



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Polgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Esélyteremtési Bizottság**

**2017. február 13-án
tartandó ülésére**

Tárgy: 2017. évi lakáshasznosítási javaslat

**Az előterjesztést készítette: Dr. Patay Balázs osztályvezető
Jogi Osztály**

Kezelési megjegyzés: Határozat-tervezet

Döntési változatok száma: 1

Melléletek: Lakáshasznosítási Javaslat 2017.

Véleményezésre megkapta: Lakás Munkacsoport

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Törvényességi észrevételem nincs:

**Dr. Határ Mária
jegyző**



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS ALPOLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: 3495-1/2017.

Ügyintéző: Bódi Szilvia

ELŐTERJESZTÉS Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottság 2017. február 13-án tartandó ülésére

Tárgy: 2017. 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 rászorulók lakhatását kell biztosítani.

A KIK-FOR Kft. által 2017. évre vonatkozóan összeállított lakáshasznosítási javaslat 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 a Lakásrendelet 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 5. 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 melléklete). Ezeket a lakásokat a bizottság a bérlőknek vételre felajánlja a lakások beköltözhető forgalmi értékének 10 %-áért. Fenti ingatlanok értékesítéséről, valamint a vételár jóváhagyásáról Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013.(II.14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZMSZ) 2. melléklet 5. 1. 14. pontja alapján a Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság dönt.

Az önkormányzat tulajdonában lévő **lakások és területek rehabilitációval történő felszámolására** javasolt lakásokat és egyéb ingatlanokat a lakáshasznosítási javaslat 5. számú mellékletének 3. 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. Fenti ingatlanok szociális alapon történő bérbeadásal egybekötött, bérlő általi felújítással történő hasznosításának vizsgálata során megállapításra került, hogy azok felújítására – állapotukra tekintettel – a Lakásrendelet 19. § a) pontjában meghatározott 1.000.000,- Ft-ot meg nem haladó összeg nem elegendő, erről a Lakás Munkacsoport 2016. november 18. napján tájékoztatást kapott. A lakáshasznosítási javaslatban értékesítésre javasolt ingatlanokon kívül egyéb, önkormányzati tulajdonban lévő lakások fenti célra történő bevonásának felülvizsgálata, annak a pénzügyi, számviteli háttérének kidolgozása folyamatban van.

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.

A lakáshasznosítási javaslat 6. számú melléklete tartalmazza azokat az ingatlanokat is, amelyek lakásgazdálkodási szempontból átminősítésre javasoltak, tekintettel arra, hogy azok magasabb minőséget képviselnek, mint az általában szociális alapon bérbe adott lakások átlagos színvonala.

A Lakásrendelet 25. § (1) bekezdés i) pontja alapján a bérbeadó a szobabérlők házában lévő lakóegységet azon személy részére biztosítja, aki kecskeméti székhelyű vagy telephelyű munkáltatóval létesített foglalkoztatásra irányuló jogviszonyt ha a kérelmező és a vele jogszerűen együtt kötözök rendelkeznek olyan nagyságú rendszeres jövedelemmel, mely a bérelt lakás és a megélhetés együttes költségeire fedezetül szolgál. A KIK-FOR Kft. jelzése szerint többször felmerült a lakásbérleti szerződések hosszabbításakor leadott kérelmek során, hogy a bérleti díjat és a közüzemi költségeket rendszeresen fizető, lakását a lakásbérleti szerződés szerint karbantartó bérlő bérleti szerződésének meghosszabbítására azért nincs lehetőség, mert a bérlő már nem rendelkezik kecskeméti székhelyű vagy telephelyű munkáltatóval. A Lakásrendelet 25. § (3) bekezdése alapján a bérleti szerződés határozott időre valamely feltétel bekövetkeztéig, de legfeljebb egy évre, az (1) bekezdés a)-f) pontjában felsorolt személyek vonatkozásában legfeljebb a foglalkoztatásra irányuló jogviszonyuk fennállásáig köthető meg. Tekintettel arra, hogy a Lakásrendelet 25. § i) pontjára fentiek nem vonatkoznak, a bérleti szerződés meghosszabbítható amennyiben a bérlő már nem rendelkezik kecskeméti székhelyű vagy telephelyű munkáltatóval.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése 153/2016.(VI.30.) számú határozata alapján Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata együttműködési megállapodást kötött a Bács-Kiskun Megyei Rendőr-főkapitánysággal a megállapodás mellékletében foglalt 19 db lakásra, valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése 197/2016.(IX.22.) számú határozata alapján a Bács-Kiskun Megyei Kórházzal, a megállapodás mellékletében foglalt 11 db lakásra vonatkozóan.

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

Kecskemét, 2017. február 7.

Szemereyné Pataki Klaudia
polgármester

KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE
ESÉLYTEREMTÉSI BIZOTTSÁG

...../2017.

HATÁROZAT-TERVEZET
Az Esélyteremtési Bizottság
2017. február 13-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

/2017. (II.13.) EtB. sz. határozat
2017. évi lakáshasznosítási javaslat

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottság megtárgyalta Szemereyné Pataki Klaudia polgármester fenti tárgyban készült 3495-1/2017. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1.) Az Esélyteremtési Bizottság a KIK-FOR Kft. javaslatának megfelelően a határozat **1. számú mellékletét** képező 2017. évre vonatkozó lakáshasznosítási javaslatot elfogadja az alábbiak szerint:

Várhatóan megüresedő lakások	120 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>	466 db 10 db
Nyugdíjasok Háza - Horváth D. krt. 1. - Nyíri u. 77/C.	38 db 50 db
Szociális alapon kiadható ingatlanok száma összesen	554 db
Szobabérlők Háza - Petőfi S. u. 18-20. <i>ebből bérlőkijelölési joggal érintett lakások</i> - Széchenyi sétány 4. <i>ebből bérlőkijelölési joggal érintett lakások</i> - Mátis K. u. 1., 10., 16., illetve Rávagy tér 7. - Egyéb <i>ebből bérlőkijelölési joggal érintett lakások</i> - Volt Fiala Házak Otthona (Széchenyi stny. 4.)	42 db 4 db 176 db 25 db 138 db 16 db 2 db 34 db
Művészvilág, műteremlakás	13 db
Közérdekű célok megvalósítására fenntartott	5 db
Költségalapon, pályázat útján bérbe adható lakások - Homokbányán <i>ebből bérlőkijelölési joggal érintett lakások</i> - Petőfi S. u. 18-20. szám alatt - Szétszórtan elhelyezkedő	240 db 75 db 85 db 22 db
Költség alapon összesen kiadható ingatlanok száma	771 db
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások elszórtan	41 db
Műszaki állapot miatt kiadhatatlan ingatlanok	56 db
Mindösszesen	1422 db

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

- Homokbányán elhelyezkedő pályázat útján hasznosítható lakások
 - o I. negyedév: 2017. február 20 – 2017. március 3.
 - o II. negyedév: 2017. május 15 – 2017. május 26.
 - o III. negyedév: 2017. augusztus 14 – 2017. augusztus 25.
 - o IV. negyedév: 2017. október 24 – 2017. november 3.

- Petőfi S. u. 18-20. szám alatt elhelyezkedő pályázat útján hasznosítható lakások
 - o I. negyedév: 2017. február 20 – 2017. március 10.
 - o II. negyedév: 2017. május 15 – 2017. június 2.
 - o III. negyedév: 2017. augusztus 14 – 2017. szeptember 1.
 - o IV. negyedév: 2017. október 24 – 2017. november 10.

- Elszórtan elhelyezkedő pályázat útján hasznosítható lakások
 - o I. negyedév: nem kerül kiírásra
 - o II. negyedév: 2017. május 15 – 2017. június 2.
 - o III. negyedév: 2017. augusztus 14 – 2017. szeptember 1.
 - o IV. negyedév: 2017. október 24 – 2017. november 10.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester

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

4.) A bizottság a lakáshasznosítási javaslat 4. számú mellékletében foglaltak szerint határozza meg az *értékesítésre javasolt ingatlanok* körét.

5.) A bizottság a lakáshasznosítási javaslat 5. számú mellékletének 1. számú táblázatában foglaltak szerint határozza meg a Lakásrendelet 29. § (6) bekezdése alapján *nem értékesíthető ingatlanokat*.

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

7.) A bizottság a lakáshasznosítási javaslat 6. számú mellékletében foglaltak szerint határozza meg azokat az ingatlanokat, melyek lakásgazdálkodási szempontból *átminősítésre javasoltak*.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester