



Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere

BESZÁMOLÓ

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Esélyteremtési Bizottság

2023. május 23-án
tartandó ülésére

Tárgy: Beszámoló a 2022. évi lakáshasznosítási javaslat végrehajtásáról

Az előterjesztést készítette: Dr. Patay Balázs irodavezető
Szervezési és Jogi Iroda
Dr. Fölföldi Klára osztályvezető
Jogi Osztály

Kezelési megjegyzés: **HATÁROZAT-TERVEZET**

Döntési változatok száma: 1

Melléklet: KIK-FOR Kft. beszámolója

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Törvényességi észrevételem nincs:


Dr. Temesvári Péter
jegyző

Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere
190-4/2023.

BESZÁMOLÓ
Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Esélyteremtési Bizottság
2023. május 23-án tartandó ülésére

Tárgy: Beszámoló a 2022. évi lakáshasznosítási javaslat végrehajtásáról

Tisztelt Bizottság!

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 Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Lakásrendelet) foglaltak, a közszolgáltatási szerződés, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között 2000. július 5. napján létrejött 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 Lakásrendelet 4. § (7) bekezdése szerint a KIK-FOR Kft. köteles a lakáshasznosítási javaslat végrehajtásáról a következő év május 1. napjáig beszámolni. A beszámolót a közgyűlés szociális ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága fogadja el.

A KIK-FOR Kft. által elkészített 2022. évi lakáshasznosítási javaslat Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottság által 35/2021.(XII.14.) EtB. számú határozattal elfogadásra, a 40/2022.(V.17.) EtB.; 70/2022.(X.11.) EtB.; valamint a 82/2022.(XII.6.) EtB. számú határozatokkal módosításra került.

A KIK-FOR Kft. a Lakásrendelet 4. § (7) bekezdése alapján benyújtotta a 2022. évi lakáshasznosítási javaslat teljesüléséről szóló szakmai beszámolóját.

A lakáshasznosítási javaslat végrehajtásáról szóló beszámoló elfogadásáról Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2013. (II.14.) önkormányzati rendelete 2. melléklet 1.1.18. pontja alapján a Tisztelt Bizottság dönt.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a beszámolóban foglaltakat megtárgyalni és döntését a határozat-tervezet szerint meghozni szíveskedjen.

Kecskemét, 2023. május 15.


Engert Jakabné
alpolgármester

HATÁROZAT-TERVEZET

/2023. (V.23.) EtB. számú határozat

Beszámoló a 2022. évi lakáshasznosítási javaslat végrehajtásáról

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottság megtárgyalta Engert Jakabné alpolgármester fenti tárgyban készült 190-4/2023. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1. A bizottság a KIK-FOR Kft. 2022. évi lakáshasznosítási javaslat végrehajtásáról szóló szakmai beszámolóját elfogadja.
2. A bizottság felkéri Engert Jakabné alpolgármestert, hogy az 1. pont szerinti döntésről a KIK-FOR Kft. ügyvezetőjét tájékoztassa.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Engert Jakabné alpolgármester



SZAKMAI BESZÁMOLÓ

**A 2022. ÉVI LAKÁSHASZNOSÍTÁSI
JAVASLAT VÉGREHAJTÁSÁRÓL**

Előterjesztés
a Felügyelő Bizottság 2023. március 13-i ülés
4. sz. napirendi pontjához

Tárgy: Szakmai beszámoló a 2022. évi lakáshasznosítási javaslat végrehajtásáról.

Jogalapja: Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Lakásrendelet) 1. § (4) bekezdése alapján 2015. november 1. napjától a lakás bérbeadásához fűződő jogokat és kötelezettségeket a KIK-FOR Kft. gyakorolja. A Lakásrendelet 4. § (7) bekezdése szerint „a KIK-FOR Kft. köteles a Lakáshasznosítási javaslat végrehajtásáról a következő év május 1. napjáig beszámolni. A beszámolót a közgyűlés szociális ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága hagyja jóvá.”

Előzmények: A KIK-FOR Kft. 2022. évi lakáshasznosítási javaslatát a **Felügyelő Bizottság** megtárgyalta és a **33/2021. (XI.18.) számú FB.** határozatban, az 1. számú módosítását a **39/2021. (XII.09.) számú FB.** határozatban elfogadta.

A KIK-FOR Kft. 2022. évi módosított lakáshasznosítási javaslatát Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottsága a **35/2021.(XII.14.) EtB. számú határozattal elfogadta**, majd a **40/2022.(V.17) EtB. számú, 70/2022.(X.11.) EtB. számú és a 82/2022.(XII.06) EtB. számú határozattal módosította.**

Társaságunk a Lakásrendelet előírásainak megfelelően minden évben elkészíti az önkormányzat tulajdonában, a KIK-FOR Kft. kezelésében lévő megbízási szerződés alapján kezelt és haszonkölcsönbe kapott bérlemények lakáshasznosítási javaslatát, melyet Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottsága fogad el, illetve jóváhagyja az évközi módosításokat.

A lakáshasznosítási javaslat és annak módosításaiban elfogadott feladatok, célkitűzések végrehajtásáról minden évben beszámolót kell készíteni, melyet szintén fent nevezett Bizottság fogad el.

A 2022. évi lakáshasznosítási javaslat végrehajtásáról szóló beszámolót tájékoztatásul a tisztelt Felügyelő Bizottság elé terjesztjük.

Kecskemét, 2022. február 14.

Tisztelettel:

Nagy Gábor Tibor
ügyvezető igazgató





SZAKMAI BESZÁMOLÓ

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének
Esélyteremtési Bizottsága részére**

**A KIK-FOR Kft. 2022. ÉVI LAKÁSHASZNOSÍTÁSI
JAVASLATÁNAK VÉGREHAJTÁSÁRÓL**

Kecskemét, 2023. február 14.

I. BEVEZETÉS

A 2011. évi CLXXXIX. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény 3. § (1) 9. pontja alapján helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a lakás- és helyiséggazdálkodás. 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-ig terjedő határozott időtartamra közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő lakás állomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása. A közszolgáltatási szerződés alapján társaságunk 2015. évben 1.188 db bérleményt vett át, 2022. december 31-én 1.031 db lakás hasznosítását látta el az Önkormányzat javára. A 2000. július 5. napján kelt és többször módosított megbízási szerződésben foglalt teljes körű kezelési, üzemeltetési, karbantartási feladatok kiegészültek a bérbeadási jogok gyakorlásához kapcsolódó tevékenységekkel a Homokbánya térségében található 240 db önkormányzati tulajdonú bérlakás vonatkozásában.

A fent hivatkozott közszolgáltatási és megbízási szerződések alapján tehát 2022. évben is társaságunk gyakorolta a bérbeadási jogokat és látott el egyéb (felújítási, karbantartási, üzemeltetési, kezelési jellegű) feladatokat az 1993. évi LXXVIII. lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályairól szóló törvény, a 12/2016. (VI.30.) sz., az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló önkormányzati rendelet (Lakbérrendelet), 244/2015. (XI.4.) EtB számú határozat, belső eljárásrend előírásai, a 22/2015. (X.22.) számú, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet (Lakásrendelet), valamint az Esélyteremtési Bizottság által jóváhagyott mindenkor hatályos lakáshasznosítási javaslat alapján.

II. LAKÁSÁLLOMÁNY

2015-2022. közötti időszakban a közszolgáltatási szerződés alapján kezelt lakásállomány változásai:

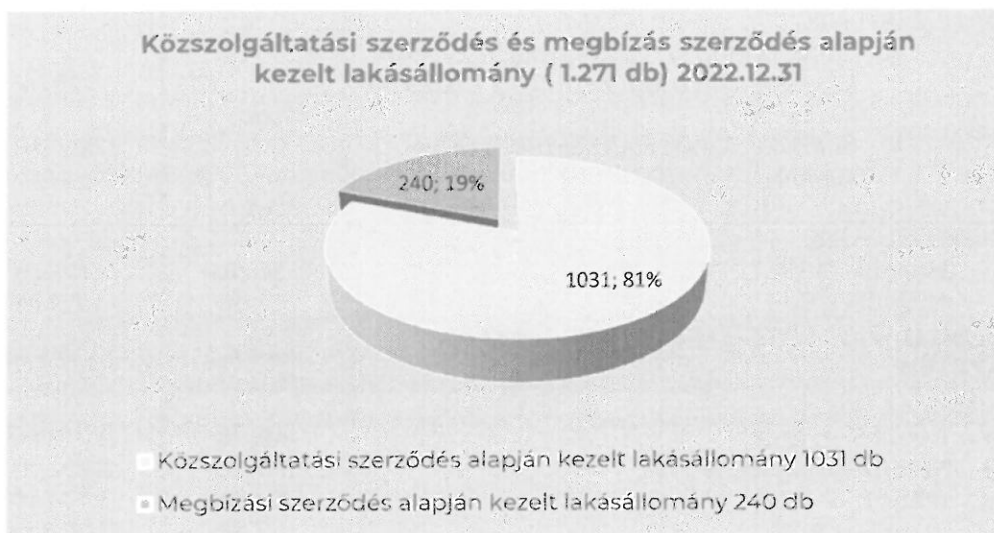
Átvett bérlemények száma - 2015.	1 188
2016-2022. évek során átvett bérlemény	10
Önkormányzathoz visszakerült bérlemény	- 5
ESZI részére átadott bérlemény	- 1
Apportba kapott bérlemény	- 78
Kedvezményes értékesítés bérlőknek	- 30
Értékesített ingatlanok	- 53
2022. december 31. állomány	1 031

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, közszolgáltatási és megbízási szerződés alapján KIK-FOR Kft. kezelésében lévő bérleményállomány **2022. december 31. napján 1.271 db lakás**, melyek szociális alapon, illetve költség alapon kerülnek hasznosításra.

Szociális alapon bérbe adható elszórtan elhelyezkedő lakás:	355 db	16.524 m ²
• ebből bérleti szerződés időtartamára költségelven meghatározott lakbérrel bérbe adott • ebből kedvezményes értékesítésre kijelölt	17 db 3 db	725 m ² 127 m ²
Nyugdíjasok Háza		
- Horváth D. krt. 1.	38 db	1.108 m ²
- Nyíri u. 77/C.	51 db	1.761 m ²
SZOCIÁLIS MINŐSÍTÉSŰ INGATLANOK SZÁMA ÖSSZESEN:	444 db	19.393 m²
Szobabérlők Háza		
• Petőfi S. u. 18-20. • Széchenyi sétány 4. • Mátis K. u. 1., 16., • Rávagy tér 7. • egyéb • volt Fiatal Házak Otthona - o Széchenyi sétány 4.	49 db 170 db 69 db 37 db 59 db 3 db	1.729 m ² 5.100 m ² 3.742 m ² 2.008 m ² 3.116 m ² 90 m ²
Művészvillák, műteremlakás	15 db	1.035 m ²
Közérdekű célok megvalósítására fenntartott	5 db	320 m ²
Költség alapon, pályázat útján bérbe adható lakások		
• Homokbányán • Petőfi S. u. 18-20. szám alatt • Szétszórtan elhelyezkedő	165 db 82 db 15 db	8.134 m ² 2.904 m ² 639 m ²
KÖLTSÉG ALAPON KIADHATÓ INGATLANOK SZÁMA ÖSSZESEN:	669db	28.817 m²
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások elszórtan	42 db	2.338 m ²
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások Homokbányán	75 db	3.222 m ²
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások tömbös épületekben	41 db	1.256 m ²
BÉRLŐKIJELÖLÉssel ÉRINTETT LAKÁSOK SZÁMA ÖSSZESEN:	158 db	6.816 m²
MINDÖSSZESEN:	1.271 db	55.026 m²

Önkormányzati tulajdonú, társaságunk kezelésében lévő ingatlanok arányát az alábbi kimutatás és diagram tartalmazza:

KIK-FOR Kft. által kezelt lakásállomány 2022.12.31		
Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt lakásállomány 1031 db	1031	81%
Megbízási szerződés alapján kezelt lakásállomány 240 db	240	19%
Összes lakásállomány	1271	100%



III. Lakáshasznosítási javaslat

A Lakásrendelet 4. § (1) bekezdése szerint „Az önkormányzat tulajdonában álló lakások hasznosítására a KIK-FOR Kft. köteles minden év január 31. napjáig javaslatot készíteni, valamint azt megküldeni a polgármester részére.”

1./ A KIK-FOR Kft. 2022. évi lakáshasznosítási javaslatát a **Felügyelő Bizottság** megtárgyalta és a **33/2021. (XI.18.) számú FB.** határozatban, az 1. számú módosítását a **39/2021. (XII.09.) számú FB.** határozatban elfogadta.

A KIK-FOR Kft. 2022. évi módosított lakáshasznosítási javaslatát Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottsága a **35/2021.(XII.14.) EtB. számú határozattal elfogadta,** majd a **40/2022.(V.17) EtB. számú, 70/2022.(X.11.) EtB. számú és a 82/2022.(XII.06) EtB. számú határozattal módosította.**

2./ A 2022. évi lakáshasznosítási javaslat módosítását a tulajdonos, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata kérte 2021. december 14.-én tartandó Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlés Esélyteremtési Bizottság (továbbiakban EtB.) ülésére az alábbiak szerint:

A költség alapon kiadható ingatlanok közül 2 bérlemény a bérőlkijelölési jogra irányuló megállapodás alapján hasznosított lakások közé került át, így a **156** lakás száma **158** lakásra emelkedett:

- **Széchenyi sétány 4. 1. em. 110.** Bács Kiskun Megyei (Vármegyei) Büntetés-végrehajtási Intézettel kötött megállapodás bérőlkijelölés biztosítására.
- **Széchenyi sétány 4. 7. em. 707.** Országos Mentőszolgálatl kötött megállapodás bérőlkijelölés biztosítására.

A 2022. évi módosított lakáshasznosítási javaslatot Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottsága a **35/2021.(XII.14.) EtB. számú határozattal elfogadta.**

3./ A 2022. évi lakáshasznosítási javaslat 2. számú módosítását a tulajdonos a **40/2022.(V.17) EtB. számú határozattal jóváhagyta** az alábbiak szerint:

- Mivel a tulajdonos értékesítette a Kecskemét, **Dózsa György út 23. 1. em. 52.** szám alatti bérőlkijelölési joggal érintett ingatlant, ezen jellegű lakások közül törlésre került, így a bérőlkijelölési joggal érintett lakások száma **157** bérleményre csökkent.
- A lakáshasznosítási javaslatban a szociális helyzet alapján bérbeadható lakások száma csökkent, 462 db szociális minősítésű ingatlanok száma **461 db** számra módosult, mivel a tulajdonos kérte a **Rákóczi út 34. fszt. 3.** szám alatti bérlemény **átminősítését** szociális jellegű ingatlanról költség alapon bérbeadható, szobabérletes jellegű ingatlanná módosítani. Ezzel összefüggésben a költség alapon kiadható ingatlanok száma 674 bérleményről 675 bérleményre módosult.

Átminősítés:

Ssz:	Teljes Cím	Hrsz:	m ²	Lakás jellege	Átminősített lakás jellege
1.	Rákóczi út 34. fszt.3.	4128/2/A/3	52	szociális	szobabérlet

4./ Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a 2022. évi lakáshasznosítási javaslatot októberben a **70/2022.(X.11.) EtB. számú határozattal módosította,** átminősítette a Kecskemét, **Petőfi Sándor utca 18-20. 9.em. 909.** bérleményt költségelvű pályázatos lakásból költségelvű szobabérletté.

A bérőlkijelölési jogra irányuló megállapodásokat felülvizsgálta és új megállapodásokat kötött 12 szervezettel 158 bérlemény vonatkozásában az alábbiak szerint:

Bérlőkijelölési jog	2022.I.01. (db)	2022.X.II. (db)
Neumann János Egyetem	33	33
Károli Gáspár Református Egyetem	7	7
Nemzeti Adó-és Vámhivatal	1	1
Kecskeméti Törvényszék	1	2
Magyar Honvédség	16	16
BKKVM Katasztrófavédelmi Igazgatóság	5	5
Bács-Kiskun Vármegyei Kórház	11	11
BKKVM Büntetés-végrehajtási Intézet	9	9
BKKVM Rendőrfőkapitányság	63	62
SOS Gyermekfalu	10	10
Országos Mentőszolgálat	0	1
Egészségügyi és Szociális Int. Igazgatósága	0	1
Összesen:	156	158

5./ Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata a 2022. évi lakáshasznosítási javaslatot december **a 82/2022.(XII.06) EtB. számú határozattal az alábbiak szerint módosította:**

- A gazdaságtalan fenntartású, kedvezményes értékesítésre kijelölt lakások közé került a **Kecskemét, Csokor u. 65. sz.** (hrsz: 8023) alatti ingatlan.
- Az értékesítésre kijelölt ingatlanok közé bekerült Kecskemét, **Ötemető u. 1. fszt. 5. sz.** (hrsz: 789/A/5) alatti ingatlan.

IV. Lakáshasznosítási javaslat végrehajtása

A Lakásrendelet 4. § (7) bekezdése szerint „a KIK-FOR Kft. köteles a Lakáshasznosítási javaslat végrehajtásáról a következő év május 1. napjáig beszámolni. A beszámolót a közgyűlés szociális ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága hagyja jóvá.”

1./ Lakásállomány

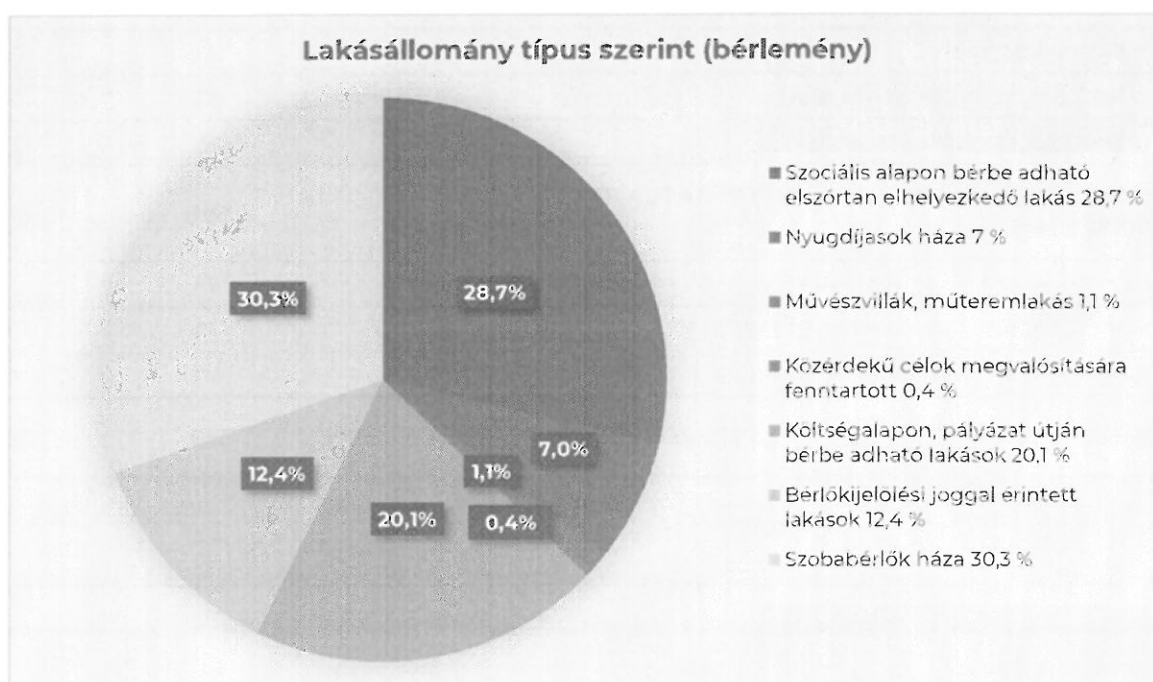
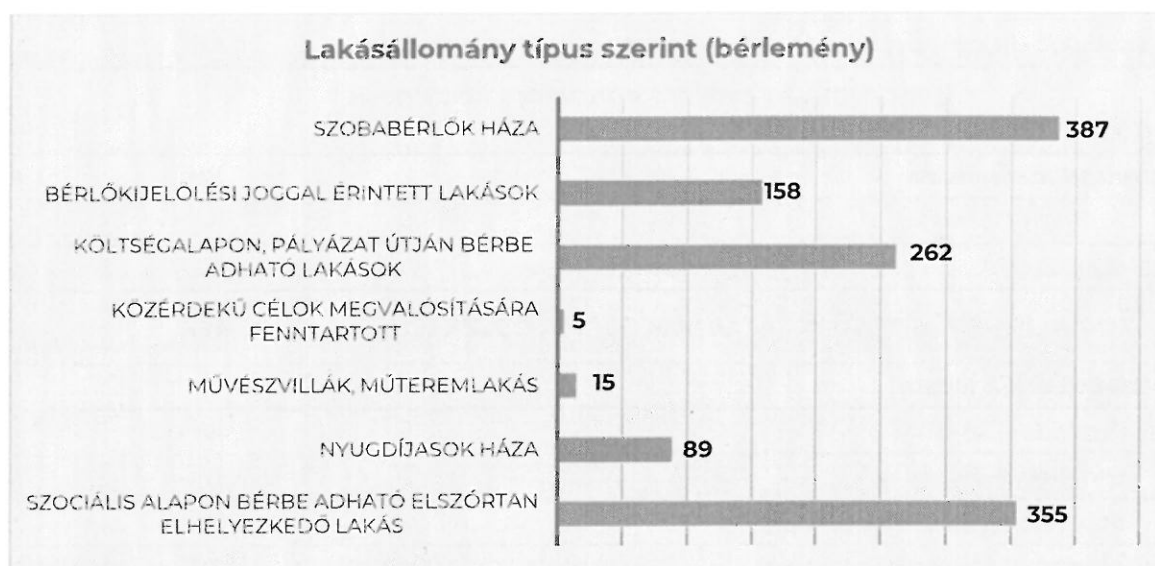
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, Társaságunk kezelésében 2022. január 1. napján 1.319 db lakás volt, melyek szociális alapon, illetve költség alapon kerültek hasznosításra, **a 2022. december 31. napi záró állomány 1.271 db**, az évközi állományi változást az alábbi kimutatás tartalmaz:

2022. január 1. lakásállomány	1319
Csökkenés apportba adás miatt	-37
Kedvezményes értékesítés (10%)	-4
Kedvezményes értékesítés (50%)	-3
Értékesítés	-5
Ingatlan átvétel	1
2022. december 31. lakásállomány	1271

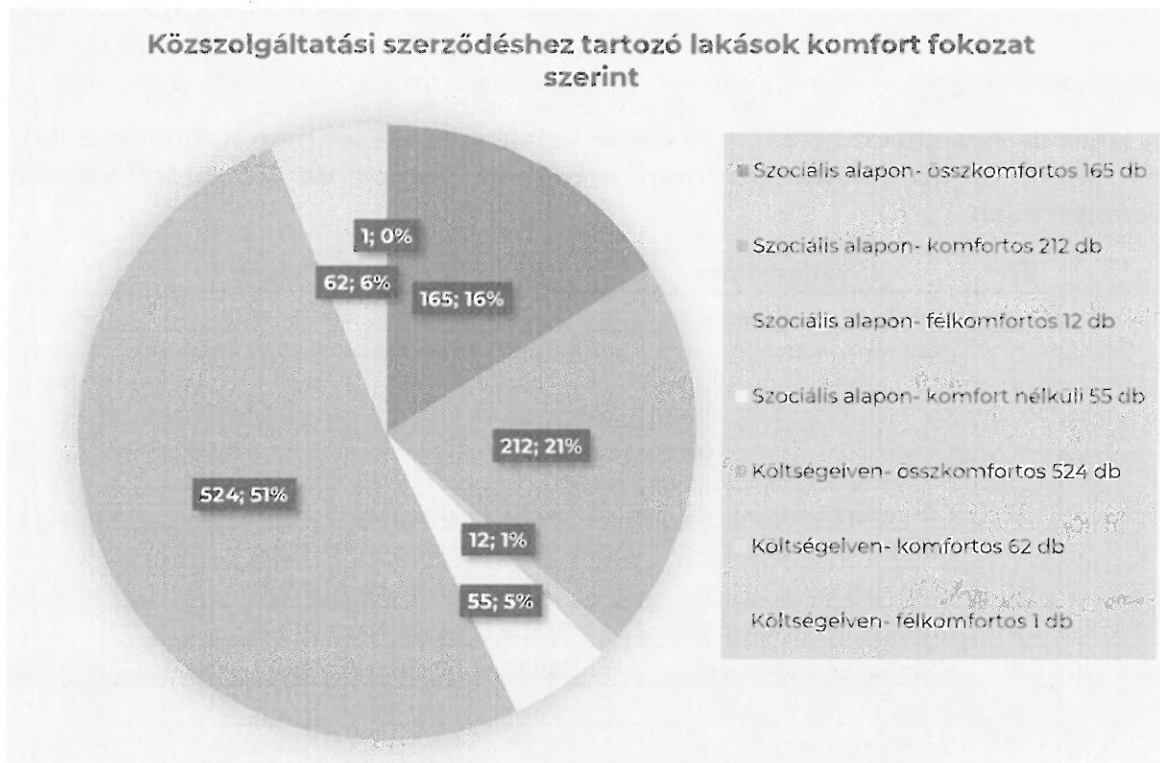
A lakások típusa szerinti változásokat az alábbi táblázat mutatja:

Bérlemények	2022. induló állomány	2022. záró állomány
Szociális alapon bérbe adható elszórtan elhelyezkedő lakás	373	355
- ebből bérleti szerződés időtartamára költségelven meghatározott lakbérrel bérbe adott	12	17
Nyugdíjasok háza	89	89
Horváth Döme krt. 1.	38	38
Nyíri út 77/C	51	51
SZOCIÁLIS MINŐSÍTÉSŰ INGATLANOK SZÁMA ÖSSZESEN:	462	444
Szobabérlők Háza		
Petőfi S. u. 18-20.	48	49
Széchenyi sétány 4.	171	170
Mátis K. u. 1., 16., illetve Rávagy tér 7.	105	106
egyéb	77	59
volt Fiatal Házak Otthona (Széchenyi stny. 4.)	3	3
Művészvilág, műteremlakás	15	15
Közérdekű célok megvalósítására fenntartott	6	5
Homokbányán	165	165
Petőfi S. u. 18-20. szám alatt	84	82
Szétszórtan elhelyezkedő	25	15
KÖLTSÉG ALAPON KIADHATÓ INGATLANOK SZÁMA ÖSSZESEN:	699	669
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások elszórtan	43	42
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások Homokbányán	75	75
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások tömbös épületekben	40	41
BÉRLŐKIJELÖLÉSEL ÉRINTETT LAKÁSOK SZÁMA ÖSSZESEN:	158	158
MINDÖSSZESEN:	1319	1271

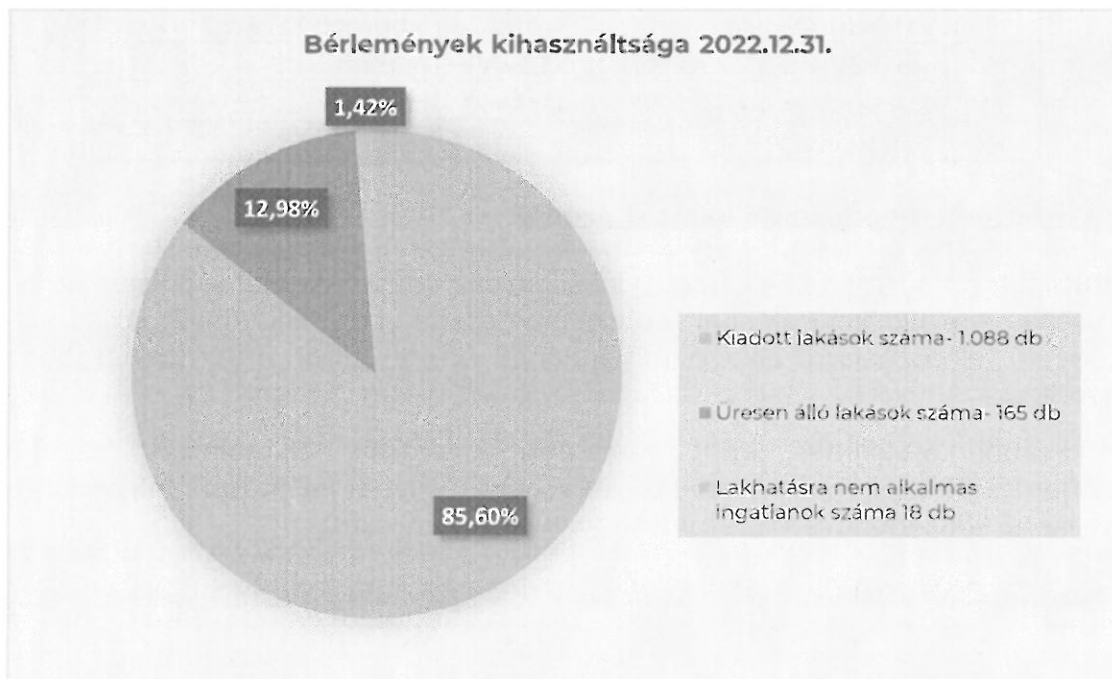
A KIK-FOR Kft. által kezelt lakásállomány (1.271 db bérlemény) rendeleti besorolás szerinti megoszlásának kimutatása:



A közszolgáltatási szerződés hatálya alá tartozó szociális és költségelven bérbe adható ingatlanok komfort fokozat szerinti aránya:



A lakásállomány 2022.12.31. napi kihasználtsága:



Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 2015. november 1. napján kelt 31.128-11/2015. iktatószámú közszolgáltatási szerződéssel az önkormányzati tulajdonú lakásokat közfeladat ellátása keretében a **lakások bérbeadása céljából** haszonkölcsönbe adta Társaságunknak, így a lakás bérbeadásához fűződő jogokat és kötelezettségeket a szerződésben foglaltak alapján a KIK-FOR Kft. gyakorolja.

A lakás bérbeadáshoz fűződő jogokat és kötelezettségeket nem tudjuk teljesíteni az alábbi **18 db lakhatásra nem alkalmas, romos és lebontott lakások tekintetében:**

Ssz:	Ingatlan címe	hrs:	állapot
1.	Csáktornyai utca 47	1383	romos, lakhatatlan
2.	Csóka utca 48.-50.	646/A/7	lakhatásra nem alkalmas
3.	Csongrádi út 35 fszt. 7	771/B/2	lakhatásra nem alkalmas
4.	Epreskert utca 41	1549	lebontott (TOP)
5.	Epreskert utca 62 A	1490	félíg lebontva
6.	Epreskert utca 62 A	1490	félíg lebontva
7.	Frankel Leó utca 5 A	9519	lebontott (TOP)
8.	Frankel Leó utca 7 A	9521	lebontott (TOP)
9.	Frankel Leó utca 7 B	9522	lebontott (TOP)
10.	Frankel Leó utca 9 A	9523	lebontott (TOP)
11.	Frankel Leó utca 9 B	9524	lebontott (TOP)
12.	Kórház utca 24.	1530	romos, lakhatatlan
13.	Présház utca 5 B	9677/2	lakhatatlan (TOP)
14.	Présház utca 5 A	9677/1	lakhatatlan (TOP)
15.	Vacsiköz 4.	4751	lebontott 1279 m2
16.	Vak Bottyán utca 28.-30.	1323/A/1	bontott
17.	Vak Bottyán utca 28.-30.	1323/A/2	bontott
18.	Zsinór utca 71	1711	telek

2./ Várhatóan megüresedő lakások száma

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 lecsorítsa.

A további csökkenés iránt társaságunk erősen elkötelezett, azonban kiadhatósághoz elengedhetetlenül szükséges ingatlanfelújítások folyamatosan emelkedő költségei miatt ez egyre nagyobb kihívást jelent.

2022. évre vonatkozóan az üresen állás összesítése újabb emelkedést mutatott a lakásállományban. A veszélyhelyzet okozta kedvezőtlen gazdasági helyzet, munkahelyek elvesztése, hosszabb távú jövedelem kiesés is kedvezőtlen hatással van a bérlemények folyamatos hasznosításának fenntartására.

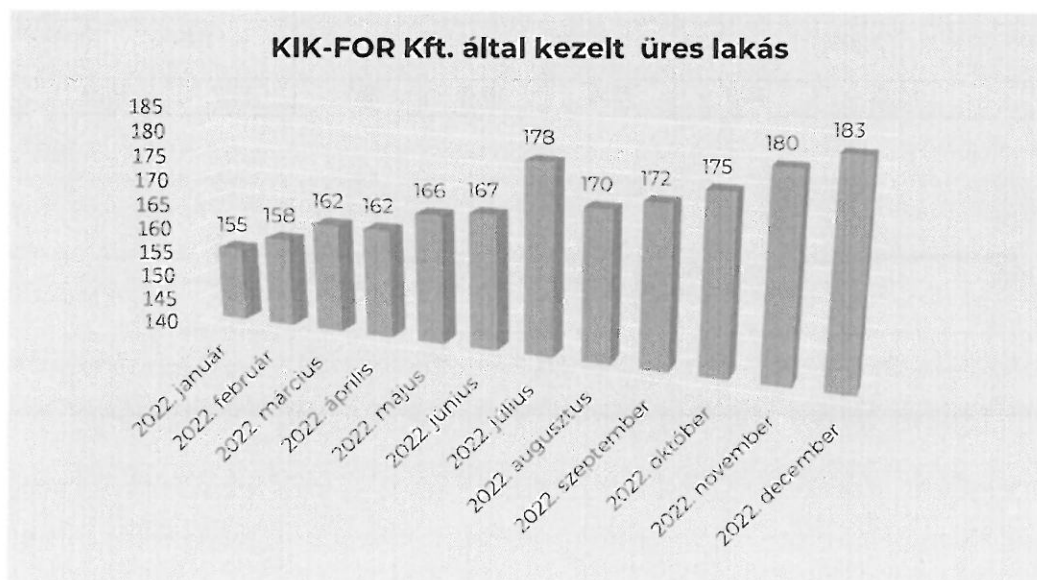
A lakásaink iránt egyébként továbbra is az elmúlt években is tapasztalható jelentős érdeklődés mutatkozik, azonban a műszaki állapot miatt kiadhatatlan lakások mellett a természetes fluktuációból adódó:

- lakás vásárlása (Falusi CSOK, Babaváró Hitel)
- családi ház építése
- végrehajtás-kilakoltatási eljárás
- elhalálozás
- munkahely elvesztése
- szülőkhöz, rokonokhoz költözés

okok miatt üresedéssel számolni kell.

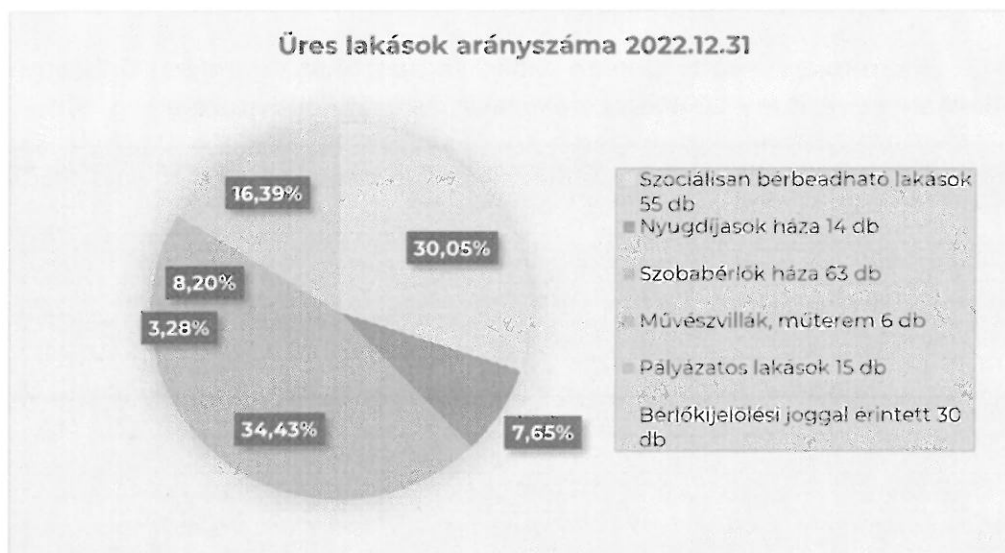
2022. 12. 31. napján mért üresen állási statisztikát – teljes önkormányzati lakásállományra vetítve – az alábbi kimutatás és grafikon mutatja:

Közzolgáltatási szerződés alapján kezelt üres lakások		Megbízási szerződés alapján kezelt üres lakások		KIK-FOR Kft. által kezelt összes üres lakás	
2022. január	140	2022. január	15	2022. január	155
2022. február	142	2022. február	16	2022. február	158
2022. március	146	2022. március	16	2022. március	162
2022. április	149	2022. április	13	2022. április	162
2022. május	156	2022. május	10	2022. május	166
2022. június	158	2022. június	9	2022. június	167
2022. július	167	2022. július	11	2022. július	178
2022. augusztus	159	2022. augusztus	11	2022. augusztus	170
2022. szeptember	162	2022. szeptember	10	2022. szeptember	172
2022. október	164	2022. október	11	2022. október	175
2022. november	164	2022. november	16	2022. november	180
2022. december	166	2022. december	17	2022. december	183



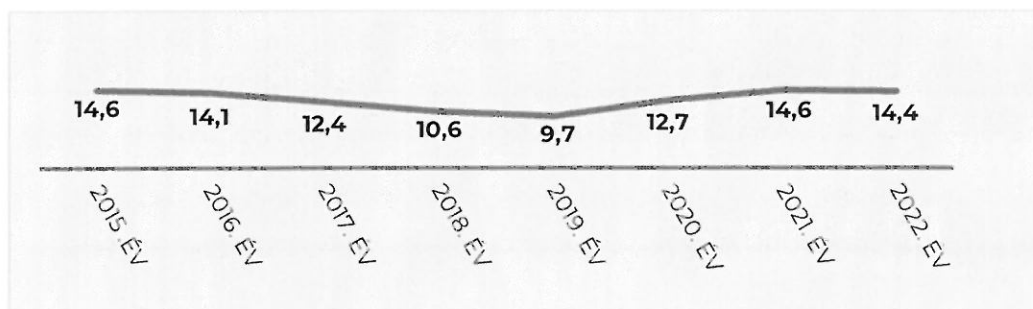
2022.12.31. napi üres bérlemények lakásállomány típusa szerinti arányszámait:

Szociálisan bérbeadható lakások	55	30,05%
Nyugdíjasok háza	14	7,65%
Szobabérlők háza	63	34,43%
Művészvillák, műterem	6	3,28%
Pályázatos lakások	15	8,20%
Bérlőkijelölési joggal érintett	30	16,39%



2015. óta a lakásállományhoz viszonyított üresen állást az alábbi kimutatás és diagram mutatja:

	2015. év	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év
bérlemények száma	1 427	1 428	1 428	1 371	1 349	1 328	1 319	1 271
Üres lakások száma	209	202	177	146	131	169	193	183
%	14,6	14,1	12,4	10,6	9,7	12,7	14,6	14,4



3./ A bírósági ítéletek, hatósági határozatok végrehajtására biztosított lakások száma

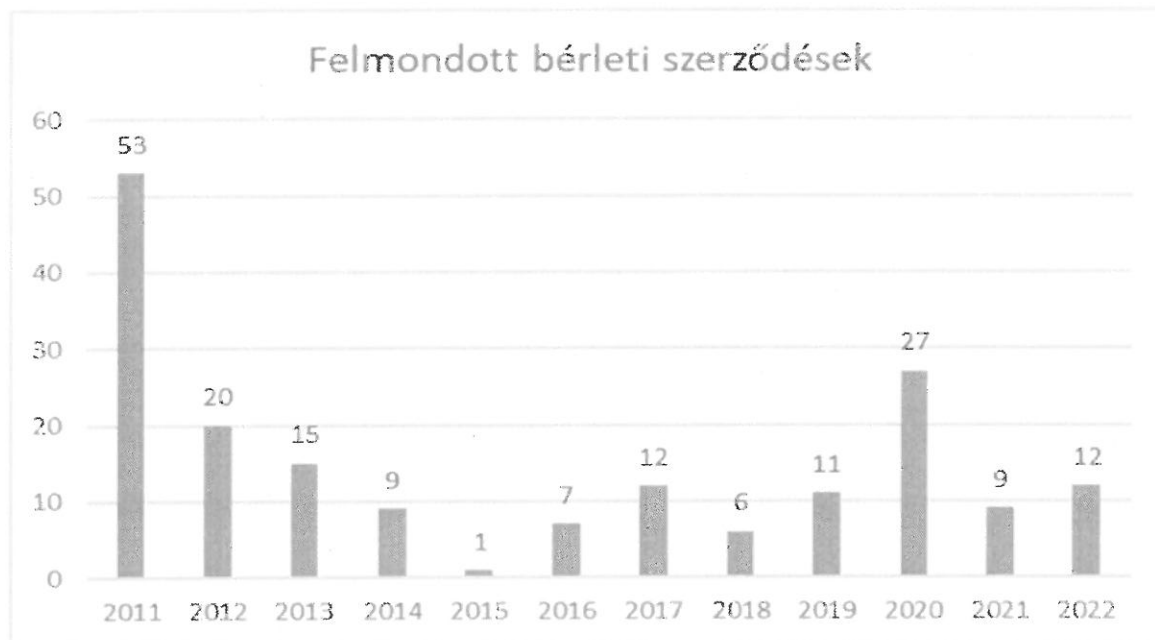
A folyamatban lévő bírósági eljárások száma 2011-ben 18 db, 2012-ben 46 db, 2013-ban 63 db, 2014-ben 89 db, 2015-ben 32 db, 2016-ban 23 db, 2017-ben 8 db, 2018-ban 6, 2019-ben 5 db, 2020-ban 7 db, 2021-ben 12 db, 2022-ben 7 db volt.



A bírósági eljárásokra vonatkozó adatokat az alábbi diagram szemlélteti:



A bérleti szerződéseket 2011. évtől – a nyugdíjasházi lakások és a költségalapú pályázatos 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.



4./ Szociális helyzet alapján bérbe adható lakások száma

4. a) Szociális alapon bérbeadott lakások:

A szociális lakásként hasznosított ingatlanok a városban elszórtan helyezkednek el, egy része társasházakban, másik része kertes, közös udvaros házakban. Az önkormányzat célja a szociális bérlakás-állomány fenntartásával elsősorban a kevesebb jövedelemmel rendelkező szegénységben, nem megfelelő lakhatási körülmények között élő, illetve hajléktalan vagy szociális intézményben élő személyek, családok lakhatásának biztosítása.

2015. november 1. napjától a KIK-FOR Kft. lakásigénylési névjegyzéket vezet. A lakások bérbevételére vonatkozó igényeket az arra rendszeresített formanyomtatványon folyamatosan lehet benyújtani a KIK-FOR Kft.-nél. A pályázatás mellőzése, és a lakásigénylési névjegyzék lehetőséget biztosít arra, hogy egész évben be lehessen nyújtani a szociális alapon bérbe adható lakásokra vonatkozó igényeket, így a lakások bérbeadása is folyamatos, megelőzve a hosszabb időn át tartó üresen állást.

Szociális lakás vonatkozásában 2022. január 1-től 2022. december 31. napjáig szociális helyzete miatt cc. **360** érdeklődőből **95** kérte a névjegyzékbe vételét.

A névjegyzékbe vételt kérők közül **43** kérelmező elutasításra került. Az elutasítás két legfőbb meghatározó oka, a kérelmezők jövedelme nem érte el a mindenkori öregségi nyugdíjminimumhoz igazított jövedelemhatárt (7 kérelmező) a másik, hogy a kérelmezők jövedelme meghaladta a mindenkori öregségi nyugdíjminimumhoz igazított maximum jövedelemhatárt (31 kérelmező). A kérelmek további elutasítási okai: nem kecskeméti lakos (3 kérelmező), önkormányzati tulajdonú lakás vonatkozásában korábbi tartozásait nem rendezte (0 kérelmező), beköltözhető tulajdonnal rendelkezik (1 kérelmező), 1 MFT-ot meghaladó vagyontárgya van (1 kérelmező), korábban pénzbeli térítés ellenében mondott le bérleti jogviszonyról (0 kérelmező).

A névjegyzékre 52 kérelmező került fel.

Ez a benyújtott kérelmek 55 %-a.

2022. évben 8 esetben történt elhelyezés, ebből névjegyzékbe vett kérelmező 2 esetben volt. 1 esetben a bérelő halálozása után eltartási szerződés alapján, 5 esetben a bérelő halálozása után együtt lakó (gyermek, házastárs) személy jogán került szerződéskötés.

4. b) Nyugdíjsház lakások

Az Önkormányzat elő kívánja segíteni a nyugdíjas korú kecskeméti lakosok lakhatásának megoldását, illetve ezen személyek állandó és megfelelő orvosi ellátását, így két helyszínen üzemeltet Nyugdíjsházat. (Horváth Döme krt. 1/A és 1/B – 38 db, illetve Nyíri út 77/C – 51 db)

A nyugdíjsház a lakóinak életkoruknak és egészségi állapotuknak megfelelő gondozást nyújt, ahol rendszeres egészségügyi ellátás és állandó gondozói felügyelet működik. A nyugdíjasok házában lévő lakás bérbeadására vonatkozóan a KIK-FOR Kft. lakásigénylési névjegyzéket vezet. A lakások bérbevételére vonatkozó igényeket folyamatosan lehet benyújtani minden év december 31. napjáig.

Nyugdíjas házak vonatkozásában 2022. január 1.-től 2022. december 31. napjáig szociális helyzete miatt **73** érdeklődőből **41** fő kérte a névjegyzékbe vételét.

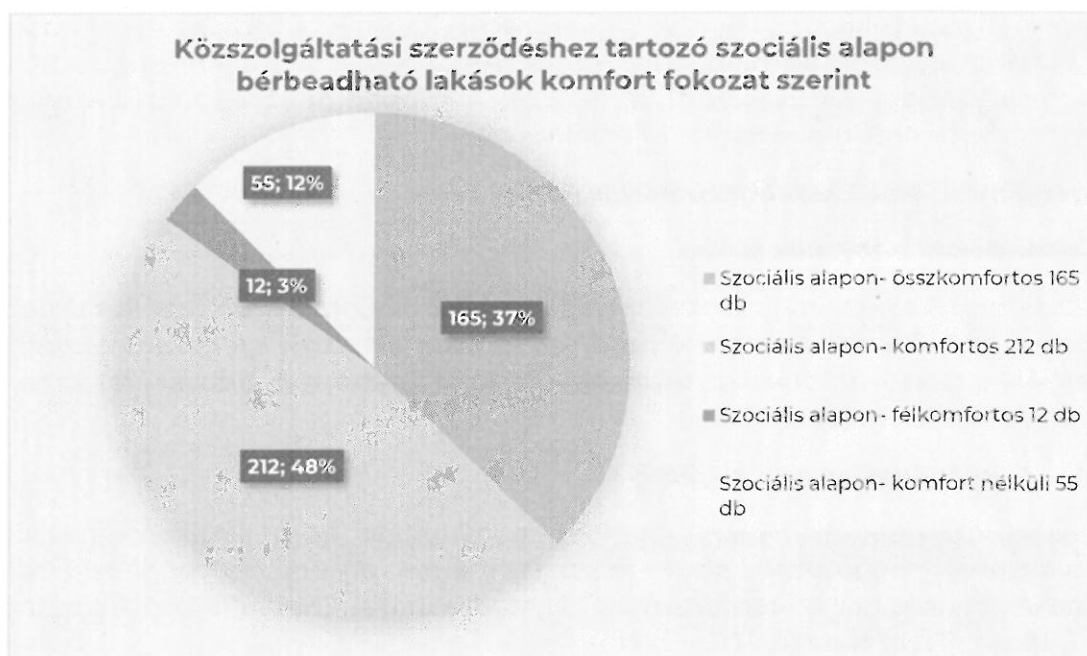
A névjegyzékbe vételt kérők közül **17** kérelmező elutasításra került. Az elutasítás legfőbb meghatározó oka, a kérelmezők jövedelme meghaladta a mindenkori öregségi nyugdíjminimumhoz igazított maximum jövedelemhatárt (12 kérelmező). A kérelmek további elutasítás okai: nem érte el az öregségi nyugdíjkorhatárt és nem nyugdíjas (1 kérelmező), kérelmező nyugdíja nem érte el a minimum jövedelemhatárt (2 kérelmező), nem kecskeméti lakos (1 kérelmező), haszonélvezőként lakik az ingatlanban (1 kérelmező).

A névjegyzékre 24 kérelmező került fel.

Ez a benyújtott kérelmek 59 %-a.

2022. évben 5 esetben történt elhelyezés, ebből névjegyzékbe vett kérelmező 4 esetben volt. Fodor István és neje lakása leégett, ezért kérte az önkormányzat

az ideiglenes elhelyezésüket, nem szerepeltek névjegyzékben, viszont így tudtunk számukra azonnali lakhatást biztosítani.



5./ Költségelven bérbe adható lakások száma, az egyes lakástípusok szerinti bontásban

Azon ügyfelek részére, akik rendelkeznek valamennyi megtakarítással az önkormányzat költségelven meghatározott lakbérű lakások bérletét biztosítja. A pályázat feltétele az egyéb jogszabályi feltételek mellett, hogy a pályázó minimum 2 évi, maximum 5 évi lakbérnek megfelelő egyösszegű befizetést vállal. E típusú bérlet is keresett, mivel nem piaci alapon történik a bérleti díj megállapítása, ezáltal olcsóbb a lakás fenntartása, mint bármely más albérlet esetén.

5. a) Szobabérlők

Szobabérlők házában történő elhelyezést munkahellyel rendelkező személyek igényelhetnek, melyek közül az önkormányzati fenntartású költségvetési szervek, gazdasági társaságok munkavállalói előnyt élveznek. Előnyben részesítik továbbá azokat a 40 év alatti személyeket is, akik lakástakarékpénztári szerződéssel rendelkeznek, illetve a kérelem benyújtásakor ezen szerződés tekintetében legalább 90 E Ft megtakarítással rendelkeznek és minimum 15 E Ft-os havi részlet befizetését vállalják. A saját megtakarításra történő ösztönzés mellett ezeket a személyeket az önkormányzat bérleti díjkedvezményben is részesíti.

A szobabérleti lakóegységek fenntartásának célja a kérelmező (munkavállaló) átmeneti lakhatási problémájának megoldása, a bérleti szerződés határozott időre, általában egy évre köthető, mely évente hosszabbítható. A szobabérlet házában található lakásokban történő elhelyezés a munkavállaló kérelmére történik a Lakásrendeletben foglalt feltételek teljesülése esetén. Szobabérleti lakásban történő elhelyezés 38 esetben, valamint bérleti szerződés meghosszabbítása 2022. évben mintegy 275 esetben történt.

Szobabérlet Háza	lakások száma
Petőfi S. u. 18-20.	49
Széchenyi sétány 4.	170
Mátis K. u. 1., 16., illetve Rávágy tér 7.	106
egyéb	59
volt Fiatal Házak Otthona (Széchenyi stny. 4.)	3

Az alábbi tájékoztató jellegű kimutatás készült a bérleti szerződésekről:

2022. december 31. állapot	Szerződés db
Szobabérlet Háza	387
Határozatlan időtartamú	1
Határozott időtartamú	323
Ebből 2023. évben lejáró szerződés	287
Ebből 2022.12.31.-ig lejárt szerződés	35
Ebből 2024. után lejáró szerződés	2
Ebből TOP projekt megvalósulásáig	5
Üres lakás	63

5. b) Művészvillák, műteremlakások

Művészvillaként, műteremlakásként **15 db** ingatlant hasznosítunk. Művészvilla bérleti jogának elnyerésére 2021. évben 1 éves határozott idejű eredményes pályázatot írt ki a KIK-FOR Kft., a bérleti szerződés megkötésére 2022.01.01. naptól kerül sor.

Az alábbi tájékoztató jellegű kimutatás készült a bérleti szerződésekről:

2022. december 31. állapot	Szerződés db
Művészvillák, műterem	15
Határozatlan időtartamú	1
Határozott időtartamú	8
Ebből 2022.12.31.-ig lejárt szerződés	8
Üres lakás	6

5. c) Közérdekű feladatok megoldása érdekében szükséges lakások száma

5 db lakás használható fel az itt meghatározott bérleti jogviszony létesítésére, amelyből mind az 5 db lakás lakott. A bérlő személyére történő javaslatot a hivatkozott rendelkezés polgármesteri hatáskörbe utalja, legfeljebb 3 év határozott időtartamra.

Közérdekű célok megvalósítására fenntartott lakás	5 db
Határozott időtartamú szerződés	5 db
Ebből 2023. évben lejáró szerződés	5 db

5. d) Bérlőkiválasztási jog alapján hasznosított lakások száma

Összesen 12 szervezettel **158 db** lakás vonatkozásában van érvényben bérlőkijelölési jog.

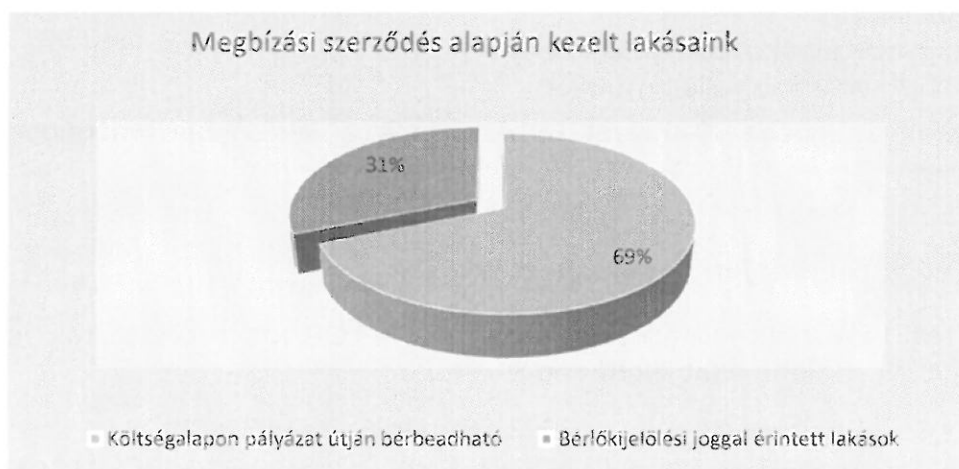
Bérlőkijelölési jog	db	m²
Neumann János Egyetem	33	1418
Károli Gáspár Református Egyetem	7	310
Nemzeti Adó-és Vámhivatal	1	55
Kecskeméti Törvényszék	2	103
Magyar Honvédség	16	869
BKKVM Katasztrófavédelmi Igazgatóság	5	210
Bács-Kiskun Vármegyei Kórház	11	413
BKKVM Büntetés-végrehajtási Intézet	9	459
BKKVM Rendőrfőkapitányság	62	2614
SOS Gyermekfalu	10	305
Országos Mentőszolgálat	1	30
Egészségügyi és Szociális Int. Igazgatósága	1	30
Összesen:	158	6 816

A bérlőkijelölési joggal érintett bérlemények szerződéseiről és üresen állásáról az alábbi tájékoztatást adjuk 2022.12.31. napi állapot szerint:

2022. december 31. állapot	Szerződés db	Tájékoztató adat
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások	158	
Határozatlan időtartamú	31	
Határozott időtartamú	97	
Ebből 2023. évben lejáró szerződés		68
Ebből 2022.12.31.-ig lejárt szerződés		23
Ebből 2024. után lejáró szerződés		6
Üres lakás	30	
Ebből Bács-Kiskun Megyei BV Intézet		1
Ebből BKKM Rendőrfőkapitányság		16
Ebből BKKM Katasztrófavédelmi Intézet		1
Ebből Károli Gáspár Református Egyetem		1
Ebből Magyar Honvédség		4
Ebből Neumann János Egyetem		3
Ebből Országos Mentőszolgálat		1
Ebből SOS-Gyermekfalu		3

5. e) Együttműködési megállapodás alapján hasznosított lakások száma

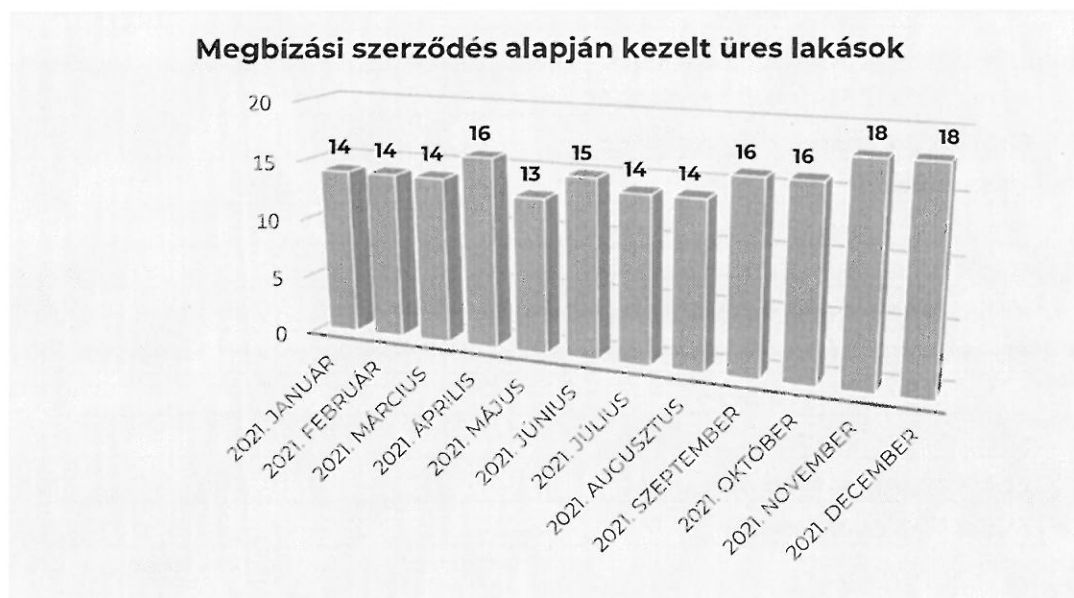
Megbízási szerződés alapján bérbeadással hasznosított lakások 69 %-a **költségalapú-pályázat** útján adható bérbe, még 31%-a **bérlőkijelölési joggal** érintett.



KIK-FOR Kft. 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlant kezel Homokbánya térségében, melyből 75 db ingatlan bérlőkijelölési joggal rendelkező lakás, míg a többi 165 darab lakás költségalapú-pályázat útján adható bérbe.

A megbízási szerződés alapján kezelt Homokbányai lakásokra 2022. évben 20 új szerződést kötött, 25 szerződést hosszabbított társaságunk, 20 bérleményt adtak vissza a lakók.

2022. évi üresen állást az alábbi diagram mutatja:



A megüresedés legfőbb oka:

- lakás vásárlása (Falusi CSOK, Babaváró Hitel)
- családi ház építése
- végrehajtás-kilakoltatási eljárás
- elhalálozás
- nagyobb albérletbe való költözés
- másik városban vállalt munkát

Bérlőink átlagosan 10-11 évet tartózkodnak a lakásokban megfigyeléseink alapján.

5. f) Pályázat alapján hasznosított lakások

A 2022. évi Lakáshasznosítási javaslatban a KIK-FOR Kft. a pályázatok tervezett időpontjának az alábbiakat jelölte 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.

Az I. - IV. negyedévekre előírt pályázatok a javaslatban foglaltaknak megfelelően kiírásra és lefolytatásra kerültek. A 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet 27.§-a alapján **pályázat útján hasznosított, összesen 9 db bérlakás** területi eloszlásuk alapján az alábbiak szerint csoportosíthatóak, pályázati kiírásuk eszerint a területi megoszlás szerint történt.

- Homokbányán **7 db** lakást
- Petőfi S. u. 18-20. szám alatt **2 db** ingatlant adott bérbe.

Pályáztatási eljárások az egyes lakásokra irányuló kiírások szerinti bontásban:

I. negyedév:

Téglás u. 13/B. 4/17. számú lakás	Beköltözés időpontja: 2022. május 10.
Kvarc u. 4/B. 4/12. számú lakás	Beköltözés időpontja: 2022. április 12.
Petőfi Sándor u. 18-20. 5/516. számú lakás	Beköltözés időpontja: 2022. szeptember 02.

II. negyedév:

Téglás u. 7/A fszt. 2. számú lakás	Beköltözés időpontja: 2022. október 24.
Téglás u. 7/C. 1/8. számú lakás	Beköltözés időpontja: 2022. október 14.
Téglás u. 13/C. 3/15. számú lakás	Beköltözés időpontja: nincs még bérleti szerződés

III. negyedév:

Petőfi Sándor. u. 18-20. 10/1002. számú lakás	Beköltözés időpontja: 2022. november 16.
---	--

IV. negyedév:

Téglás u. 7/B. 3/13. számú lakás	Beköltözés időpontja: nincs még bérleti szerződés
Kvarc u. 4/D. 2/4. számú lakás	Beköltözés időpontja: nincs még bérleti szerződés

6./ Értékesítésre kijelölt lakások, ingatlan értékesítés

Hosszú távon a KIK-FOR Kft. és KMJV Önkormányzatának is az a célja az önkormányzati tulajdonban lévő lakásállománnyal, *hogy a gazdaságtalan üzemeltetéssel rendelkező, felújításra alkalmatlan ingatlanok mihamarabb értékesítésre kerüljenek*, a fennmaradó lakásállományba viszont fizetőképese, az ingatlant rendeltetésszerűen használó és karbantartó bérlők kerüljenek. Azáltal, hogy a bérlők kiválasztása a KIK-FOR Kft.-hez került át, elsősorban a költség alapú lakások esetén van lehetőség a bérlők hatékonyabb kiválasztására, mely hosszú távon mind anyagi, mind elvégzendő feladat megtakarítást eredményezhet.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete 24. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja alapján **többször, nyilvános pályázat keretében 2021. évben meghirdetett ingatlanok közül 8 darab ingatlan**

értékesítési eljárása és birtokbaadása áthúzódott 2022. évre. Az értékesítési eljárás alatt egy esetben a nyertes pályázó elhunyt.

Ssz:	Hrsz:	Cím	m ²	Szerződés kelte	Birtokba adás	Vevő	Vételi ár
1.	1861	Zsinór u. 2.	79	2022.04.25	2022.04.29	Méhes Károly	2 540 000 Ft
2.	1490	Epreskert u. 62/A	47	elhunyt		Pusztai József	370 000 Ft
3.	1901	Zsinór u. 38. (telek)	37	2022.02.07	2022.02.28	Horváth István	1 101 000 Ft
4.	1720	Zsinór u. 75.	21	2022.02.07	2022.02.28	Trifont Józsefné	600 000 Ft
5.	929	Bem u. 7.	27	2022.03.03	2022.05.18	Dr. Szabó Árpád	7 400 111 Ft
6.	9574	Cserje u. 1.	25	2022.02.04	2022.02.28	Tóth Csaba	1 312 000 Ft
7.	3898/B/1	Fráter Gy. u. 6.	48	2021.11.29	2022.03.11	Deltaplast Invest Kft.	
8.	3898/C/1	Fráter Gy. u. 6.	39	2021.11.29	2022.03.11	Deltaplast Invest Kft.	
2022. évben befolyt vételi ár a 2021. évi pályázati kiírás alapján összesen:							13 323 111 Ft

2022. évben Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete 24. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja alapján **többszörös, nyilvános pályázat keretében 12 darab ingatlan került értékesítési kiírásra.**

Ssz.	Hrsz.	Cím	Ingatlan megnevezés	Terület m ²	Minimális értékesítési ár Ft	Pályázati határidő
1.	1426/A/1	Műkerti stny. 4. 1.	lakás	20	3 400 000	2022.09.15
2.	1490	Epreskert u. 62/A	lakóház, udvar	26	560 000	2022.11.17
3.	1490	Epreskert u. 62/A	lakóház, udvar	47	380 000	2022.11.17
4.	1831	Erzsébet krt. 19.	lakóház, udvar	25	900 000	2022.11.17.
5.	741	Erzsébet krt. 58. (1.sz)	lakóház, udvar	50	2 200 000	2022.11.17.
6.	1530	Kórház u. 24.	lakóház, udvar	135	140 000	2022.11.17.
7.	4156/A/5	Nagykőrösi u. 29. fszt. 5.	társasházi lakás	13	2 700 000	2022.11.17.
8.	9675/1	Présház u. 1/A	lakóház, udvar	255	2 100 000	2022.11.17.
9.	9676/2	Présház u. 3/B	lakóház, udvar	261	2 100 000	2022.11.17.
10.	1711	Zsinór u. 71.	lakóház, udvar	75	10 000	2022.11.17.
11.	1752	Zsinór u. 115.	lakóház, udvar	107	1 500 000	2022.11.17.
12.	789/A/5	Ótemető u. 1 fszt.5.	társasházi lakás	42	15 000 000	2023.01.16.

Nyilvános, egyfordulós pályázat keretében a **Kecskemét, Műkert stny. 4. 1. ajtó alatt található**, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő **1426/A/1 hrsz-ú**, 20m² területű, kivett lakás megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) értékesítése eredményes volt, a 173/2022. (X.11.) VPB. sz. határozattal Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégia és Pénzügyi Bizottsága – Kecskemét, Műkert stny, 4. 1. sz. ingatlanra kiírt pályázatot eredménytelenné nyilvánította.

A meghirdetett ingatlanok közül 2 ingatlanra nem érkezett pályázat, 2 ingatlanra beadott pályázat érvénytelen volt, mivel a minimális értékesítési árat az ajánlattevő nem érte el.

2022. évben nyilvános pályázat útján eredményesen meghirdetett ingatlan, melyek értékesítési eljárása folyamatban van:

Ssz:	Hrsz:	Ingatlan címe	m ²	Vevő	Értékesítési ár
1.	1831	Erzsébet krt. 19.	25	Gömöri Ildikó	900 000 Ft
2.	741	Erzsébet krt. 58. (1.sz)	50	Csikós Pál Attila	2 200 000 Ft
3.	4156/A/5	Nagykőrösi u. 29. fszt. 5.	13	Harkai György és Léber Edina	3 470 000 Ft
4.	9675/1	Présház u. 1/A	255	Radics Tiborné	2 100 000 Ft
5.	9676/2	Présház u. 3/A	261	Bari Anita	3 570 000 Ft
6.	1752	Zsinór u. 115.	107	Horváth Klaudia	1 500 000 Ft
7.	789/A/5	Ótemető u. 1. fszt.5.	42	Sipos Etelka	16 500 000 Ft
Értékesítési ár összesen:					30 240 000 Ft

A 2022. évben lakásrendelet 29. § (7) bekezdése alapján kedvezményes értékesítésre (10%) vonatkozó, bérlő által lakott lakások értékesítési folyamatát a KIK-FOR Kft és az Önkormányzat megindította, ennek keretében az 4 db ingatlan értékesítése és birtokbaadása realizálódott, 2 db ingatlan értékesítése folyamatban van, 1 db ingatlan vásárlása megíúsult.

Ssz:	Hrsz:	Cím	m2	Szerződés kelte	Vevő	Vételi ár	Határozatszám
1.	0674/2	Szolnoki hegy	38	eredménytelen	Szilágyi Margit	80 000 Ft	74/2021.(X.19.) VPB.
2.	1572	Kórház u. 7/A.	43	2022.01.30	Horváth Mária	210 000 Ft	136/2021.(XII.14.)
3.	1574	Kórház u. 9/A	82	2022.01.28	Dinok Timea	290 000 Ft	136/2021.(XII.14.)
4.	1575	Kórház u. 9/B	38	2022.01.31	Radics Anikó	160 000 Ft	136/2021.(XII.14.)
5.	1575	Kórház u. 9/B	26	2022.01.31	Zsigár Katalin	88 000 Ft	136/2021.(XII.14.)
6.	741	Erzsébet krt. 58.	80	folyamatban	Csikós Pál	540 000 Ft	174/2022.(X.11.)
7.	8023	Csokor u. 65.	58	folyamatban	Gondi Ágnes	1 150 000 Ft	230/2022.(XII.06)
2022. évben befolyt vételi ár összesen:						748 000 Ft	

A 2022. évben önkormányzati tulajdonú, társaságunk kezelésében lévő ingatlan értékesítés a lakásrendelet 32. § (1) bekezdése alapján 50 % kedvezménnyel a bérlőnek 3 esetben történt:

Ssz:	Hrsz:	Cím	m ²	Szerződés kelte	Vevő	Vételi ár	Határozatszám
1.	2996/3/A/6	Dózsa György út 23. 1/52	33	2022.02.03	Weinhardt Anita	5 240 750 Ft	137/2021.(XII.14) VPB
2.	17/4/A/61	Reile Géza u. 22. X/57.	51	2022.02.01	Bódi Szilvia	4 500 000 Ft	137/2021.(XII.14) VPB
3.	3791/35/A/45	Március 15. u. 80. V/45.	62	2022.09.06	Véghné Bánóczki Anna	6 375 000 Ft	138/2022. (VII.26.) VPB.
2022.. évben befolyt vételi ár összesen:						16 115 750 Ft	

V. Lakásgazdálkodási feladatok

A Közzolgáltatási szerződés 2. számú mellékletében meghatározott feladatlista alapján 2022. évben az alábbiakra került sor:

1. Döntés a bérlő személyéről:

Új bérleti szerződés tekintetében minden esetben a 22/2015. (X.22.) Lakásrendeletben meghatározottak alapján történt a bérlő személyének kiválasztása, összesen **71** esetben kötöttünk szerződést.

- pályázat útján **2** db új szerződést
- bérlőkijelöléssel rendelkező ingatlanok esetében **14** db új szerződést
- költségalapon szobabérletes jogviszonnyal **42** db új szerződést
- szociális alapon történő elhelyezés folytán **13** db (ebből nyugdíjasház 5 db) szerződést kötöttek a társaság bérlakás osztályán dolgozó munkavállalók.

2. Hozzájárulás bérlőtársi szerződés megkötéséhez:

2022. december 31. napjáig **1** bérlőtársi szerződés megkötése történt.

3. Hozzájárulás lakásba történő befogadáshoz:

2022. december 31. napjáig **8** esetben járultunk hozzá befogadáshoz. A hozzájárulás megadás előtt minden esetben megvizsgálásra került, hogy a bérlő teljesíti-e a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit, bérleti díjat, illetve a közüzemeket fizeti-e.

4. Hozzájárulás tartási szerződés megkötéséhez:

2022. december 31. napjáig ügyvédi és tulajdonosi egyeztetést követően **nem** történt megkötéséhez való hozzájárulás.

5. Hozzájárulás lakáscseréhez:

Lakáscseréhez való hozzájárulás 2022. december 31. napjáig az 6 esetben történt.

6. Hozzájárulás albérletbe adáshoz:

2022. december 31. napjáig **nem** történt hozzájárulás albérletbe adáshoz.

7. Hozzájárulás lakás átalakításához, felújításához:

Nem történt hozzájárulás.

8. Hozzájárulás bérleti jog folytatásához:

Bérleti jog folytatásához **6** esetben járultunk hozzá

9. Hozzájárulás felújítási munkák lakbérbetudásához:

Nem történt hozzájárulás a felújítási munkák lakbérbetudásához.

10. Az üresen álló lakásokra vonatkozó közüzemi szerződésekkel, szolgáltatásokkal kapcsolatos ügyek:

A megüresedő lakásokkal kapcsolatban a szolgáltatók felé történő jelentés 94 esetben hiánytalanul megtörtént, mely cc. 425 db dokumentumot jelent megüresedett lakás lejelentésekor az összes közműszolgáltatásra vonatkozóan, illetve az esetleges fennálló tartozások rendezésre kerültek.

11. Hozzájárulás lakásrendelet hatályba lépésekor a fiatal házasok otthonában lévő lakásra vonatkozóan fennálló lakásbérlet bérlője kérelmére az önkormányzat javára zárolt lakástakarékpénztári megtakarítás feloldásához, **5** esetben adtunk hozzájárulást lakástakarékpénztár feloldásához.

12. Döntés lakásbérleti szerződés meghosszabbításáról és közös megegyezéssel történő megszüntetéséről:

2022. december 31. napjáig összesen **462** bérleti szerződés került meghosszabbításra, **94** bérleti szerződés lett közös megegyezéssel megszüntetve, illetve **22** esetben a bérlő elhunyt.

VI. Bérleményellenőrzés

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelete 6. § (4) bekezdés a. pontja értelmében a bérbeadó a rendeltetésszerű használatot bérleményellenőrzés keretében ellenőrzi.

2022. évben 1.037 db bérlemény sikeres ellenőrzése valósult meg az alábbi táblázat szerint. Az üres lakások ellenőrzésének célja a bérlemény állapotának felmérése és a közüzemi mérőórák gyártási számának egyeztetése volt.

Időszak	Bérlemény ellenőrzés	Üres bérlemény ellenőrzés	Összesen	Ellenőrzött bérlemény visszaellenőrzése	Sikertelen ellenőrzés
I. negyedév	159	58	217	0	23
II. negyedév	326	51	377	11	41
III. negyedév	199	57	256	28	25
IV. negyedév	185	2	187	29	11
2022. év összesen:	869	168	1037	68	100

Bérleményellenőrök tapasztalatai:

Általánosságban elmondható, hogy a bérlők együttműködőek, nem akadályozzák a bérleményellenőrök munkáját.

Az ellenőrzés során az eddigi tapasztalat szerint az alábbiak állapíthatók meg:

- Az eddig ellenőrzött lakások cc. 60 %-a rendezett, jó állapotúak, rendszeresen karbantartják a bérlet, tisztában vannak erre irányuló kötelezettségükkel, ügyelnek a tisztaságra. (Ezek főleg költség alapon bérbeadott bérlemények.)
- Cc. 20 % csak részben, illetve csak a legszükségesebb karbantartásokat végzi el. Átmeneti szállásként kezelik, nincs tisztítófestés, karbantartási kötelezettségüknek nem tesznek eleget, illetve úgy nyilatkoznak, hogy ezekről a kötelezettségükről nincs tudomásuk annak ellenére, hogy a bérleti szerződéskötéskor erről szóló tájékoztatást átvették.
- CC. 20 % elhanyagolja, illetve nem foglalkozik a karbantartási kötelezettségükkel, leamortizálják a bérleményeket, teljesen igénytelenek a környezetükre. (Ezek általában szociális alapon bérbeadott lakások.)

Főleg a szociális alapon bérelt lakások bérlőire jellemző a kötelezettségek elmulasztása, a lakbérhátralék, közüzemi tartozások felhalmozása, a bérlemények állagának rongálása, környezetüket figyelmen kívül hagyó, rendzavaró magatartás.

VII. ÖSSZEGZÉS

Fentiek alapján a KIK-FOR Kft. az önkormányzati bérlakások gazdaságos üzemeltetését a tulajdonos Önkormányzat érdekeit, valamint a bérlők igényeit és lehetőségeit szem előtt tartva végezte 2022. évben a Lakáshasznosítási javaslatban foglaltak szerint.

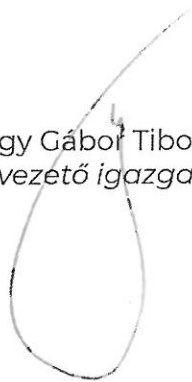
Társaságunk a bérlakásokkal felmerülő kérdések tekintetében az év során folyamatosan egyeztetett KMJV Önkormányzatának Jogi Osztályával, figyelembe véve az év közbeni folyamatokat és iránymutatásokat.

Kérjük fenti beszámolónk szíves elfogadását.

Kecskemét, 2022. február 14.

Tisztelettel:

Nagy Gábor Tibor
ügyvezető igazgató



J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Kivonat

a KIK-FOR Kft.-nél 2023. március 16. napján megtartott
Felügyelő Bizottság ülésének jegyzőkönyvéből

8/2023. (III.16.) sz. FB határozat

A Felügyelő Bizottság megtárgyalta és egyhangúlag 4 igen, 0 nem szavazattal,
0 tartózkodás mellett elfogadja a KIK-FOR Kft. 2022. évi lakáshasznosítási
javaslat teljesülésének szakmai beszámolóját.


Király József

Felügyelő Bizottság elnöke

A jegyzőkönyvi kivonatot
hitelesítette:


Pásztai András

Felügyelő Bizottság alelnöke


Hódiné Madari Márta

jegyzőkönyvvezető