



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

B E S Z Á M O L Ó

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése

**2017. május 25-én
tartandó ülésére**

Tárgy: Beszámoló szociális bérlakások felújítással egybekötött bérbeadásáról

**Az előterjesztést készítette: Dr. Patay Balázs osztályvezető
Jogi Osztály
Dr. Simon Szabolcs csoportvezető
Vagyongazdálkodási Csoport**

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 ALPOLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: 3722-4/2017.

Ügyintéző: Bódi Szilvia

B E S Z Á M O L Ó Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése 2017. május 25-én tartandó ülésére

Tárgy: Beszámoló szociális bérlakások felújítással egybekötött bérbeadásáról

Szökéné Kopping Rita képviselő asszony írásbeli kérdést nyújtott be polgármester asszonyhoz, melyben tájékoztatást kért az által korábban tett – a szociális alapon hasznosított bérlakások felújítással egybekötött bérbeadása tárgyú – módosító javaslatra történt intézkedésekről.

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottság által elfogadott lakáshasznosítási javaslat melléklete tartalmazza az értékesítésre javasolt ingatlanokat. Az 56 db ingatlan nem lakott, a KIK-FOR Kft. szakmai véleménye alapján az ingatlanok felújítási költségei meghaladják a 3 millió forintot, mivel elavult technológiával vagy szakszerűtlen módon épültek, a jelenlegi előírásoknak és követelményeknek nem felelnek meg. Jellemzően vízszigetelés nélkül, tetőfólia alkalmazásának mellőzésével, részben vályog falazattal, vasbeton koszorú vagy talpgerenda nélkül épültek. A fűtő berendezések és a kémények nem használhatóak, az elektromos hálózatuk teljes cseréjére szorul. Több helyen hiányoznak az alapvető vizes helyiségek, jellemzőek az aljzat jelentős süllyedései, illetve a burkolatok, felületképzések teljes elhasználódása. Az értékesítésre kijelölt ingatlanok vonatkozásában egy esetben érkezett megvásárlásra irányuló kérelem (Fehér utca 14.). Képviselői javaslat alapján felmerült, hogy fenti ingatlanok hasznosítására a bérbeadással egybekötött bérlő általi felújításukkal, vagy a felújítási költségek bérlő általi megfizetésével kerülhetne sor.

A tárgyban történt lépésekről feladatkörömben az alábbi tájékoztatást adom.

1. Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015.(X.22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: lakásrendelet) 1. § (4) bekezdése alapján a lakás bérbeadásához fűződő jogokat és kötelezettségeket közszolgáltatási szerződés alapján a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. (továbbiakban: KIK-FOR Kft.) gyakorolja és teljesíti. Fentiekre tekintettel a KIK-FOR Kft. kidolgozott egy javaslatot a szociális alapon hasznosított lakások felújítással egybekötött bérbeadására, mely javaslat megvalósítására a lakásrendelet módosításával kerülhetne sor. A javaslatban leírt egyik lehetőség szerint az az igénylő, aki kérelmében megjelöli, hogy vállalja az ingatlan felújítását a felújítás összegének megfizetésével, vagy saját munkavégzéssel történő felújítási munkálatok elvégzését, abszolút előnyt élvezőként a KIK-FOR Kft. által a lakásrendelet 17. § (1) bekezdése alapján vezetett lakásigénylési névjegyzék elejére kerülne. A másik lehetőség szerint a 244/2015. (XI.04.) sz. EtB. határozat 1. és 2. számú mellékletében meghatározott pontrendszer átalakításában látnák a megoldást olyan módon, hogy a vállalt egyösszegű, lakásfelújításra befizetett összeg, vagy a saját munkavégzéssel történő felújítási tételek arányában meghatározott többletpontot kapna az igénylő.

A KIK-FOR Kft. fenti javaslatát megtárgyalva a Lakás Munkacsoport 2016. november 11. napján, valamint 2016. november 18. napján megtartott ülésén egyetértett azzal, hogy a lakások szociális jellegével összefüggő vonatkozó jogszabály értelmezésekre tekintettel nem támogatható a lakásrendelet olyan módosítása, mely szerint a szociális rászorultság mértékének részletes vizsgálati szempontrendszere alapján elérhető pontrendszerben többletpontokhoz jusson, vagy abszolút előnyt élvezővé váljon az

igénylő, amennyiben az ingatlan felújítását a felújítási összeg befizetésével, vagy saját munkavégzéssel történő felújítási munkálatok elvégzésével vállalná.

Továbbá a lakásrendelet 19. § a) pontja alapján nem lehet bérlő az a személy, aki a 18. §-ban foglalt szociális rászorultsági feltételeknek megfelel, azonban a saját, vagy a vele jogszerűen együtt költöző személynek a tulajdonában 1.000.000,- Ft-ot meghaladó értékű pénzeszköz, értékpapír vagy vagyontárgy van. Tekintettel arra, hogy a KIK-FOR Kft. szakmai véleménye alapján az ingatlanok felújítási költségei meghaladják a 3 millió forintot, mely összeg magasabb, mint a szociális rászorultsági értékhatár, egy a jogszabályoknak megfelelő javaslat, valamint a pénzügyi, számviteli háttér kidolgozása szükséges – mely vonatkozásában kértük a KIK-FOR Kft. javaslatát. Szükséges továbbá meghatározni azt, hogy a felújítás során mely szakipari munkákat végezze el a KIK-FOR Kft. és mely munkák elvégzésére jogosult a bérlő. Tekintettel arra, hogy a KIK-FOR Kft. 2017. évi felújítási terve, illetve annak megvalósításához szükséges pénzügyi fedezet egyeztetés alatt áll, ennek elfogadását követően lehet meghatározni a bevonható lakások körét.

2. Fentiekén kívül a megyei jogú városok leromlott városi területeinek rehabilitációja vonatkozásában készült TOP-6.7.1-16 kódszámú felhívás alapján a KSH által határolt akcióterületen belül kiválasztásra került az értékesítésre javasolt ingatlanok (üres ingatlanok) közül 7 db, a kedvezményes értékesítésre kijelölt gazdaságtalan fenntartásúak (lakott ingatlanok) közül pedig 10 db, a kiválasztás véglegesítése folyamatban van. Az ingatlanok tekintetében szükséges a lakáshasznosítási javaslat módosítása, valamint ezen ingatlanok csökkentik a felújítással egybekötött bérbeadással hasznosítható lakások számát.
3. A Magyar Máltai Szeretetszolgálat megkereséssel fordult Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatához, mely szerint a kevesebb jövedelemmel rendelkező, szegénységben, nem megfelelő lakhatási körülmények között élő, illetve hajléktalan vagy szociális intézményben lakó személyek, családok lakhatásának biztosítása érdekében közös összefogással és együttműködéssel a „Szociális Lakásszövetkezet” koncepció nyújtana megoldást a legszegényebb családok lakhatási problémáira. A modell-program „bérlőkijelölési jogot” biztosítana a Magyar Máltai Szeretetszolgálat részére, mely alapján ezen ingatlanokba a jelenleg szociális rászorultság alapján vezetett lakásigénylési névjegyzéken szereplő igénylőknél nehezebb helyzetben lévő személyek, családok kerülnének elhelyezésre. A kiválasztásra kerülő ingatlanok és a program kidolgozása folyamatban van, azonban ezen ingatlanok szintén csökkentik a felújítással egybekötött bérbeadással hasznosítható lakások számát.

Fenti kérdések együttes koncepcióban történő rendezésével szükségessé előkészíteni a korábban felmerült javaslatot és azt a Tisztelt Közgyűlés elé terjeszteni.

Kérem Tisztelt Képviselő Asszonyt, hogy a kérdésre adott választ szíveskedjen elfogadni. Amennyiben erre nem kerülne sor, úgy kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy döntését a határozat-tervezet szerint szíveskedjen meghozni.

Kecskemét, 2017. május 18.

Mák Kornél
alpolgármester

KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE

...../2017.

HATÁROZAT-TERVEZET Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése 2017. május 25-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

...../2017. (V.25.) számú határozat

Beszámoló szociális bérlakások felújítással egybekötött bérbeadásáról

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta Mák Kornél alpolgármester fenti tárgyban készült 3722-4/2017. számú beszámolójában foglaltakat és az alábbi határozatot hozta:

A közgyűlés elfogadja Mák Kornél alpolgármester 3722-4/2017. számú beszámolójában foglaltakat.

Felelős: Mák Kornél alpolgármester

Határidő: értelemszerűen