



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Polgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Esélyteremtési Bizottság**

**2018. április 23-án
tartandó ülésére**

Tárgy: A 2018. évi lakáshasznosítással kapcsolatos döntések meghozatala

**Az előterjesztést készítette: Dr. Patay Balázs osztályvezető
Jogi Osztály
Dr. Tóbiás Erika csoportvezető
Vagyongazdálkodási Csoport**

Kezelési megjegyzés: Határozat-tervezet

Döntési változatok száma: 1

**Melléletek: Lakáshasznosítási Javaslat 2018.
Felújítási Javaslat 2018.**

Véleményezésre megkapta: Lakás Munkacsoport

Egyéb szervezet, külső szakértő: -

Megtárgyalta: -

Törvényességi észrevételem nincs:

**Dr. Határ Mária
jegyző**



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: 3568-4/2018.

Ügyintéző: Bódi Szilvia

ELŐTERJESZTÉS Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottság 2018. április 23-án tartandó ülésére

Tárgy: 2018. évi lakáshasznosítással kapcsolatos döntések meghozatala

I.

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 KIK-FOR Kft. által 2018. évre vonatkozóan összeállított lakáshasznosítási javaslatot 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.

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 Lakásrendelet 29. § (7) bekezdése alapján a bérlőnek vételre fel kell ajánlani a beköltözhető forgalmi érték 10 %-ának megfelelő vételáron, melyről a Lakásrendelet 32. § (2) bekezdése rendelkezik. Fenti ingatlanok értékesítéséről, valamint a vételár jóváhagyásáról Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szerkezeti 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.

A 2017. évre vonatkozó, 8/2017. (II.13.) EtB. számú határozattal elfogadott Lakáshasznosítási javaslat 3. számú mellékletében megjelölt kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlanok körének felülvizsgálata vált szükségessé, tekintettel arra, hogy a 2017. évi Lakáshasznosítási javaslat elfogadása után jelent meg a TOP-6.7.1-16 azonosítószámú „Megyei jogú városok leromlott városi területeinek rehabilitációja” című projektet támogató pályázat. Az egyeztetések eredményeképpen a korábban kedvezményes értékesítésre kijelölt lakásokból 20 db lakás – az előzetes tervek szerint – a projekt keretében felújításra kerül, így értékesítésük nem javasolt, további 1 db lakás esetében pedig – a KIK-FOR Kft. tájékoztatása szerint – jelenleg a kilakoltatás időpontjának kitűzésére várnak (Méntelek 268.), így ezen lakás vonatkozásában kedvezményes értékesítés nem lehetséges. A fennmaradó lakások tekintetében végzett előzetes igényfelmérés során 12 bérlő jelezte, hogy szeretné megvásárolni az általa bérelt ingatlant. Fentiek alapján a KIK-FOR Kft. ezeket a lakásokat javasolja 2018. évben is kedvezményes értékesítésre kijelölni, kiegészítve újabb lakásokkal.

A KIK-FOR Kft. által készített *lakáshasznosítási javaslat 4. számú melléklete* tartalmazza az értékesítésre javasolt ingatlanokat. A 2017. évre vonatkozó Lakáshasznosítási javaslat 4. számú mellékletében meghatározott 56 db rossz műszaki állapotú, gazdaságtalan felújítású értékesítésre kijelölt ingatlan értékesítése a 2017. évben – a már említett – szociális városrehabilitációs pályázat megjelenése miatt nem kezdődött meg, tekintettel arra, hogy az értékesítendő ingatlanok körének felülvizsgálata vált szükségessé. A 2017. évben értékesítésre kijelölt 56 db ingatlanból 1 db lakás értékesítése történt meg 2017-ben (Bethlen krt. 10.), egy másik lakás értékesítése pedig már 2016-ban (Zsinór utca 108.). A fennmaradó lakások közül 3 db lakás (Epreskert utca 41., Műkerti stny. 57. – 2 db ingatlan) várhatóan bekerül a szociális városrehabilitációs projektbe, ezért azok kikerültek az értékesítésre kijelölt lakások köréből.

További három, a lakáshasznosítási javaslat mellékleteit nem érintő lakás esetében egyeztetés folyik a Magyar Máltai Szeretetszolgálattal (Csilléri utca 9-11. fszt. 1., Csilléri utca 13-15. fszt. 4., Csilléri utca 13-15. I/8.).

A lakáshasznosítási javaslatban foglalt teljes lakásállomány 2017. évhez viszonyítva 37 db lakással csökkent, melyet a Kecskemét, Mátis Kálmán utca 10. szám alatti lakóházban lévő 34 db szobabérleti és 3 db szociális lakásként hasznosított lakás kivezetése indokol. Fenti 37 db lakás vonatkozásában a KIK-FOR Kft. és a Mercedes-Benz Manufacturing Hungary Kft. (a továbbiakban: MBMH Kft.) között 2017 decemberében létrejött, bérlőkijelölési jogra vonatkozó szerződés alapján a későbbiekben nem önkormányzati lakásként kerül hasznosításra.

Fentiek alapján szükséges Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között 2015. november 1. napján létrejött közszolgáltatási szerződés 1. számú, lakásként hasznosított önkormányzati tulajdonú lakásokat tartalmazó mellékletének módosítása, melyről Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése 2018. április 26. napján tartandó ülésén dönt.

A kedvezményes értékesítésre kijelölt lakások bérlői közül 12 esetben került sor vételi szándéknyilatkozat megtételére, valamint az értékesítéshez szükséges mellékletek becsatolására. KIK-FOR Kft. a bérlők vételi szándéknyilatkozatának elfogadását javasolja az értékbecslésekben megállapított forgalmi értékek figyelembe vételével. A Lakásrendelet 32. § (2) bekezdése alapján a vételár a kedvezményes értékesítésre kijelölt lakások esetén a beköltözhető forgalmi érték 10 %-a.

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 2018. április 24-én tartandó ülésén dönt.

A KIK-FOR Kft. által elkészített 2018. évi lakáshasznosítási javaslatot a Lakás Munkacsoport 2018. április 20-i ülésén véleményezi, azonban a javaslat 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 1.1.3. pontja alapján az Esélyteremtési Bizottság dönt.

II.

A 2018. évi lakáshasznosítási javaslat tartalmazza a KIK-FOR Kft. által elkészített, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő bérlakás állomány rendeltetésszerű használatához szükséges felújítási tevékenységre vonatkozó felújítási javaslatot.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között 2000. július 5. napján kelt megbízási szerződés 12. pontja és a 2015. november 1. napján kelt közszolgáltatási szerződés II/8. pontja alapján az ingatlankezelési tevékenységgel kapcsolatos felújítások, beruházások teljesítésére a KIK-FOR Kft. és az önkormányzat évente külön megállapodást köt.

Fenti felújítási munkálatok elvégzésére 2018. évben is szükséges a KIK-FOR Kft.-vel vállalkozási szerződést kötni, azonban célszerű annak pénzügyi ütemezését két félévre bontani. Az I. félévre javasolt a „1612241 KIK-FOR Kft. lakás- és vagyonkezelői tevékenysége” előirányzatán jelenleg rendelkezésre álló összeg tekintetében megkötni a vállalkozási szerződést.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és döntését a határozat-tervezetben foglaltak szerint meghozni szíveskedjen.

Kecskemét, 2018. április 16.

Szemereyné Pataki Klaudia
polgármester

KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE
ESÉLYTEREMTÉSI BIZOTTSÁG

HATÁROZAT-TERVEZET
Esélyteremtési Bizottság
2018. április 23-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

/2018. (IV.23.) EtB. sz. határozat

2018. évi lakáshasznosítással kapcsolatos döntések meghozatala

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottság megtárgyalta Szemereyné Pataki Klaudia polgármester fenti tárgyban készült 3568-4/2018. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1.) Az Esélyteremtési Bizottság a KIK-FOR Kft. javaslatának megfelelően a határozat **1. számú mellékletét** képező 2018. évre vonatkozó lakáshasznosítási javaslatot (a továbbiakban: lakáshasznosítási javaslat) elfogadja az alábbiak szerint:

Szociális alapon bérbe adható elszórtan elhelyezkedő lakás <i>ebből bérleti szerződés időtartamára költségelven meghatározott lakbérrel bérbe adott</i>	456 db 10 db
Nyugdíjasok Háza - Horváth D. krt. 1. - Nyíri u. 77/C.	38 db 51 db
Szociális alapon kiadható ingatlanok száma összesen	545 db
Szobabérlők Háza - Petőfi S. u. 18-20. - Széchenyi sétány 4. - Mátis K. u. 1., 16., illetve Rávágy tér 7. - Egyéb - Volt Fialat Házások Otthona (Széchenyi stny. 4.)	40 db 161 db 104 db 17 db 24 db
Művészvillák, műteremlakás	13 db
Közérdekű célok megvalósítására fenntartott	6 db
Költségalapon, pályázat útján bérbe adható lakások - Homokbányán - Petőfi S. u. 18-20. szám alatt - Szétszórtan elhelyezkedő	165 db 83 db 25 db
Költség alapon kiadható ingatlanok száma összesen	638 db
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások elszórtan	43 db
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások Homokbányán	75 db
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások tömbös épületekben	28 db
Bérlőkijelöléssel érintett lakások száma összesen	146 db
Műszaki állapot miatt kiadhatatlan ingatlanok	52 db
Mindösszesen	1381 db

2.) A bizottság a pályázat alapján hasznosított lakások bérbeadására vonatkozó pályázat kiírásának tervezett időpontjait az üresedések, valamint műszaki kapacitás rendelkezésére állás függvényében az alábbi időpontokra határozza meg:

- II. negyedév: 2018. május 29 – június 8.
- III. negyedév: 2018. augusztus 28 – szeptember 7.
- IV. negyedév: 2018. november 6 – november 16.

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 mellékletében foglaltak szerint határozza meg azokat az ingatlanokat, melyek lakásgazdálkodási szempontból *átminősítésre kerülnek*.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Szemereyné Pataki Klaudia polgármester