



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Esélyteremtési Bizottság**

**2021. december 14-én
tartandó ülésére**

Tárgy: A Lakáshasznosítási javaslattal kapcsolatos döntések meghozatala

**Az előterjesztést készítette: Dr. Svircevic-Bodnár Ágota irodavezető
Szervezési és Jogi Iroda
Dr. Fölföldi Klára osztályvezető
Jogi Osztály**

Kezelési megjegyzés: Határozat-tervezet

Döntési változatok száma: 1

Mellékletek:

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Törvényességi észrevételem nincs:


**Dr. Mayer Endre
jegyző**



KECSKEMÉT MEGYEI JOGÚ VÁROS ALPOLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: 6827-11/2021.

Ügyintéző: Bódi Szilvia

ELŐTERJESZTÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Esélyteremtési Bizottság
2021. december 14-én tartandó ülésére

Tárgy: A Lakáshasznosítási javaslattal kapcsolatos döntések meghozatala

Tisztelt Bizottság!

I. A 2021. évi lakáshasznosítási javaslat módosítása

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 Közzolgáltatási szerződés (a továbbiakban: Közzolgáltatási szerződés) II/1. pontja alapján a Kölcsönvevő a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja szerinti lakásgazdálkodási közzolgáltatási feladatokat a Lakásrendeletben foglaltak, a Közzolgáltatási szerződés, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között 2000. július 5. napján létrejött megbízási szerződés (a továbbiakban: 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 Kormány a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) 1.§-ával az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki. A Korm. rendelet alapján veszélyhelyzetben 2021. június 15. napjáig alkalmazni kellett a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében foglaltakat, melynek értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét – így a bizottságokra átruházott feladat- és hatáskörét is – a polgármester gyakorolta. A KIK-FOR Kft. által elkészített 2021. évi lakáshasznosítási javaslat fentiekre tekintettel Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármestere 535/2021. (III. 16.) határozatával elfogadásra került.

A KIK-FOR Kft. részéről a 2021. évi lakáshasznosítási javaslatra vonatkozó alábbi módosítási javaslatok érkeztek:

- 2. számú – bérlőkijelölési joggal érintett lakásokat tartalmazó – melléklet
Az SOS-Gyermekfalu Magyarországi Alapítványával 2021 augusztusában együttműködési megállapodás megkötésére került sor, azonban az ilyen módon hasznosított, a megállapodás 1. számú mellékletében szereplő lakások körének módosítása szükséges.
A Kecskemét, Széchenyi sétány. 4. VII/702.; Kecskemét, Széchenyi sétány 4. VII/705.; Kecskemét, Széchenyi sétány 4. VII/729. szám alatti lakások helyett az alábbi lakások kerülnek ilyen módon hasznosításra: Kecskemét, Széchenyi sétány 4. V/524.; Kecskemét, Széchenyi sétány 4. VI/605.; Kecskemét, Széchenyi sétány 4. VI/611. Az SOS-Gyermekfalu Magyarországi Alapítványával kötött megállapodás fentiek szerinti módosítása folyamatban van.
- 3. számú – kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlanokat tartalmazó – melléklet
A jelenleg szociális alapon hasznosított, alábbi lakásokra vonatkozóan vételi kérelmet nyújtottak be a bentlakó bérlők. Az ingatlanok műszaki állapotára tekintettel felújításuk nem kifizetődő, a szociális alapú bérleti díj a fenntartási költségek töredékét sem fedezi, így javasolt azok értékesítése. Fentiek miatt a 2021. évi lakáshasznosítási javaslat 3. számú melléklete az alábbi ingatlanokkal egészül ki:

cím	hrsz	tulajdoni hányad	bérlő neve	bérleti szerződés időtartama	forgalmi érték
Kórház utca 7-1.	1572	62/145 42 m ²	Horváth Mária Melinda	2009.04.01- 2022.01.31.	2.100.000,- Ft
Kórház utca 9-1.	1574	1/1 83 m ²	Dinók Tímea	2020.08.04- 2022.01.31.	2.900.000,- Ft
Kórház utca 9-2.	1575	40/62 40 m ²	Radics Anikó	2009.09.01- 2022.01.31.	1.600.000,- Ft
Kórház utca 9-2.	1575	22/62 22 m ²	Zsigár Katalin	2011.12.15- 2022.01.31.	880.000,- Ft

- 4. számú – értékesítésre kijelölt ingatlanokat tartalmazó – melléklet
Vételi kérelem érkezett az alábbi ingatlanokra, melyre tekintettel a lakáshasznosítási javaslat 4. számú melléklete az alábbiakkal egészül ki:

hrsz	cím	ingatlan megnevezése	terület (m ²)
2996/3/A/6	Dózsa György út 23. I/52.	társasházi lakás	46
1572	Kórház utca 7-1.	lakóház, udvar	28
1572	Kórház utca 7-1.	lakóház, udvar	30

- 5. számú – átminősítésre javasolt lakásokat tartalmazó – melléklet
A KIK-FOR Kft. tájékoztatása szerint az alábbi – jelenleg szociális módon hasznosított 9 db és költségelvű, pályázat alapján hasznosított 2 db – lakások átminősítése elhelyezkedésük, műszaki paramétereik és lakásgazdálkodási észszerűség miatt indokolt.

hrszt	cím	átminősítés előtt	átminősítés után
3799/2/A/45	Akadémia körút 19. III/24.	szociális	költségelví (szobabérlet)
3791/21/A/4	Aradi vértanúk tere tere 2. I/4.	szociális	költségelví (szobabérlet)
3791/22/A/25	Aradi vértanúk tere tere 3. V/25.	szociális	költségelví (szobabérlet)
4019	Arany János utca 6. II/5.	szociális	költségelví (szobabérlet)
17/30/A/57	Batthyány utca 37. IV/18.	szociális	költségelví (szobabérlet)
3805/3/A/90	Forradalom utca 24. V/30.	szociális	költségelví (szobabérlet)
7/1/A/2	Lechner Ödön utca 1. I/4.	szociális	költségelví (szobabérlet)
4109/A/26	Rákóczi út 10-12. II/6.	szociális	költségelví (szobabérlet)
3791/9/A/65	Szimferopol tér 18. II/20.	szociális	költségelví (szobabérlet)
5780	Nyitra utca 6.	költségelví (pályázat)	költségelví (szobabérlet)
20293/6	Barátság utca 13.	költségelví (pályázat)	költségelví (szobabérlet)

- Kisajátítást helyettesítő adásvétellel került Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonába a 32812 helyrajzi számú ingatlan (kivett tanya, 87 m² nagyságú, 4+1 szobás, összkomfortos). Tekintettel arra, hogy a Lakásrendelet 1. § (4) bekezdése alapján a lakás bérbeadásához fűződő jogokat és kötelezettségeket közszolgáltatási szerződés alapján a KIK-FOR Kft. gyakorolja és teljesíti, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a KIK-FOR Kft. részére a Közszolgáltatási szerződéssel annak mellékletében szereplő lakásokat közfeladat ellátása céljából haszonkölcsönbe adta. Fentiek alapján a Közszolgáltatási szerződés 1. számú, KIK-FOR Kft. részére haszonkölcsönbe adott lakások körét szükséges kiegészíteni a fenti ingatlannal.

II. A 2022. évi lakáshasznosítási javaslat elfogadása

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 2022. évre vonatkozóan összeállított lakáshasznosítási javaslatot a határozat-tervezet **1. számú melléklete** tartalmazza. Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése 2021. december 16. napján tartandó ülésére előterjesztés készül a Bács-Kiskun Megyei Kórház, a Bács-Kiskun Megyei Büntetés-végrehajtási Intézet, valamint az Országos Mentőszolgálat részére bérlőkijelölési jog biztosításáról, továbbá az SOS-Gyermekfalvak Magyarországi Alapítványával kötött megállapodás módosításáról. A 2022. évi lakáshasznosítási javaslat tervezete a fenti közgyűlési előterjesztésben foglaltakat figyelembe veszi.

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

Kecskemét, 2021. december 7.



Engert Jakabné
alpolgármester

HATÁROZAT-TERVEZET

...../2021. (XII.14.) EtB. számú határozat

A 2021. évi lakáshasznosítási javaslat módosítása

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottság megtárgyalta Engert Jakabné alpolgármester fenti tárgyban készült 6827-11/2021. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1. A bizottság úgy dönt, hogy a 2021. évi lakáshasznosítási javaslat 2. számú mellékletében szereplő Kecskemét, Széchenyi sétány 4. VII/702.; Kecskemét, Széchenyi sétány 4. VII/705.; Kecskemét, Széchenyi sétány 4. VII/729. szám alatti lakások helyébe az alábbi lakások kerülnek: Kecskemét, Széchenyi sétány 4. V/524.; Kecskemét, Széchenyi sétány 4. VI/605.; Kecskemét, Széchenyi sétány 4. VI/611.
2. A bizottság úgy dönt, hogy a 2021. évi lakáshasznosítási javaslat 3. számú mellékletében felsorolt ingatlanok közé bekerülnek az alábbi ingatlanok: Kecskemét, Kórház utca 7-1. (hrsz: 1572); Kecskemét, Kórház utca 9-1. (hrsz: 1574); Kecskemét, Kórház utca 9-2. 38 m² (hrsz: 1575); Kecskemét, Kórház utca 9-2. 26 m² (hrsz: 1575).
3. A bizottság úgy dönt, hogy a 2021. évi lakáshasznosítási javaslat 4. számú mellékletében felsorolt ingatlanok közé bekerülnek az alábbi ingatlanok: Kecskemét, Dózsa György út 23. I/52. (hrsz: 2996/3/A/6); Kecskemét, Kórház utca 7-1. 28 m² (hrsz: 1572); Kecskemét, Kórház utca 7-1. 30 m² (hrsz: 1572).
4. A bizottság úgy dönt, hogy a 2021. évi lakáshasznosítási javaslat 5. számú melléklete az alábbi ingatlanokkal egészül ki:

hrsz	cím	átminősítés előtt	átminősítés után
3799/2/A/45	Akadémia körút 19. III/24.	szociális	költségelvű (szobabérlet)
3791/21/A/4	Aradi vértanúk tere tere 2. I/4.	szociális	költségelvű (szobabérlet)
3791/22/A/25	Aradi vértanúk tere tere 3. V/25.	szociális	költségelvű (szobabérlet)
4019	Arany János utca 6. II/5.	szociális	költségelvű (szobabérlet)
17/30/A/57	Batthyány utca 37. IV/18.	szociális	költségelvű (szobabérlet)
2990/3/A/22	Botond utca 2/A. II/9.	szociális	költségelvű (szobabérlet)
3805/3/A/90	Forradalom utca 24. V/30.	szociális	költségelvű (szobabérlet)
7/1/A/2	Lechner Ödön utca 1. I/4.	szociális	költségelvű (szobabérlet)
4109/A/26	Rákóczi út 10-12. II/6.	szociális	költségelvű (szobabérlet)
3791/9/A/65	Szimferopol tér 18. II/20.	szociális	költségelvű (szobabérlet)
5780	Nyitra utca 6.	költségelvű (pályázat)	költségelvű (szobabérlet)
20293/6	Barátság utca 13.	költségelvű (pályázat)	költségelvű (szobabérlet)

HATÁROZAT-TERVEZET

/2021. (XII.14.) EtB. sz. határozat

A 2022. évi lakáshasznosítási javaslat elfogadása

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottság megtárgyalta Engert Jakabné alpolgármester fenti tárgyban készült 6827-11/2021. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1.) Az Esélyteremtési Bizottság a KIK-FOR Kft. javaslatának megfelelően a határozat **1.számú mellékletét** képező 2022. évre vonatkozó lakáshasznosítási javaslatot (a továbbiakban: lakáshasznosítási javaslat) elfogadja az alábbiak szerint:

Szociális alapon bérbe adható elszórtan elhelyezkedő lakás:	373 db
• ebből bérleti szerződés időtartamára költségelven meghatározott lakbérrel bérbe adott	10 db
• ebből kedvezményes értékesítésre kijelölt	5 db
Nyugdíjasok Háza	
- Horváth Döme körút 1.	38 db
- Nyíri út 77/C.	51 db
SZOCIÁLIS MINŐSÍTÉSŰ INGATLANOK SZÁMA ÖSSZESEN:	462 db
Szobabérlők Háza	
• Petőfi Sándor utca 18-20.	48 db
• Széchenyi sétány 4.	171 db
• Mátyás K. u. 1., 16., Rávágy tér 7.	105 db
• egyéb	61 db
• volt Fiatal Házasként Otthona	
o Széchenyi sétány 4.	3 db
Művészvillák, műteremlakás	15 db
Közérdeklő célok megvalósítására fenntartott	5 db
Költségalapon, pályázat útján bérbe adható lakások	
• Homokbányán	165 db
• Petőfi Sándor utca 18-20. szám alatt	83 db
• Szétszórtan elhelyezkedő	18 db
KÖLTSÉG ALAPON KIADHATÓ INGATLANOK SZÁMA ÖSSZESEN:	674 db
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások elszórtan	43 db
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások Homokbányán	75 db
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások tömbös épületekben	40 db
BÉRLŐKIJELÖLÉSSSEL ÉRINTETT LAKÁSOK SZÁMA ÖSSZESEN:	158 db
MINDÖSSZESEN:	1 294 db
Ebből értékesítésre kijelölt üresen álló ingatlanok száma	17 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 | 2022. február 15. – március 01. |
| • II. negyedév | 2022. május 17. – május 31. |
| • III. negyedév | 2022. szeptember 06. – szeptember 20. |
| • IV. negyedév | 2022. november 03. – november 17. |

3.) A bizottság Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelete 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.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Engert Jakabné alpolgármester



KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.
6000 Kecskemét, Csáky János körút 14. | Telefon: 76/487-622

KIK-FOR KFT.
2022. ÉVI
LAKÁSHASZNOSÍTÁSI
JAVASLATA

Kecskemét, 2021. december 07.

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Jogi és Szervezési Iroda
Jogi Osztály
dr. Svircevic-Bodnár Ágota osztályvezető részére

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelete 4.§ (1) bekezdése szerint az önkormányzat tulajdonában álló lakások hasznosítására a KIK-FOR Kft. köteles minden évben javaslatot készíteni.

A fenti kötelezettségünknek eleget téve – tekintettel a Tulajdonossal folytatott egyeztetésekre – az alábbi lakáshasznosítási javaslatot nyújtjuk be szíves elfogadásra.

I. ELŐZMÉNY

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) 1.§ (4) alapján a lakások bérbeadásához fűződő jogokat és kötelezettségeket közszolgáltatási szerződés alapján a KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft. gyakorolja és teljesíti.

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 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) a 29.§ (3) és (6) bekezdése szerint értékesítésre kijelölt lakásokat.

1. The first part of the document is a list of the names of the people who were present at the meeting. The names are listed in alphabetical order.

2. The second part of the document is a list of the topics that were discussed at the meeting. The topics are listed in alphabetical order.

II. LAKÁSHASZNOSÍTÁSI JAVASLAT

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, közszolgáltatási és megbízási szerződés alapján KIK-FOR Kft. kezelésében lévő bérleményállomány **2021. október 31. napján 1294 db lakás**, melyek szociális alapon, illetve költség alapon kerülnek hasznosításra az alábbi bontás szerint:

Szociális alapon bérbe adható elszórtan elhelyezkedő lakás:	373 db
• <i>ebből bérleti szerződés időtartamára költségelven meghatározott lakbérrel bérbe adott</i> • <i>ebből kedvezményes értékesítésre kijelölt</i>	10 db 5 db
Nyugdíjasok Háza	
- Horváth D. krt. 1.	38 db
- Nyíri u. 77/C.	51 db
SZOCIÁLIS MINŐSÍTÉSŰ INGATLANOK SZÁMA ÖSSZESEN:	462 db
Szobabérlők Háza	
• Petőfi S. u. 18-20. • Széchenyi sétány 4. • Mátis K. u. 1., 16., Rátság tér 7. • egyéb • volt Fiatal Házak Otthona ○ Széchenyi sétány 4.	48 db 171 db 105 db 61 db 3 db
Művészvillák, műteremlakás	15 db
Közérdekű célok megvalósítására fenntartott	5 db
Költség alapon, pályázat útján bérbe adható lakások	
• Homokbányán • Petőfi S. u. 18-20. szám alatt • Szétszórtan elhelyezkedő	165 db 83 db 18 db
KÖLTSÉG ALAPON KIADHATÓ INGATLANOK SZÁMA ÖSSZESEN:	674 db
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások elszórtan	43 db
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások Homokbányán	75 db
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások tömbös épületekben	40 db
BÉRLŐKIJELÖLÉSEL ÉRINTETT LAKÁSOK SZÁMA ÖSSZESEN:	158 db
MINDÖSSZESEN:	1 294 db
<i>Ebből értékesítésre kijelölt üresen álló ingatlanok száma</i>	<i>17 db</i>

II.1. Várhatóan megüresedő lakások száma

2018-ban és 2019-ben a megüresedő lakások száma átlagosan 6-10 db/hó volt, 2020. évben átlagosan havonta 9,5 db lakás üresedett meg, 2021-ben a megüresedő bérlakások száma átlagosan 6,5 db/hó, ezeket a tényadatokat alapul véve, a KIK-FOR Kft azt prognosztizálja, hogy 2022. évben várhatóan a megüresedő bérlakások száma 6-8 db/hó.

2021. I.-X. hó alatt megüresedő lakásszám 64 db, ezzel szemben a beköltöző bérléményszám 60 db.

II.2. Bírósági ítéletek, hatósági határozatok végrehajtására biztosított lakások száma

A folyamatban lévő bírósági eljárásokról, valamint a felmondott bérleti szerződésekről szóló kimutatást az 1. számú melléklet tartalmazza.

II.3. Szociális helyzet alapján bérbe adható lakások száma

Fenti táblázat alapján, a Lakásrendelet 17 - 22. szakaszaiban meghatározott **szociális** minősítésű ingatlanok száma összesen **462 db**.

- Szétszórtnan elhelyezkedő ingatlanok száma 373 db.
- Nyugdíjasházi lakások száma 89 db, melyek közül 38 db a Horváth Döme krt. 1. szám alatt, 51 db pedig a Nyíri út 77/C. szám alatt helyezkedik el.

Az átminősítés alapelvei és indokai:

Társaságunk 2022. évre nem tervez átminősítést, a jelenleg kialakult lakásjelleg megfelel a bérleti és bérbeadói igényeknek.

II.4. Költségelven bérbe adható lakások száma:

Fenti táblázat alapján, a Lakásrendelet 23 - 28. szakaszai alapján meghatározott **költségelvi** minősítésű ingatlanok száma összesen 674 db.

Ebből:

- Szobabérlők házában (tömbös) összesen 390 db lakás található (Széchenyi sétány 4. – 174 db (Ebből 3 db volt FHO), Petőfi S. u. 18-20. – 48 db, Mátis K. u. 1. – 35 db, Mátis K. u. 16. – 33 db, Rávány tér 7. – 37 db.

- a városban elszórtan elhelyezkedő 61 db szobabérleti lakások

(Akadémia 19. III/24., Akadémia krt. 20. IX/54., Akadémia krt. 27. V/29., Akadémia krt. 48. I/6., Akadémia krt. 48. II/10., Alsószéktő 121., Aradi vértanúk tere 2. I/4., Aradi vértanúk tere 3. 5/25., Arany J. u. 6. I/1., Arany J. u. 6. II/1., Arany J. u. 6. II/5., Árpád krt. 19/C III/46., Árpád krt. 19/A IV/15., Árpád krt. 21/C III/47., Árpád krt. 21/A IV/15., Árpád krt. 21/A IV/18., Bajcsy-Zs. krt. 2. I/1., Barátság u. 13., Batthyány u. 37. III/11., Batthyány u. 37. IV/18., Batthyány u. 41. I/3., Botond u. 1. II/9., Forradalom u. 24. V/28., Forradalom u. 24. V/30., Halasi út 3. fszt. 6., Hetényegyháza hrsz.: 32812, Hunyadi J. tér 3/B fszt. 3., Hunyadi J. tér 3/B fszt. 4., Irinyi u. 30. III/53., István király krt. 15/B II/5., Kandó K. u. 13/A fszt. 1., Kandó K. u. 13/A IV/29., Kristály tér 3. I/5., Kristály tér 3. IV/20., Lechner Ödön u. 1. I/4., Lóverseny u. 43. IV/10., Lóverseny u. 45. V/13., Március 15. u. 38. III/23., Nagykőrösi u. 27. fszt. 3., Nyitra u. 6., Pázmány P. u. 2/A II/8., Pázmány P. u. 2/A IV/14., Pázmány P. u. 2/B IV/15., Pázmány P. u. 6/A fszt. 1., Présház u. 11/A, Rákóczi u. 8. I/4., Rákóczi u. 10-12. I/1., Rákóczi u. 10-12. II/1., Rákóczi u. 10-12. II/6., Reile Géza u. 22. VII/38., Szabadság tér 3/A II.1., Szabadság tér 3/C I/9., Szabadság tér 3/D II/9., Szabó Kálmán u. 13. I/4., Szimferopol tér 14. IV/12., Szimferopol tér 18. II/20., Szimferopol tér 21. I/1., Szimferopol tér 23. IV/10., Végh Mihály tér 1. fszt.6., Végh Mihály tér 1. fszt.7., Világ u. 1. IV/55.)

- *Művészvillaként, műteremlakásként* 15 db ingatlant hasznosítunk
- *Közérdekű célok megvalósítására* 5 db ingatlant adunk bérbe
(Horváth D. u. 12. V/20, Szabadság tér 3/A III/4., Szabadság tér 3/A III/5., Szabadság tér 3/B II/7., Szabadság tér 3/D II/11.)
- *Pályázat útján* 266 db ingatlan adható bérbe, ebből:
 - o Homokbányán 165 db ingatlant tudunk üresedés esetén pályázat útján hasznosítani
(Kvarc u. 4/A-B-C-D 60 db, Téglás u. 7/A-B-C 59 db, Téglás u. 13/A-B-C 46 db)
 - o A Petőfi S. u. 18-20. szám alatti ingatlanban 83 db ingatlan kerülhet pályázat útján hasznosításra
(111, 112, 114, 116, 118, 201, 212, 213, 214, 215, 219, 312, 313, 315, 316, 317, 318, 415, 417, 418, 511, 512, 514, 516, 518, 519, 601, 602, 604, 606, 607, 608, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 702, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 712, 713, 714, 716, 718, 719, 801, 802, 806, 808, 809, 810, 813, 815, 816, 902, 903, 904, 906, 907, 909, 914, 916, 919, 1002, 1003, 1005, 1007, 1008, 1009, 1011, 1013, 1016, 1018)
 - o *a városban elszórtan elhelyezkedő 18 db pályáztatott lakás*
(Akadémia krt. 40. II/81., Akadémia krt. 44. I/41., Akadémia krt. 61. V/14., Dózsa Gy. út 19. fszt.1., Irinyi u. 28. II/64., Irinyi u. 38. X/29., Kristály tér 5. III/11., Lóverseny u. 45. IV/11., Március 15. u. 47. II/5., Március 15. u. 80. V/45., Nyíri út 25. IV/53., Pákozdi csata u. 20. IV/27., Pázmány P. u. 6/B fszt. 1., Petőfi S. u. 8. VIII/22., Reile Géza u. 22. X/57., Szimferopol tér 14. III/8., Szolnoki út 2. I/7., Világ u. 1. IV/56.)

II.5. Közérdekű feladatok megoldása érdekében bérbe adott lakások

A Lakásrendelet 24.§ (2) értelmében közérdekű feladat ellátása érdekében egyidőben összesen 5 db lakás használható fel az itt meghatározott bérleti jogviszony létesítésére, amelyből mind az 5 db lakás lakott. A bérlet személyére történő javaslatot a hivatkozott rendelkezés polgármesteri hatáskörbe utalja, legfeljebb 3 év határozott időtartamra. A közérdekű lakások – mint költségelven bérbe adottak – felsorolása a II.4. pontban található.

II.6. Bérlőkijelölési jogra irányuló megállapodás alapján hasznosított lakások

Összesen 10 szervezettel 158 db lakás vonatkozásában van érvényben bérlőkijelölési jog.

○ Bács-Kiskun Megyei Rendőr-főkapitányság	63 db
○ Neumann János Egyetem	33 db
○ Károli Gáspár Református Egyetem	7 db
○ Magyar Honvédség	16 db
○ Bács-Kiskun Megyei Kórház	11 db
○ Bács-Kiskun Megyei Büntetés-végrehajtási Intézet	10 db
○ Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	5 db
○ Nemzeti Adó- és Vámhivatal	1 db
○ Kecskeméti Törvényszék	1 db
○ SOS Gyermekfalu Magyarországi Alapítványa	10 db
○ Országos Mentőszolgálat	1 db

Az egyes szervezetek részére kijelölt ingatlanokat részletesen a 2. számú melléklet tartalmazza.

II.7. Pályázat útján hasznosított lakások bérbeadására vonatkozó pályázatok kiírásának tervezett időpontjai

A pályáztatandó ingatlanok darabszáma üresedés, valamint műszaki kapacitás rendelkezésére állás, illetve tulajdonosi megrendelés függvénye, de a jelenleg üresen álló állomány alapján az alábbi táblázatban felsorolt, megüresedett lakások pályáztatása mindenképpen indokolt.

Cím	Komfortfokozat	Helyrajzszám	Bérlési díj magállapításánál figyelembe vett alapterület (m ²)	Státusz
Kristály tér 5 III 11	összkomfortos	10576/24/A/127	71	üres
Kvarc u. 4 A V 13	összkomfortos	21919/3	62	üres
Petőfi S. u. 18-20. II 219	összkomfortos	17/22/A/42	33	üres
Petőfi S. u. 18-20. III 313	összkomfortos	17/22/A/55	35	üres
Petőfi S. u. 18-20. V 516	összkomfortos	17/22/A/96	43	üres
Petőfi S. u. 18-20. VII 710	összkomfortos	17/22/A/128	35	üres
Petőfi S. u. 18-20. IX 909	összkomfortos	17/22/A/165	35	üres
Petőfi S. u. 18-20. X 1002	összkomfortos	17/22/A/177	35	üres
Téglás u. 13 B IV 17	összkomfortos	21919/2	42	üres
Téglás u. 13 C III 15	összkomfortos	21919/2	42	üres

A 2022. évben összességében kiírandó pályázatok tervezett időpontjai:

- I. negyedév 2022. február 15 – március 01.
- II. negyedév 2022. május 17 – május 31.
- III. negyedév 2022. szeptember 06 – szeptember 20.
- IV. negyedév 2022. november 03 – november 17.

II.8. Kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlanok

A 2022. évre vonatkozó lakáshasznosítási javaslat 3. számú mellékletében felsorolt, kedvezményes értékesítésre vonatkozó, bérlő által lakott lakások értékesítési folyamatát a KIK-FOR Kft és az Önkormányzat már 2018. évben megindította. Ennek keretében a kijelölt lakások mindegyikére értékebecslést készítettünk, valamint előzetes igényfelmérést végeztünk, 5 db bérlő jelezte, hogy 2022. évben érdekelné az általa lakott ingatlan kedvezményes megvásárlása.

Így ezt az 5 db lakást javasoljuk 2022. évben is kedvezményes értékesítésre kijelölni.

A kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlanok mindegyike kifejezetten rossz műszaki állapotban van, fenntartásuk, illetve felújításuk gazdaságtalan, a szociális alapú lakbér a fenntartási költségek töredékét sem fedezi, így értékesítésük feltétlenül indokolt, még a kedvezményes, forgalmi érték 10 %-át kitevő vételár mellett is. A kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlanok listáját a fent megjelölt alapelvek figyelembevételével aktualizáltuk és a Jogi Osztály vezetésével előzetesen leegyeztettük. Az így kialakult ingatlanlistát (5 db) a javaslat 3. számú melléklete tartalmazza. A KIK-FOR Kft a kialakult eljárásrend követése mellett 2022. évben is tovább kívánja folytatni az értékesítési folyamatot, ennek eredményességét azonban az érintett bérlők pénzügyi lehetőségei és szabálykövető dokumentációs közreműködésük nagyban befolyásolja.

II.9. Értékesítésre kijelölt ingatlanok

A 2018. évi lakáshasznosítási javaslat 4. számú mellékletét képezte azon üres ingatlanok listája, amelyek fenntartása és további kezelésben tartása műszaki és gazdasági szempontból indokolatlan. 2018. évben az Önkormányzattal egyeztetett eljárásrend alapján, többfordulós, nyilvános pályázat keretében eladásra került 4 db ingatlan. Az értékesítési folyamat sikerét látva 2019. évben két ütemben (április/szeptember) került sor pályáztatási eljárás lefolytatására, ütemenként 17 és 9 db lakás meghirdetésével. 2019. év I. ütemben 9 db ingatlan került értékesítésre, II. ütemben 8 db ingatlanra lett adásvételi szerződés kötve. Ennek nyomán a tulajdonos és a kezelő egyrészt mentesül az üzemeltetési, karbantartási és felújítási költségek alól, másrészt jelentős, több tízmillió forintos bevételt biztosít az Önkormányzat részére. Folytatva az előző évek módszerét 2021. évre javasoltuk az egy ütemben történő pályáztatási eljárást, 20 db ingatlan hirdetésével. Így az értékesítésre kijelölt ingatlanok listáját (javaslat 4. számú melléklete, 17 db ingatlan) a fent megjelölt alapelvek figyelembevételével aktualizáltuk és a Jogi Osztály vezetésével előzetesen leegyeztettük.

II.10. További javaslatok, egyébek:

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában álló, leromlott állapotú, lakatlan lakások felújítását és **piaci alapon történő bérbeadását célozza meg** a Városi Alapkezelő Zrt. és a KIK-FOR Kft. által tulajdonolt projektársaság közreműködésével. Jelen projekt célja az önkormányzati vagyon értékének megőrzése, növelése, illetve szélesebb körű lakhatási lehetőség biztosítása a lakások felújítását követően piaci alapon történő bérbeadással. Az Alapkezelő által nyújtott finanszírozási konstrukció jogi feltételei miatt a projektet a KIK-FOR Kft. által alapított projektársaság segítségével lehet megvalósítani. Az Önkormányzat a tulajdonában álló lakásokat először apportba adja a KIK-FOR Kft.-be, amely beaportálja azokat a projektársaságba.

A KIK-FOR Kft. az üresen álló lakások közül kiválasztott 2021. évben **25 darab olyan lakást**, amely felújítást követően elhelyezkedésük és méretük alapján piaci alapon várhatóan bérbe adhatóak, 2022. évben pedig II. ütem keretein belül az alábbi **12 darab lakás** kerül kijelölésre.

Tervezett piaci alapon hasznosítás alá vont lakóingatlanok (II. ütem)

Ssz.	Ingatlan címe	Kategória	Komfortfokoz	Öv.	Hrsz.	m ²
1.	Kandó Kálmán utca 13. A IV 29	szobabérlet	Komfortos	II.	6988/2/A/29	53
2.	Kristály tér 5. III 11	pályázatos	Összkomfort	II.	10576/24/A/127	72
3.	Rákóczi út 28. I 8	szociális	Komfortos	I.	4128/1/A/16	38
4.	Rákóczi út 2. fszt. 1.	szociális	Komfortos	I.	4097	47
5.	Rákóczi út 2. fszt. 2.	szociális	Komfortos	I.	4097	28
6.	Rákóczi út 2. I/4.	szociális	Komfortos	I.	4097	61
7.	Szabadság tér 3. A I 1	szociális	Komfortos	Kiemelt	4032/1	153
8.	Szabadság tér 3. A II 1	szobabérlet	Komfortos	Kiemelt	4032/1	106
9.	Szabadság tér 3. A II 2	szociális	Komfortos	Kiemelt	4032/1	41
10.	Szabadság tér 3. B I 6	szociális	Komfortos	Kiemelt	4032/1	86
11.	Szabadság tér 3. D II 9	szobabérlet	Komfortos	Kiemelt	4032/1	65
12.	Botond u. 1/A II/9.	szobabérlet	Komfortos	II.	2998/4/9	56

Felújítási és karbantartási munkák összesítése a tervezett hasznosítás érdekében:

806 m²

A projekt pénzügyi-jogi-technikai feltételeinek vizsgálata az AIPA Nonprofit Közhasznú Kft. koordinálásában, a KIK-FOR Kft-vel és a Városi Alapkezelő Zrt. közösen történt.

Az előzetes vizsgálat alapján a projekt megvalósítható. A következőkben a projekt továbbvitele a KIK-FOR Kft-hez és a Városi Alapkezelő Zrt-hez kerül át, akik közösen dolgoznak tovább a projekt megvalósításán.

Javaslat krízishelyzetek kezelésére

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a munkaerőpiaci mobilitást elősegítő munkásszállás építéséhez nyújtható támogatásról szóló 23/2017. (II. 3.) Korm. rendelet alapján szálláshely kialakítására támogatást nyert el. Az önkormányzat a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény alapján nyílt körbeszerzési eljárást folytatott le a „Vállalkozási szerződés munkásszállás kialakítására” tárgyban, amelynek eredményeként az építési beruházás megvalósítására vállalkozási szerződést kötött a Horváth Építőmester Zrt-vel. A műszaki-átadás átvételi eljárás 2020. január 29-én sikeresen lezárult.

Az önkormányzat a támogatásból megvalósuló szálláshely bérbeadására bérleti szerződést kötött a Mercedes-Benz Manufacturing Kft.-vel, mint Bérelővel. A bérlet keretében összesen 300 fő elhelyezésére is alkalmas épületben jelenleg 138 fő kerül elhelyezésre.

Jelenleg nincs teljes feltöltöttség a Homokbányai Dolgozói Apartmanszállón, amennyiben a Tulajdonos 2022. évben átadja a KIK-FOR Kft.-nek a bérelővel való feltöltési lehetőséget (bérleti szerződéskötés és a teljes adminisztráció), előreláthatólag 75 fő elhelyezése ügyében folynak tárgyalások.

A kecskeméti 21934/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Kecskeméten Homokbánya térségében található Kecskemét, Vályogvető utca 50. szám alatti ingatlan „A” jelű épületében kialakított 1 db 4 szobás lakóegységek, amely 1-1 fő elhelyezésére alkalmas lakóhelyiségeket foglal magában, javasoljuk a krízislakások kijelölését a BKM Katasztrófavédelem által kért olyan személy/személyek, vagy család elhelyezésére aki átmenetileg nehéz élethelyzetbe került, lakhatás nélküli, stabil családi háttérrel nem rendelkező, segítségnyújtás lehet problémáik megoldásában, számukra az ideiglenes lakhatás biztosítása.

Javasoljuk a krízislakások kijelölésének biztosítását 2022. évre:

2.5 emeleten

- 214. számú lakóegység, melyben 4 db lakószoba található
- 215. számú lakóegység, melyben 4 db lakószoba található

TOP-6.7.1-16-KEI-2017-00001 azonosító számú „Kecskemét szegregált területeinek integrált szociális városrehabilitációja” megnevezésű projekt

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a TOP-6.7.1-16-KEI-2017-00001 azonosítószámú „Kecskemét szegregált területeinek integrált szociális városrehabilitációja” című projekt megvalósítására 2017. november 24. napján kelt támogatói döntésben foglaltak alapján 548 000 E Ft támogatásban részesült, mely célja lakófunkciót erősítő fejlesztések.

A projekt legfőbb célja a leszakadó, vagy leszakadással veszélyeztetett városrészeiben koncentráltan megnyilvánuló társadalmi-műszaki-gazdasági problémák komplex módon történő kezelése, valamint a területen élők társadalmi integrációjának elősegítése. A projekt keretében támogatható beruházás a szegregátumban és szegregációval veszélyeztetett területen lévő önkormányzat tulajdonú szociális bérlakás-állomány fejlesztése, melynek megvalósításában Társaságunk is érintett, mint vagyongekezelő.

A tervezett szociális városrehabilitációs beavatkozás a Központi Statisztikai Hivatal által – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.)

Korm. rendelet 10. mellékletben található módszertan alapján – lehatárolt, kedvezőtlen társadalmi és műszaki-infrastrukturális folyamatokkal jellemezhető szegregált területeken történik meg.

A szegregált területen található szociális bérlakások felújításával javulnak a rászorult társadalmi rétegek lakhatási lehetőségei, ezáltal életkörülményei és életlehetőségei.

A beruházás elősegíti az akcióterületen élő rászorulóknak megfelelő lakhatási viszonyainak biztosítását, továbbá az érintett szegregált területek közterületi minőségének javítását, ezen keresztül pedig a területi szegregáció oldását és a többségi társadalomba való integrációs folyamat felgyorsítását.

Fent nevezett projekt keretében a tulajdonos Önkormányzat 24 db, KIK-FOR Kft kezelésében lévő lakott, szociális besorolású bérlakás felújítását tervezi. A projektre kijelölt szociális lakások felújítása idejére, a lakók átmeneti elhelyezését biztosítandó előzetesen 5 db (Kecskemét, Halasi út 7. III/34.; Kecskemét, Belső Szegedi út 10.; Kecskemét, Katona József u. 15/1.; Kecskemét, Katona József utca 15/2.; Kecskemét, Mátyás Kálmán utca 1. VII/26.) cserelakás szükség szerinti felújítása, valamint a jelenleg bent lakó bérlők ki- és visszaköltöztetése teljes költségének finanszírozását az Önkormányzat és a KIK-FOR Kft között létrejött vállalkozási szerződés biztosítja.

A projekt keretében a Rávány térre tervezett közterületi beavatkozás integrált szemléletű fejlesztést igényel. A város többi területéhez viszonyítva a tér fizikai-infrastrukturális állapota leromlott, a fejlesztés eredményeképp a közterület egyúttal közösségi tér funkciót is elláthat, ezáltal hosszú távon lehetőséget biztosítva a szegregáció csökkentését szolgáló programok megrendezésének, elősegítve a városnegyed fejlődését és integrációját.

A Rávány térre tervezett közterületi beavatkozás vonatkozásában a vállalkozási szerződés 2021. április 28. napján megkötésre került, így ez a beruházás a projekt I. ütemében megvalósulhat.

Az aktualizált műszaki tartalom szerint a projekt I. ütemében a Rávány térre tervezett közterületi beavatkozás mellett 4 db önkormányzati szociális bérlakás energiahatékonysági fejlesztése valósul meg. A Kecskemét, Kórház utca 5 (hrsz.:1570), 5A (hrsz.:1571) szám alatti ingatlanok külső hőszigetelésével, a meglévő nyílászárók cseréjével, valamint a korszerűtlen szilárd tüzelésű fűtés, korszerű gázkondenzációs üzemű kazánnal és az ahhoz csatlakoztatott radiátoros fűtési rendszerrel kerülnek felújításra. A Kecskemét, Puskás Tivadar utca 16-20. szám (hrsz.:1614/7) alatti ingatlanokra vonatkozóan csak az épület homlokzati felújítása és hőszigetelése fog megtörténni.

A projekt II. ütemében 6 db lakóegység fejlesztése valósul meg az alábbi koncepció szerint:

1. Bontást követően új lakóépület építése, Kecskemét, Műkerti sétány 57. szám alatt: az érintett 1493 hrsz. alatt található ingatlan jelenleg osztatlan közös tulajdonú, az önkormányzati lakások az utca felőli részen találhatók, a hátsó nyeles telekrész magántulajdon. Az önkormányzati tulajdonrész szerkezetiileg jól lehatárolható és ennek megfelelően az épület elbontásával és új épület építésével korszerű, 2 darab 40 m²-es lakóegység kialakítására nyílik lehetőség.

2. Bontást követően új lakóépület építése Kecskemét, Műkerti sétány 41. szám alatt: az érintett 1482 hrsz. alatti ingatlan jelenleg önkormányzati tulajdonú. A lakóépület felújítása gazdaságtalan lenne, valamint az így felújított szerkezet nem javítaná az utcaképet jelentős mértékben. Ennek megfelelően az épület elbontásával és új épület építésével korszerű kétlakásos (30-40 m²-es) lakóépület kerülhet kialakításra.

3. Bontást követően új lakóépület építése Kecskemét, **Epreskert utca 41. szám** alatt: az érintett 1549 hrsz. alatti ingatlan önkormányzati tulajdonú, romos és lakatlan. A meglévő épület bontásával és új építéssel korszerű kétlakásos 40-45 m²-es lakóegységből álló fenntartható lakóépület hozható létre.

A projekt III. ütemében a Kecskemét, **Frankel Leó utcai telektömb** rehabilitációját terveztük. A területen 6 db önkormányzati tulajdonban lévő telek található, melyeken az önkormányzati ingatlanok állaga erősen romlott, a meglévő épületek felújítása gazdaságtalan lenne.

A környező magántulajdonban lévő telkeket ingatlanszerzéssel terveztük bevonni a projektbe. A sikeres területszerzés eredményeképpen az I. (eredeti) koncepció szerint a környező 2 db magántulajdonban lévő ingatlan megszerzésével, a telkek összevonásával 14 db új építésű lakóegység kialakítása vált volna lehetővé, azonban a 9518 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a 14 lakásos tömb kialakításához szükséges megállapodások ellenére újabb és újabb igényekkel állt elő az adás-vétel előkészítése alatt, ami végül az adás-vétel ellehetetlenülését okozta.

Az adás-vétel ellehetetlenülését követően a II. számú koncepció szerint a Frankel Leó utcában 12 lakásos tömb kerülne kialakításra, valamint a Présház utcában 2 db önkormányzati tulajdonú lakóegység kerülne elbontásra, majd építésre.

A tömbösített lakóegység, valamint a Présház utcában lévő két lakóegység gazdaságosan felépíthetőek. A színvonalas és az utcaképet jelentősen javító beruházás megfelelő fenntartással értékálló lehet, tekintettel arra, hogy a szegregált terület szélén találhatóak, valamint az üzemeltetésük a jelenlegi állapothoz képest lényegesen gazdaságosabb lenne.

A II. számú, új koncepcióban tervezett fejlesztések, beruházások megvalósításával az önkormányzat biztosítani tudja a projekt keretében vállalt **24 db lakóegység** fejlesztését, továbbá az új építésű korszerű ingatlanok hozzájárulnak a szegregáció oldásához, az utcaképek javításához, az önkormányzati lakásállomány korszerűsítéséhez, továbbá az új lakóegységek fenntartása és üzemeltetése a jelenlegi állapothoz képest lényegesen kedvezőbbben alakul.

A projekt keretében tervezett szociális lakások felújításának kivitelezéséhez az ingatlanok bérlőinek átköltöztetése, így a lakások kiürítése, cserelakások biztosítása megtörtént az alábbi táblázat szerint:

Ssz.	Teljes cím	BÉRLŐ NEVE	Hrsz.	m ²	Megjegyzés	Cserelakás	Hrsz.	m ²	fő
1.	Frankel Leó utca 5 A	Radics Ferenc és neje	9519	49	Radics Ferencné	Halasi út 7. 1/12	2194/A/10	39	2
					Radics Tibor Pál	Halasi út 1. 2/25.	2191/A/21	39	2
					Radics Sándor és neje	Halasi út 7. 3/34.	2194/A/28	39	3
					Radics Pálné	Mátis u.1.7/26	2212	53	3
					Radicsné Hegedűs Ilona	Mátis u.1.7/27	2212	56	6

					Tonté Zoltán	Mátis u.1. 4/16	2212	56	3
	Frankel Leó utca 5 A				6 család	6 bérlemény		282	19
2.	Frankel Leó u. 7 A	Tonté Zoltán és neje	9125	35	Tonté Ildikó Alexandra	Halasi út 3. 3/32	2192/A/26	39	4
					Tonté Tamás	Katona J.u.15.(1.sz)	517	53	4
					Tonté Richárd	Katona J.u.15.(2.sz)	517	55	5
	Frankel Leó u. 7 A				3 család	3 bérlemény		147	13
3.	Frankel Leó utca 7 B	Radics Béla	9522	35	Radics Béla	Mátis u.1. 5/21	2212	53	4
4.	Frankel Leó utca 9 A	Gondi Jánosné, Gondi Anna	9523	102	Baranyi Emese	Akadémia krt.20. 5/44.	3715/1/A/20	56	6
5.	Frankel Leó utca 9 B	Tonté Mária	9524	35	Tonté Mária	Losonczy u.3.	3388/A/6	43	2
					Baranyi Sándorné	Mátis u.1. 1/5	2212	53	5
6.	Műkerti sétány 41	Herczeg Sándor	1482	27	Herczeg Sándor	Szegedi út 10	1916	37	1
7.	Műkerti sétány 41	ÜRES	1482	48	TOP SZOC II. ütem				
8.	Műkerti (2 lakás) sétány 57	ÜRES	1493	59	TOP SZOC II. ütem				
9.	Műkerti (1 lakás) sétány 57	ÜRES	1493/1/2	59	TOP SZOC II. ütem				
10.	Présház utca 5 B	ÜRES	9677/2	29	TOP SZOC III. ütem				
11.	Présház utca 5 A	Dorogi Tímea	9677/1	26	TOP SZOC III. ütem	kiköltözött			
12.	Frankel Leó u. 5/B	magántulajdon volt	9520		Baranyi Brigitta	Telekei Pál tér 10. I.5.	7108	51	3
					Baranyi Győző Zoltán	Mátis u.1.2/7.	2212	56	6

Társaságunk kezelésében lévő, projektbe bevont lakások közül:

- 1 lakó kiköltözött, nem kért cserelakást.
- 6 db ingatlanból, összesen 283 m² területű lakásból kiköltöző 50 fő részére biztosítottunk 14 db ingatlant, összesen 671 m² területű cserelakást.

Nem önkormányzati tulajdonú, a projektben szereplő lakás felújítása érdekében biztosított. Társaságunk a kezelésében lévő, önkormányzati tulajdonú 2 db, összesen 107 m² területű bérlakást 9 fő részére.

A projekt megvalósításával 24 db szociális bérlakás biztosítja a rászorult társadalmi rétegek lakhatási lehetőségét, ezáltal segítve életkörülményeik javulását, segíti a többségi társadalomba való integrációs folyamat felgyorsítását.

Üresen állás

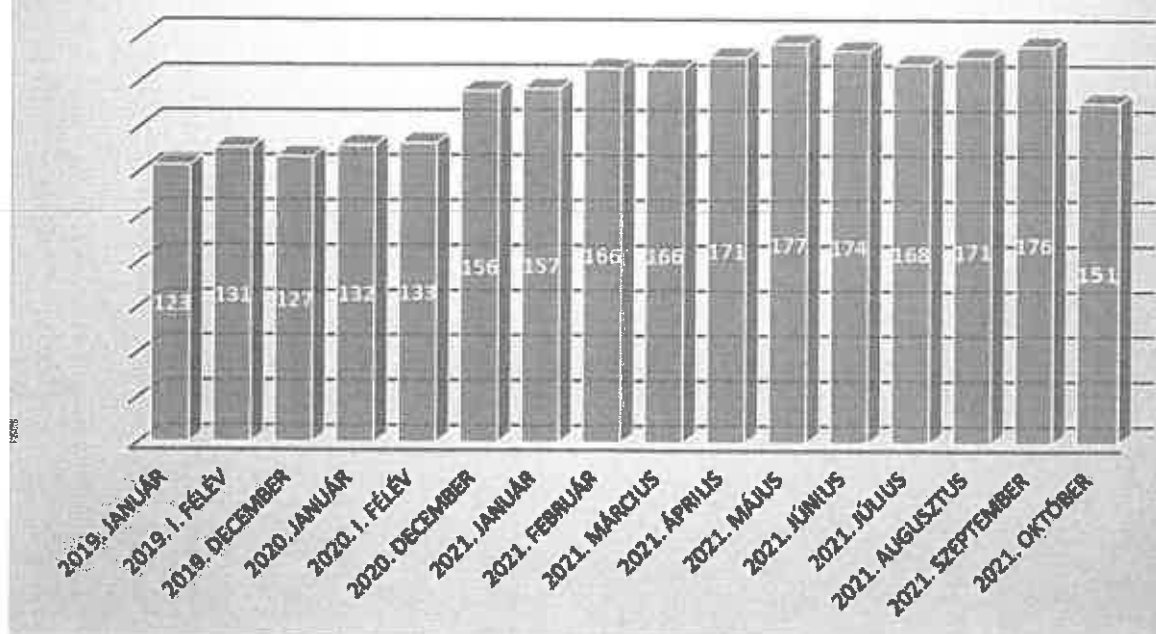
A KIK-FOR Kft. kiemelt célja, hogy a lakásgazdálkodási feladatai ellátása során – a rendelkezésre álló források által nyújtott lehetőségek optimális kihasználásával – a lakáscélú felhasználásra alkalmas ingatlanok üresen állási rátáját minél jobban lecsökkentse. Az utóbbi 2-3 évben az üresen állási mutató a 2016. évi 200 feletti szintről a 2019. év végére 136 db-os szintre esett vissza. A további csökkenés iránt társaságunk erősen elkötelezett, azonban a felújítások folyamatosan emelkedő költségei miatt ez egyre nagyobb kihívást jelent. 2021. évre vonatkozó havi bontás alapján az üresen állás összesítése évvégére csökkenést mutatott a lakásállományban. Oka visszavezethető arra, hogy a kiadhatósághoz elengedhetetlenül szükséges ingatlanfelújítások nem teljesülnek az évek óta csökkenő tendenciát mutató felújítási keretösszeg miatt.

A lakásaink iránt egyébként továbbra is az elmúlt években is tapasztalható jelentős érdeklődés mutatkozik, azonban a műszaki állapot miatt kiadhatatlan lakások mellett a természetes fluktuációból adódó (kiköltözés, végrehajtás, elhalálozás stb.) üresedéssel is számolni kell. Mindezek figyelembevételével 2021. októberére a jelenlegi 167 db-os üresen állási rátát tovább kívánjuk csökkenteni, ez hozzávetőlegesen 150-160 db üresen álló lakást jelent.

A 2021. október 31. napján mért üresen állási statisztikát – teljes önkormányzati lakásállományra vetítve – az alábbi grafikon mutatja:



Közzolgáltatási szerződés alapján kezelt üres lakások



III. ÖSSZEFOGLALÁS

A 2022. évi lakáshasznosítási javaslat és mellékletei összeállítását a KIK-FOR Kft. az önkormányzati bérlakások gazdaságos üzemeltetését, a tulajdonos Önkormányzat érdekeit, valamint a bérlők érdekeit szem előtt tartva végezte.

Kérjük fenti lakáshasznosítási javaslatunk szíves megtárgyalását és elfogadását KMJV Önkormányzatának illetékes szervezeti egységei soron következő ülésein.

Kecskemét, 2021. december 07.

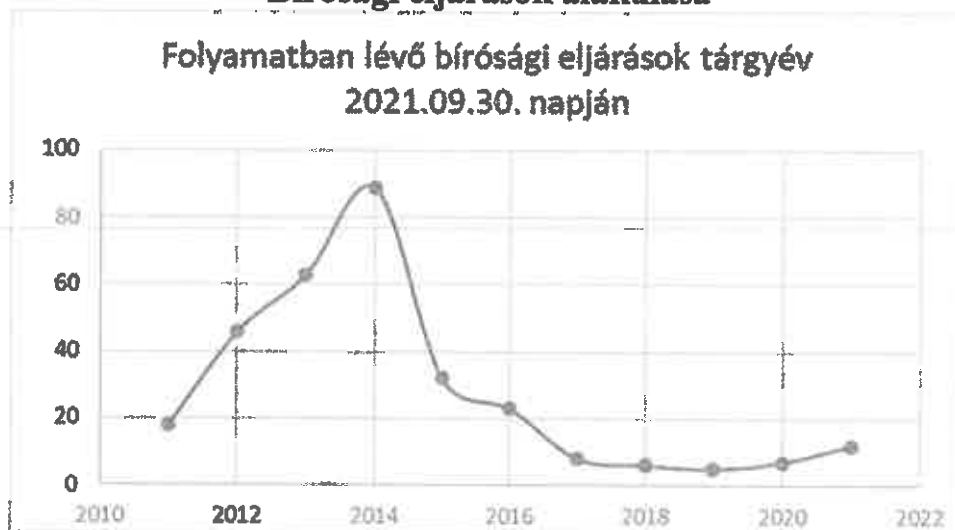
Tisztelettel:

Nagy Gábor Tibor
ügyvezető igazgató

Mellékletek:

1. számú melléklet: Kimutatás a folyamatban lévő bírósági eljárásokról és a felmondott bérleti szerződésekről
2. számú melléklet: Bérlőkijelölési jog alapján, illetve együttműködési megállapodás alapján bérbe adható ingatlanok
3. számú melléklet: Kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlanok
4. számú melléklet: Értékesítésre kijelölt ingatlanok

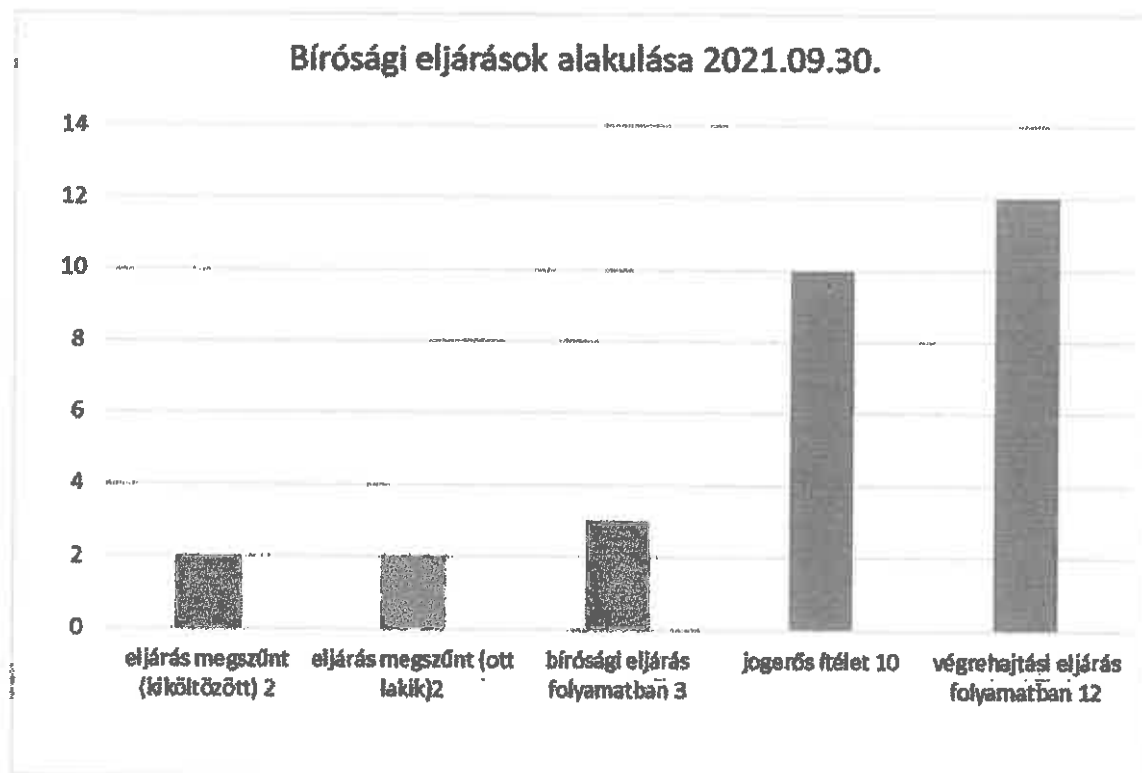
Bírósági eljárások alakulása



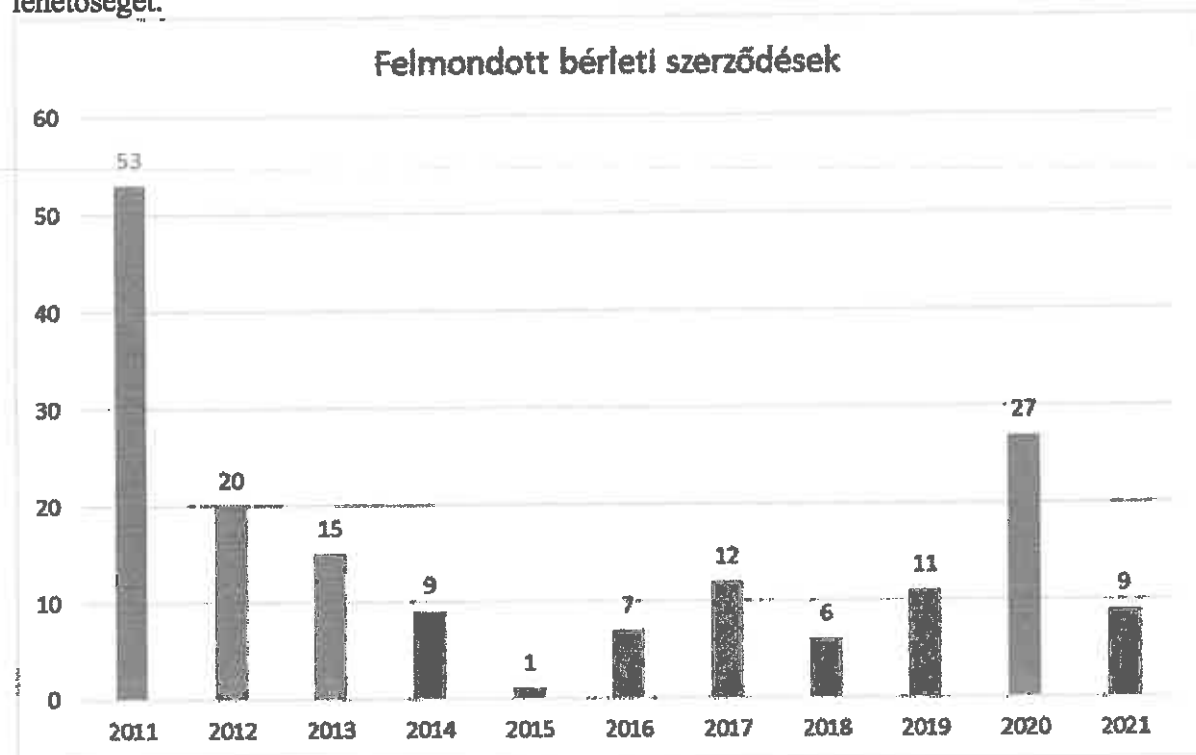
A folyamatban lévő bírósági eljárások száma 2011-ben 18 db, 2012-ben 46 db, 2013-ban 63 db, 2014-ben 89 db, 2015-ben 32 db, 2016-ban 23 db, 2017-ben 8 db, 2018-ban 6, 2019-ben 5 db, 2020-ban 7 db, 2021-ben ezidáig 12 db volt.

A bírósági eljárásokra vonatkozó adatokat az alábbi diagram szemlélteti:

Bírósági eljárások alakulása 2021.09.30.



A bérleti szerződéseket 2011. évtől – a nyugdíjasházi lakások és a költségalapú pályáztatásos lakások kivételével – egy évre kötjük. Jellemzően a korábbi években megkötött határozatlan idejű szerződéseket mondjuk fel, leginkább a bérleti díjak meg nem fizetése, valamint az együttélés szabályainak súlyos megszegése miatt. A rövid szerződéses időtartam fokozottabb ellenőrzésre ad lehetőséget.



2022. évi lakáshasznosítási javaslat 2. számú melléklete

Neumann János Egyetem bérleti jelölési jogával érintett lakások			
2001. december 6. napján kötött szerződés alapján biztosított bérleti jelölési jog 583/2001.(X.3.) KH. számú határozat alapján			
1.	Téglás utca 9/A. I/6.	18.	Téglás utca 9/B. I/6.
2.	Téglás utca 9/A. I/7.	19.	Téglás utca 9/B. I/7.
3.	Téglás utca 9/A. I/8.	20.	Téglás utca 9/B. I/8.
4.	Téglás utca 9/A. II/9.	21.	Téglás utca 9/B. II/9.
5.	Téglás utca 9/A. II/11.	22.	Téglás utca 9/B. II/10.
6.	Téglás utca 9/A. II/12.	23.	Téglás utca 9/B. II/11.
7.	Téglás utca 9/A. II/13.	24.	Téglás utca 9/B. II/12.
8.	Téglás utca 9/A. II/14.	25.	Téglás utca 9/B. III/13.
9.	Téglás utca 9/A. III/15.	26.	Téglás utca 9/B. III/14.
10.	Téglás utca 9/A. III/18.	27.	Téglás utca 9/B. III/15.
11.	Téglás utca 9/A. III/19.	28.	Téglás utca 9/B. IV/17.
12.	Téglás utca 9/A. IV/20.	29.	Téglás utca 9/B. IV/18.
13.	Téglás utca 9/B. fszt. 1.	30.	Téglás utca 9/B. IV/19.
14.	Téglás utca 9/B. fszt. 2.	31.	Téglás utca 9/B. IV/20.
15.	Téglás utca 9/B. fszt. 3.	32.	Téglás utca 13/A. fszt. 1.
16.	Téglás utca 9/B. fszt. 4.	33.	Téglás utca 13/A. fszt. 4.
17.	Téglás utca 9/B. I/5.		

Károli Gáspár Református Egyetem	
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 105/2021.(X.21.) határozata alapján bérleti jelölési jog biztosítása	
1.	Kecskemét, Téglás utca 9/A. I/5.
2.	Kecskemét, Téglás utca 9/A. II/10.
3.	Kecskemét, Téglás utca 9/A. III/16.
4.	Kecskemét, Téglás utca 9/A. IV/17.
5.	Kecskemét, Téglás utca 9/B. III/16.
6.	Kecskemét, Téglás utca 13/A. fszt.2.
7.	Kecskemét, Téglás utca 13/A. fszt.3.

Nemzeti Adó-és Vámhivatal bérleti jelölési jogával érintett lakások	
1.	Aradi vt. tere 2. IV/23.

Kecskeméti Törvényszék bérleti jelölési jogával érintett lakás	
2002. október 15. napján kötött szerződés alapján biztosított bérleti jelölési jog 417/2002.(VI.19.) KH számú határozat alapján	
1.	Téglás u. 7/A II/9.

Magyar Honvédség bérlőkielölési jogával érintett lakások	
1.	Aradi vt. tere 2. VIII/48.
2.	Lóverseny u. 3. V/14.
3.	Lóverseny u. 3. X/29.
4.	Lóverseny u. 5. I/2.
5.	Lóverseny u. 5. III/7.
6.	Lóverseny u. 5. VI/17.
7.	Lóverseny u. 5. VIII/23.
8.	Lóverseny u. 5. IX/26.
9.	Lóverseny u. 5. X/28.
10.	Március 15. u. 17. I/5.
11.	Nyíri út 29. fszt. 1.
12.	Nyíri út 29. fszt. 2.
13.	Nyíri út 29. III/14.
14.	Reile G. u. 4. VIII/22.
15.	Reile G. u. 4. IX/25.
16.	Reile G. u. 4. X/29.

Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság bérlőkielölési jogával érintett lakások

2001. december 13. napján kötött szerződés alapján biztosított bérlőkielölési jog

1.	Téglás u. 13/A III/16.
2.	Téglás u. 13/A IV/17.
3.	Téglás u. 13/A IV/18.
4.	Téglás u. 13/A IV/19.
5.	Téglás u. 13/A IV/20.

Bács-Kiskun Megyei Kórház bérlőkielölési jogával érintett lakások

**2016. december 13. napján kötött szerződés alapján biztosított bérlőkielölési jog
2016.10.01. naptól 5 év időtartamra, új szerződéskötés folyamatban**

1.	Széchenyi stny. 4. I/104.
2.	Széchenyi stny. 4. I/119.
3.	Széchenyi stny. 4. II/224.
4.	Széchenyi stny. 4. IV/415.
5.	Széchenyi stny. 4. IV/419.
6.	Széchenyi stny. 4. V/506.
7.	Széchenyi stny. 4. V/515.
8.	Széchenyi stny. 4. V/518.
9.	Széchenyi stny. 4. VI/606.
10.	Széchenyi stny. 4. VII/704.
11.	Szabadság tér 3/C I/11.

Bács-Kiskun Megyei Büntetés-végrehajtási Intézet bérlőkijelölési jogával érintett lakások	
1.	Majális u. 2. fszt. 1.
2.	Majális u. 2. fszt. 2.
3.	Majális u. 2. fszt. 3.
4.	Majális u. 2. fszt. 4.
5.	Majális u. 2. l/8.
6.	Széchenyi stny. 4. l/110.
2001-ben napján kötött szerződés alapján biztosított bérlőkijelölési jog	
7.	Téglás u. 9/A fszt. 1.
8.	Téglás u. 9/A fszt. 2.
9.	Téglás u. 9/A sz. 3.
10.	Téglás u. 9/A fszt. 4.

Bács-Kiskun Megyei Rendőrfőkapitányság bérlőkijelölési jogával érintett lakások	
2020.02.27. napján kötött együttműködési megállapodás alapján biztosított bérlőkijelölési jog	
1.	Akadémia körút 19 V 30
2.	Akadémia körút 20 IX 56
3.	Aradi vértanúk tere 2 I 5
4.	Aradi vértanúk tere 2 III 14
5.	Batthyány utca 39 II 7
6.	Batthyány utca 41 I 5
7.	Batthyány utca 41 IV 17
8.	Csokor utca 5
9.	Dózsa György út 23 I 52
10.	Dózsa György út 23 IV 59
11.	József Attila utca 8 fszt 1
12.	József Attila utca 10 fszt 1
13.	József Attila utca 10 IV 17
14.	Kristály tér 1 IV 19
15.	Pázmány Péter utca 6 B I 3
16.	Petőfi Sándor utca 18.-20. IV 416
17.	Petőfi Sándor utca 18.-20. X 1006
18.	Petőfi Sándor utca 18.-20. X 1019
19.	Reile Géza utca 4 I 2
20.	Reile Géza utca 4 VII 19
21.	Reile Géza utca 4 VII 20
22.	Széchenyi sétány 4 I 124
23.	Széchenyi sétány 4 I 125
24.	Széchenyi sétány 4 I 126
25.	Széchenyi sétány 4 II 213
26.	Széchenyi sétány 4 II 215
27.	Széchenyi sétány 4 III 316
28.	Széchenyi sétány 4 III 319
29.	Széchenyi sétány 4 IV 417

30.	Széchenyi sétány 4 IV 425
31.	Széchenyi sétány 4 V 501
32.	Széchenyi sétány 4 V 507
33.	Széchenyi sétány 4 VI 628
34.	Széchenyi sétány 4 VII 712
35.	Széchenyi sétány 4 VII 722
36.	Széchenyi sétány 4 VII 724
37.	Teleki Pál tér 6 IV 15
38.	Teleki Pál tér 6 IV 17
39.	Téglás utca 9 C fszt 1
40.	Téglás utca 9 C fszt 2
41.	Téglás utca 9 C fszt 3
42.	Téglás utca 9 C fszt 4
43.	Téglás utca 9 C I 5
44.	Téglás utca 9 C I 6
45.	Téglás utca 9 C I 7
46.	Téglás utca 9 C I 8
47.	Téglás utca 9 C II 9
48.	Téglás utca 9 C II 10
49.	Téglás utca 9 C II 11
50.	Téglás utca 9 C II 12
51.	Téglás utca 9 C III 13
52.	Téglás utca 9 C III 14
53.	Téglás utca 9 C III 15
54.	Téglás utca 9 C III 16
55.	Téglás utca 9 C IV 17
56.	Téglás utca 9 C IV 18
57.	Téglás utca 9 C IV 19
58.	Téglás utca 9 C IV 20
59.	Téglás utca 13 A II 9
60.	Téglás utca 13 A II 11
61.	Téglás utca 13 A II 12
62.	Téglás utca 13 A III 13
63.	Téglás utca 13 A III 15

SOS Gyermekfaló bérlőkijelölési jogával érintett lakások	
	2004.02.27. napján kötött együttműködési megállapodás alapján biztosított bérlőkijelölési jog 2004.10.01. naptól határozatlan időtartamú
1.	Petőfi Sándor u. 18-20. VI/605.
	2021. március 19. napján 536/2021. (03.27) polgármesteri határozat alapján együttműködési megállapodás bérlőkijelölési jogra
2.	Széchenyi sétány 4. I/101.
3.	Széchenyi sétány 4. III/303.
4.	Széchenyi sétány 4. V/524.
5.	Széchenyi sétány 4. VI/527.
6.	Széchenyi sétány 4. VI/604.
7.	Széchenyi sétány 4. VI/605.
8.	Széchenyi sétány 4. VII/611.

9.	Széchenyi sétány 4. VII/614.
10.	Széchenyi sétány 4. VII/630.

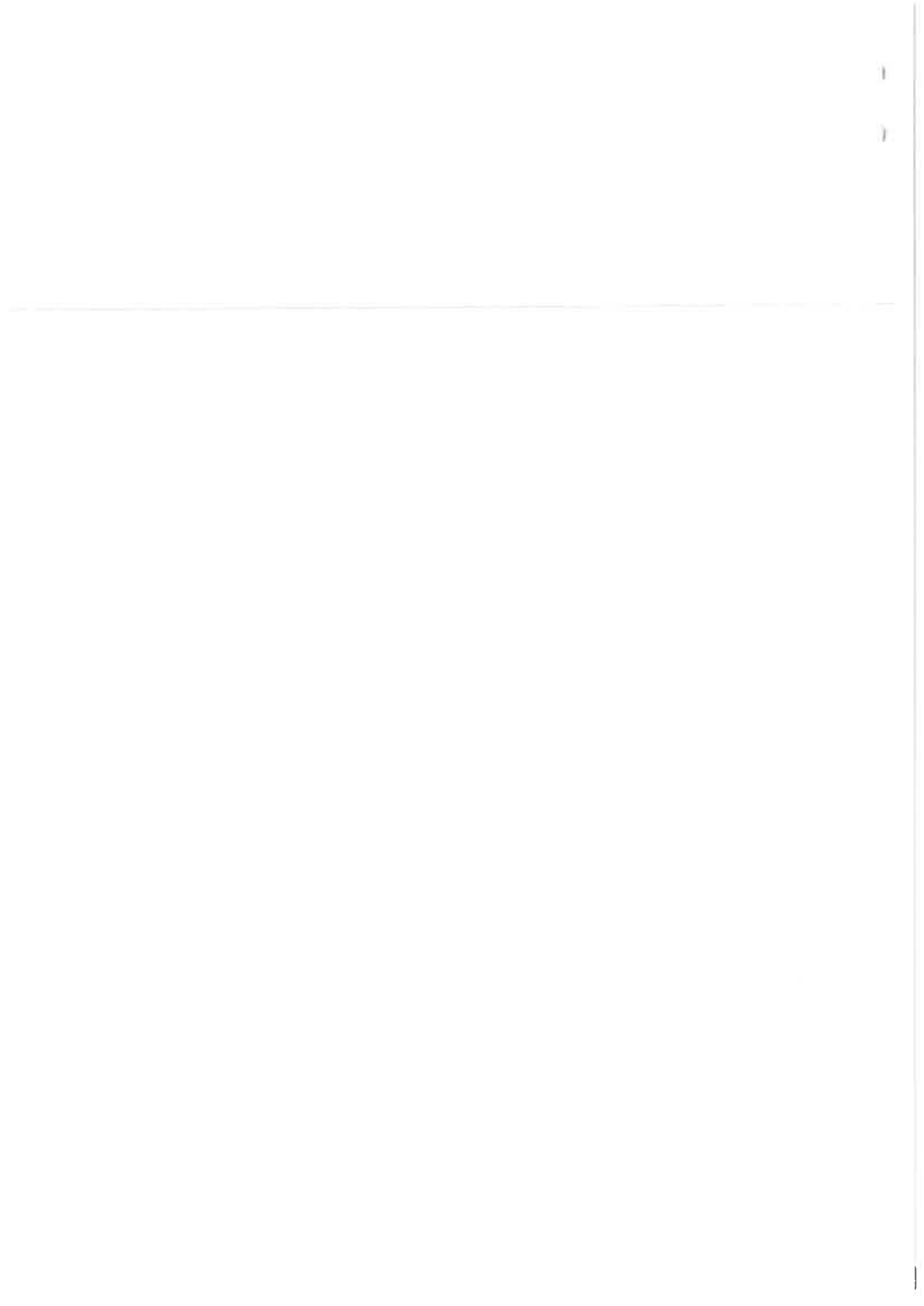
Országos Mentőszolgálat bérlőkijelölési jogával érintett lakások	
Lakás vonatkozásában a bérlőkijelölés biztosítására vonatkozó megállapodás megkötése jelenleg folyamatban van	
1.	Széchenyi sétány 4. VII/107.

A 2022. évi lakáshasznosítási javaslat 3. számú melléklete

Kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlanok (forgalmi érték 10 %-án)				
Ssz.	Hrsz.	Cím	Ingtatlan megnevezés	Terület m ²
1.	741	Erzsébet krt. 58. (2.sz.)	lakóház, udvar	39
2.	1572	Kórház u. 7/A	lakóház, udvar	43
3.	1574	Kórház. u. 9/A	lakóház, udvar	82
4.	1575	Kórház. u. 9/B	lakóház, udvar	38
5.	1575	Kórház. u. 9/B	lakóház, udvar	26

A 2022. évi lakáshasznosítási javaslat 4. számú melléklete

Értékesítésre kijelölt ingatlanok				
Ssz.	Hrsz.	Cím	Ingatlan megnevezés	Terület m ²
1.	2996/3/A/6	Dózsa György út 23. 1/52	lakás	46
2.	1490	Epreskert u. 62/A	lakóház, udvar	26
3.	1490	Epreskert u. 62/A	lakóház, udvar	47
4.	1831	Erzsébet krt. 19.	lakóház, udvar	33
5.	741	Erzsébet krt. 58. (1.sz)	lakóház, udvar	50
6.	1572	Kórház u. 7/A	lakóház, udvar	28
7.	1572	Kórház u. 7/A	lakóház, udvar	30
8.	1530	Kórház u. 24.	lakóház, udvar	135
9.	1426/1	Műkerti stny. 4. 1.	lakóház, udvar	24
10.	4156/A/5	Nagykőrösi u. 29. fszt. 5.	társasházi lakás	13
11.	9675/1	Présház u. 1/A	lakóház, udvar	29
12.	9676/2	Présház u. 3/B	lakóház, udvar	29
13.	17/4/A/61	Reile Géza u. 22. X/57.	társasházi lakás	51
14.	1901	Zsinór u. 38.	lakóház, udvar	37
15.	1711	Zsinór u. 71.	lakóház, udvar	33
16.	1720	Zsinór u. 75.	lakóház, udvar	21
17.	1752	Zsinór u. 115.	lakóház, udvar	58



J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Kivonat

TERVEZET

**a KIK-FOR Kft-nél 2021. december 09-én megtartott
Felügyelő Bizottsági ülésének jegyzőkönyvéből**

...../2021. (XII.09.) sz. FB határozat:

**A Felügyelő Bizottság megtárgyalta és egyhangúlag, igen, nem szavazattal,
tartózkodás mellett elfogadta a KIK-FOR Kft. 2022. évi Lakáshasznosítási
javaslat módosítását.**

**Király József
Felügyelő Bizottság elnöke**

**A jegyzőkönyvi kivonatot
hitelesítette:**

**Pásztai András
Felügyelő Bizottság alelnöke**

**Hódiné Madari Márta
jegyzőkönyvvezető**

