



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Esélyteremtési Bizottság**

**2019. február 18-án
tartandó ülésére**

Tárgy: A 2019. évi lakáshasznosítási javaslat

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

Kezelési megjegyzés: Határozat-tervezet

Döntési változatok száma: 1

Melléletek: -

Véleményezésre megkapta: Lakás Munkacsoport

Egyéb szervezet, külső szakértő: -

Megtárgyalta: -

Törvényességi észrevételem nincs:

**Dr. Határ Mária
jegyző**



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS ALPOLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: 4292-1/2019.

Ügyintéző: Bódi Szilvia

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Esélyteremtési Bizottság 2019. február 18-án tartandó ülésére

Tárgy: A 2019. évi lakáshasznosítási javaslat

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) a 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 bérlő-kiválasztási 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 2019. évre vonatkozóan összeállított lakáshasznosítási javaslatot a határozat-tervezet **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 védettség alatt álló ingatlan,
- a bérlő-kiválasztási joggal érintett lakás, amennyiben a bérlő-kiválasztási 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 határozza meg 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 2018. évben elfogadott lakáshasznosítási javaslat 3. számú mellékletében szereplő, kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlanok közül a 2018. évben 18 db ingatlan értékesítésére került sor. A KIK-FOR Kft. tájékoztatása szerint a kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlanok mindegyike kifejezetten rossz műszaki állapotban van, fenntartásuk, illetve felújításuk gazdaságtalan, a bérlők által fizetett szociális alapú bérleti díj a fenntartási költségek töredékét sem fedezi, így értékesítésük feltétlenül indokolt, még a kedvezményes, forgalmi érték 10%-át kitevő vételár mellett is. Fenti alapelvek figyelembevételével a KIK-FOR Kft. a kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlanokat tartalmazó mellékletet aktualizálta és a kialakult eljárásrend követése mellett a 2019. évben is tovább kívánja folytatni az értékesítési folyamatot, melynek eredményességét az érintett bérlők pénzügyi lehetőségei és szabálykövető dokumentációs közreműködésük nagyban befolyásolja.

A KIK-FOR Kft. által készített lakáshasznosítási javaslat *4. számú melléklete* tartalmazza az értékesítésre kijelölt ingatlanokat. A 2018. évre vonatkozó lakáshasznosítási javaslat 4. számú mellékletében meghatározott ingatlanok közül a 2018. évben többfordulós, nyilvános pályázat keretében 5 db ingatlan került értékesítésre. Az értékesítési folyamat sikerét látva a KIK-FOR Kft. javasolja, hogy az a 2019. évben folytatódjon, melynek következtében a tulajdonos és a kezelő mentesül a felújítási és karbantartási költségek alól, másrészt az értékesítésből keletkező bevétel az ingatlanállomány felújítására fordítható.

A KIK-FOR Kft által elkészített 2019. évi lakáshasznosítási javaslatot a Lakás Munkacsoport a Tisztelt Bizottság üléséig véleményezi.

A 2019. évi lakáshasznosítási javaslat tartalmazza a KIK-FOR Kft. által elkészített, Kecskemét Megyei Jogú Város tulajdonában lévő lakásállomány rendeltetésszerű használatához szükséges felújítási tevékenységre vonatkozó felújítási tervet.

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 2019. évben is szükséges a KIK-FOR Kft-vel vállalkozási szerződést kötni. A vállalkozási szerződést a KIK-FOR Kft. felújítási tervében megjelölt bruttó 30.480.000,- Ft vonatkozásában javasolt megkötni, tekintettel arra, hogy fenti összeg a folyamatban lévő értékesítések következtében a lakásalap terhére rendelkezésre fog állni.

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

Kecskemét, 2019. február 4.

Dr. Szeberényi Gyula Tamás
alpolgármester

KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE
ESÉLYTEREMTÉSI BIZOTTSÁG

HATÁROZAT-TERVEZET

Esélyteremtési Bizottság

2019. február 18-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

/2019. (II.18.) EtB. sz. határozat

A 2019. évi lakáshasznosítási javaslat

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Esélyteremtési Bizottság megtárgyalta Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester fenti tárgyban készült 4292-1/2019. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1.) Az Esélyteremtési Bizottság a KIK-FOR Kft. javaslatának megfelelően a határozat **1. számú mellékletét** képező 2019. évre vonatkozó lakáshasznosítási javaslatot (a továbbiakban: lakáshasznosítási javaslat) elfogadja az alábbiak szerint:

Szociális alapon bérbe adható elszórtan elhelyezkedő lakás	422 db
• <i>ebből bérleti szerződés időtartamára költségelven meghatározott lakbérrel bérbe adott</i>	16 db
• <i>kedvezményes értékesítésre kijelölt</i>	20 db
Nyugdíjasok Háza	
- Horváth Döme körút. 1.	38 db
- Nyíri utca 77/C.	51 db
Szociális minősítésű ingatlanok száma összesen	511 db
Szobabérlők Háza	
- Petőfi Sándor utca 18-20.	41 db
- Széchenyi sétány 4.	173 db
- Mátis Kálmán utca 1., 16., illetve Rávagy tér 7.	104 db
- egyéb	23 db
- volt Fiala Házak Otthona (Széchenyi sétány. 4.)	12 db
Művészvillák, műteremlakás	13 db
Közérdekű célok megvalósítására fenntartott	6 db
Költség alapon, pályázat útján bérbe adható lakások	
- Homokbányán	165 db
- Petőfi Sándor utca 18-20. szám alatt	83 db
- Szétszórtan elhelyezkedő	25 db
Költség alapon kiadható ingatlanok száma összesen	645 db
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások elszórtan	43 db
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások Homokbányán	75 db
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások tömbös épületekben	29 db
Bérlőkijelöléssel érintett lakások száma összesen	147 db
Értékesítésre kijelölt üres ingatlanok	51 db
Mindösszesen	1354 db

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

- I. negyedév: 2019. március 11 – március 25.
- II. negyedév: 2019. június 10 – június 24.
- III. negyedév: 2019. augusztus 19 – szeptember 2.
- IV. negyedév: 2019. november 4 – november 18.

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: Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester