbeadásra, illetve a KIK-FOR Kft. véleménye alapján az önkormányzat által gazdaságosan fel nem újíthatóak.

A Lakásrendelet 29. § (4) bekezdése szerint az értékesítés előfeltétele, hogy a lakást a lakáshasznosítási javaslat melléklete értékesítésre kijelöltként tartalmazza. A lakás értékesítése esetén az elidegenítés bonyolítása a KIK-FOR Kft. feladata.

Javasolom, hogy a fenti ingatlanokat a KIK-FOR Kft. vizsgálja meg abból a szempontból, hogy melyek azok, amelyek bérbe adhatóak úgy, hogy a lakásigénylő a leendő bérlő vállalja a lakás felújítását, melynek közvetlen költsége nem érheti el a rászorultsági értékhatárt (1.000.000.-Ft) – nem számít bele a saját munkavégzés értéke - és terjessze azt a bizottság elé 2016. április 30. napjáig. Ezt követően lehet az üres lakások értékesítésre történő kijelöléséről dönteni.

A *lakáshasznosítási javaslat 4. számú melléklete* tartalmazza azokat az ingatlanokat is, amelyek lakásgazdálkodási szempontból átminősítésre javasoltak.

A Közszolgáltatási szerződés II/8. pontja alapján a lakások karbantartásáról a Kölcsönvevő a Megbízási Szerződés szerint gondoskodik, míg a felújítások, beruházások érdekében Felek a Megbízási Szerződés 12. pontja alapján az építési munkákra évente külön megállapodást kötnek. A 2016. évi felújítási ütemtervet az előterjesztés **2. számú melléklete** tartalmazza.

Az SZMSZ 2. melléklet 1.1.3. pontja alapján a bizottság dönt a lakáshasznosítási javaslat jóváhagyásáról, valamint az 1.4.7. pontja alapján véleményezi a KIK-FOR Kft-nek az önkormányzat tulajdonában lévő lakások éves karbantartási és felújítási ütemtervét.

Amennyiben a Tisztelt Bizottság elfogadja a 2. sz. mellékletben szereplő 2016. évi felújítási ütemtervet, úgy meg tudom kötni a megállapodást a munkálatokra.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben foglaltakat szíveskedjen megtárgyalni és döntését meghozni.

Kecskemét, 2016. február 1.

Szemereyné Pataki Klaudia
polgármester

KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE
ESÉLYTEREMTÉSI BIZOTTSÁG

...../2016.

HATÁROZAT-TERVEZET
Az Esélyteremtési Bizottság
2016. február 15-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

/2016. (II.15.) EtB. sz. határozat
2016. évi lakáshasznosítási javaslat

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottság megtárgyalta Szemereyné Pataki Klaudia polgármester fenti tárgyban készült 2554-3/2016. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1.)Az Esélyteremtési Bizottság a KIK-FOR Kft. javaslatának megfelelően a határozat **1. számú mellékletét** képező 2016. évre vonatkozó lakáshasznosítási javaslatot elfogadja az alábbiak szerint:

várhatóan megüresedő lakások	122 db
bíróság ítéletek, hatósági határozatok végrehajtására biztosított lakások	0 db
Szociális alapon bérbe adható elszórtan elhelyezkedő lakás <i>ebből bérleti szerződés időtartamára, átmenetileg átminősített lakás</i>	508 db 10 db
Nyugdíjasok Háza - Horváth D. krt. 1. - Nyíri u. 77/C.	39 db 50 db
Szobabérlők Háza - Petőfi S. u. 18-20. - Széchenyi sétány 4. <i>ebből bérlőkijelölési joggal érintett lakások</i> - Mátis K. u. 1., 10., 16., illetve Rávágy tér 7. - egyéb - volt Fiala Házask Otthona (Széchenyi stny. 4.)	36 db 159 db 25 db 139 db 9 db 48 db
Művészvillák, műteremlakás	13 db
Közérdekű célok megvalósítására fenntartott	6 db
Költségalapon bérbe adható lakások - Homokbányán <i>ebből bérlőkijelölési joggal érintett lakások</i> - Petőfi S. u. 16. szám alatt - Széchenyivárosban	240 db 75 db 81 db 3 db
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások elszórtan	44 db
Műszaki állapot miatt kiadhatatlan ingatlanok	48 db

2.) A bizottság a pályázat alapján hasznosított lakások bérbeadására vonatkozó pályázat kiírásának tervezett időpontjait az üresedések függvényében az alábbi időpontokra határozza meg:

- 2016. február 1-15.
- 2016. május 3-17.
- 2016. augusztus 16-szeptember 1.
- 2016. november 3-24.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: KIK-FOR Kft. ügyvezető

3.) A bizottság a lakáshasznosítási javaslat 3. számú mellékletének 1. számú táblázatában foglaltak szerint határozza meg a Lakásrendelet 29. § (6) bekezdése alapján *nem értékesíthető ingatlanokat*.

4.) A bizottság a Lakásrendelet 29. § (7) bekezdése alapján a lakáshasznosítási javaslat 3. számú mellékletének 3. számú táblázatában foglaltak szerint állapítja meg a *kedvezményes értékesítésre javasolt, gazdaságtalan fenntartású ingatlanok* körét.

5.) A bizottság a lakáshasznosítási javaslat 3. számú mellékletének 4. számú táblázatában foglaltak szerint állapítja meg az önkormányzat tulajdonában lévő *rehabilitációval történő felszámolással érintett ingatlanokat*.

6.) A bizottság felkéri a KIK-FOR Kft-t, hogy a lakáshasznosítási javaslat 4. számú mellékletében értékesítésre javasolt üres lakáscélú ingatlanok közül vizsgálja meg azoknak az lakásoknak a körét, melyek bérbe adhatóak úgy, hogy a lakásigénylőkor a leendő bérlő vállalja a lakás felújítását, melynek közvetlen költsége nem haladja meg a rászorultsági értékhatárt (1.000.000.-Ft) – amelybe nem számít bele a saját munkavégzés értéke – , és terjessze javaslatát a bizottság elé. A bizottság felkéri továbbá a KIK-FOR Kft-t, hogy vizsgálja meg annak a lehetőségét is, hogy hogyan lehet szociális alapon bérbe adható lakásra vonatkozóan egyösszegű lakbérbefizetésről a bérlővel megállapodni a bérelt lakás felújítása érdekében, és ennek a szerződéses háttérét dolgozza ki.

Határidő: 2016. április 30.

Felelős: KIK-FOR Kft. ügyvezető

7.) A bizottság a lakáshasznosítási javaslat 4. számú mellékletében foglaltak szerint határozza meg azokat az ingatlanokat, melyek lakásgazdálkodási szempontból *átminősítésre javasoltak*.

8.) A bizottság a KIK-FOR Kft. javaslatának megfelelően a határozat **2. számú mellékletét** képező 2016. évre vonatkozó felújítási ütemtervet elfogadja és felkéri Szemereyné Pataki Klaudia polgármestert, hogy ez alapján a Megbízási Szerződés 12. pontja és a Közszolgáltatási Szerződés II/8. pontjának megfelelően e vállalkozói munkákra vonatkozó szerződést aláírja.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester

9.) A bizottság felkéri Mák Kornél alpolgármestert, hogy egyeztessen a jogszabály alapján határozatlan időre szóló bérlőkijelölési jogosultsággal rendelkező szervekkel arról, hogy az általuk kijelölt bérlők tartozásai kiegyenlítésre kerüljenek, valamint a bizottság javasolja, hogy a jövőben kötendő együttműködési megállapodásokban Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendeletének megfelelően rögzítésre kerüljön, hogy valamennyi együttműködési megállapodást kötött munkáltató köteles legyen készfizető kezességet vállalni.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Mák Kornél alpolgármester