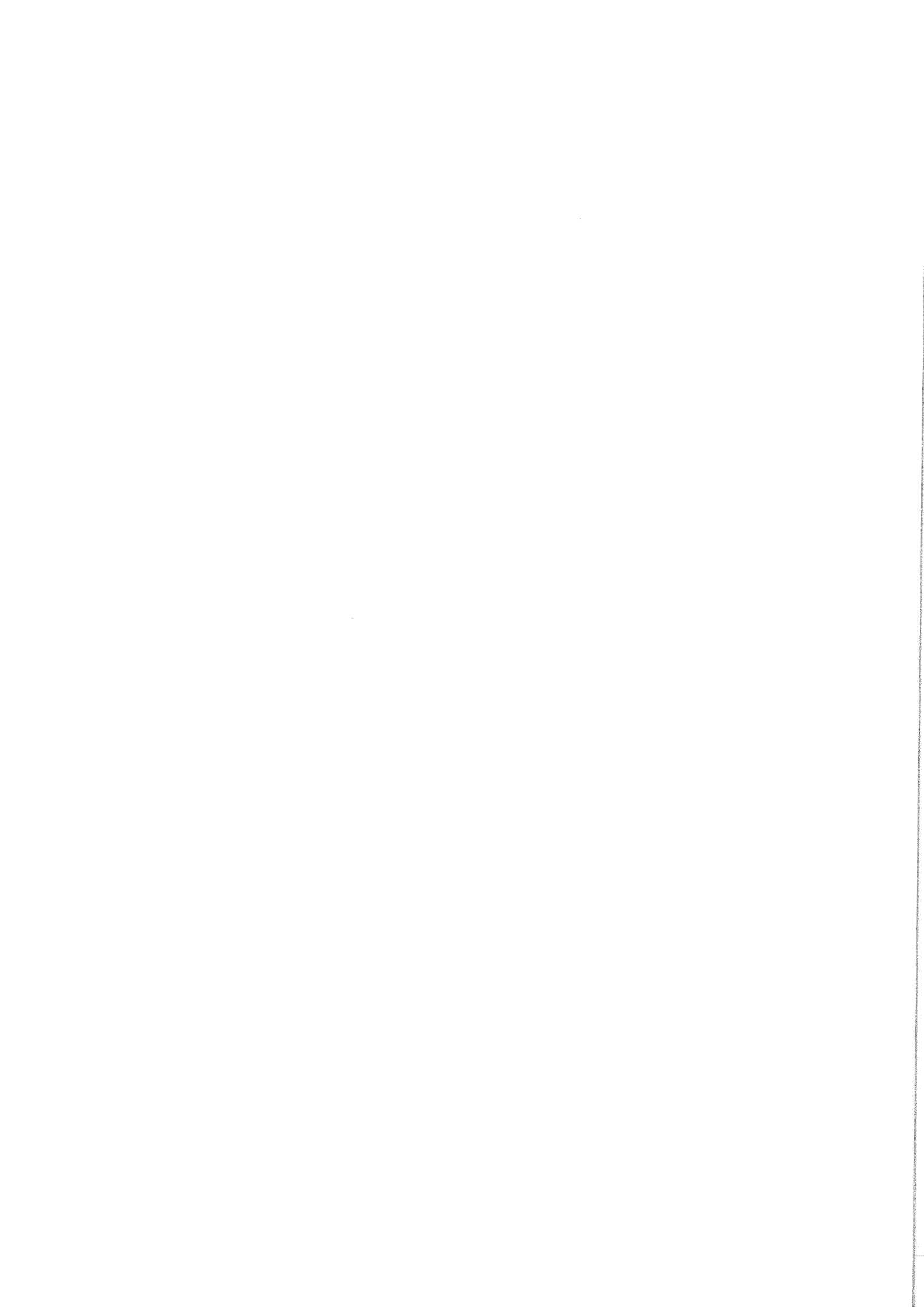




ingatlan  
**plusz**  
vagyonkezelés

**2023. évi Vagyongazdálkodási koncepció  
megvalósításáról szóló  
beszámoló**



## **2023. ÉVI VAGYONKEZELÉSI BESZÁMOLÓ**

A 822/2006. (XII.14.) KH számú határozatban **Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése** az önkormányzati tulajdonú **mezőgazdasági és egyéb művelési ágú ingatlanok hasznosítási feladatainak ellátása érdekében a vagyonkezelői jogot, vagyonkezelői jog létesítésével** - az erre a célra létrejött vagyonkezelési szerződéssel - **a KIK-FOR Kft. részére adta át.** Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a KIK-FOR Kft. között 2007. január 31. napján kelt vagyonkezelési szerződést Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése többször is módosította. **A vagyonkezelési szerződés legutóbbi módosítására a 12/2023. (II.16.) számú közgyűlési határozattal került sor.** A szerződés módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal továbbra is érvényben maradtak. A szerződésben foglalt kötelezettségének eleget téve **a vagyonkezelő a 2023. évre szóló vagyongazdálkodási koncepcióját elkészítette, annak előterjesztését Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése a 12/2023. (II.16.) számú közgyűlési határozatával** elfogadta, mely alapján végzi vagyonkezelői tevékenységét a Kft.

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Csoportjának részére negyedéves rendszerességgel megküldjük az önkormányzati vagyonkezelési ágazat gazdálkodásának időszaki elszámolását, majd a tárgyidőszakra vonatkozóan az éves elszámolást is elkészítjük. A KIK-FOR Kft. a vagyonkezelési ágazat tevékenységét bemutató kimutatását a 2015. július 1. napjától hatályban lévő vagyonkezelési szerződésnek és módosításainak, valamint az előző évek gyakorlatának megfelelően elkészítette. **Társaságunk az adott évben pénzügyileg realizálódott, teljesített bevételeket és költségeket mutatja ki az elszámolásában.** A jelenlegi elszámolásban - **a Közgyűlés 157/2015. (VI.25.) határozatával elfogadott módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szerződés 12. pontja alapján - a vagyonkezelés során felmerült költségek, valamint ráfordítások kerülnek kimutatásra, elszámolásra.**

### **2023. évben elvégzett főbb vagyonkezelési tevékenység felsorolása:**

- A külterületi mezőgazdasági ingatlanok bérbeadással történő folyamatos hasznosítása, leendő bérlőkkel történő egyeztetés és azok tájékoztatása a haszonbérleti szerződéssel kapcsolatosan.
- Haszonbérleti szerződések megkötése, meghosszabbítása, illetve megkötött szerződések módosítása.
- Személyes megbeszélések lefolytatása vagyonkezelésbe adott ingatlanok értékesítésével kapcsolatosan.
- Folyamatos helyszíni bejárás külterületi ingatlanok értékelése miatt beadott vételi kérelmek alapján.
- Kecskemét, belterület 0445/30 hrsz. alatt található Platán utca térségének rendezése kapcsán történő ügyintézés, tárgyalás a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival.
- Kecskemét, 2998/1 hrsz. alatt nyilvántartott Dózsa György utcában található ingatlan tereprendezésének intézése, a munkálatokkal kapcsolatosan többszöri helyszíni bejárás; kapu építéséhez, valamint annak automatizálásához kapcsolódóan megbeszélések folytatása, vállalkozási szerződés megkötése.
- A fenti ingatlanon található felszíni parkolók és garázs területfoglalási kérelmeinek koordinálása, folyamatos információszolgáltatás az érdeklődőknek; forgalmi

értékbecslés elkészítése; a bérbeadással kapcsolatos személyes megbeszélések az ügyfelekkel.

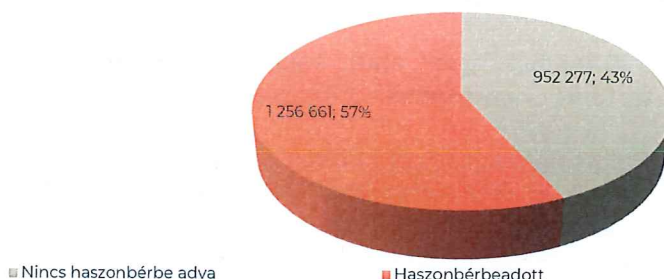
- 24 darab felszíni parkoló bérleti szerződésének megkötése.
- Garázsok bérleti szerződésének megkötése, a szerződések feltöltése az ANDOC iktatóprogramba.
- Katonatelep, Mária hegy ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos megbeszélés KMJV Önkormányzata Várostervezési Osztályánál.
- A 13422/2 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan rendbetételével (kaszálás), valamint rovarirtásával kapcsolatos előzetes megbeszélések.
- A fenti ingatlan vonatkozásában víz és csatorna-bekötési kérelem benyújtása a BÁCSVÍZ Zrt-hez, ezzel kapcsolatosan tulajdonosi hozzájárulás kérése.
- Az 5472/2 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékének becslése az ingatlan értékesítése tárgyában.
- Vektoros alaprajz készítésével kapcsolatos előzetes megbeszélés a földmérővel (Kecskemét, Nagykőrösi u. 34. társasházalapító okirat módosításához).
- Vagyonkezelési tevékenységgel kapcsolatos általános ügyintézés.
- Hozzájáruló nyilatkozatok elkészítése.
- Használatba adási szerződés megkötése (Katonatelep, sportpálya melletti játszótér)
- Nyilatkozat kiadása vagyonkezelői jog törléséhez, illetve egy esetben kétoldalú nyilatkozattal kapcsolatos ügyintézés, szintén törléshez.
- Értékelői nyilatkozatok, kifüggesztés előkészítése.
- Vagyonkezelésbe adott ingatlanokkal kapcsolatos személyes megbeszélések lefolytatása a tulajdonossal, a vagyonkezelői szerződés átnézése, véleményezése.
- Meghatalmazás elkészítése földhivatali eljárás lebonyolításához.
- 2024. évi vagyonkoncepció elkészítése, a koncepció elfogadásával kapcsolatosan részvétel az illetékes bizottsági üléseken és közgyűlésen.

**A KIK-FOR Kft. az önkormányzati vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen gazdálkodott az időszak alatt is.**

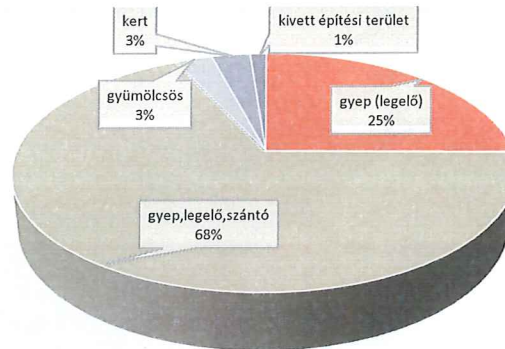
### A vagyonkezelési szerződés hatálya alá tartozó földterületek változása

Megnevezés	2022. év						2023. év					
	Ingatlan nagysága (m <sup>2</sup> )	Ingatlan száma (db)	Ing. bruttó értéke (E Ft)	Ebből hasznbérbe adott		Változás	Ingatlan nagysága (m <sup>2</sup> )	Ingatlan száma (db)	Ing. bruttó értéke (E Ft)	Ebből hasznbérbe adott		Változás
				nm	db					nm	nm	
Külterületi mezőgazd-i	2 280 410	271	40 406	1 366 206	114	-16 354	2 208 938	268	46 159	1 256 661	107	-71 472
Beépítetlen belterületi	117 923	56	82 724			-6 286	98 339	57	73 794			-19 584
<b>Összesen</b>	<b>2 398 333</b>	<b>327</b>	<b>123 130</b>	<b>1 366 206</b>	<b>114</b>	<b>-22 640</b>	<b>2 307 277</b>	<b>325</b>	<b>119 953</b>	<b>1 256 661</b>	<b>107</b>	<b>-91 056</b>

Vagyonkezelt külterületi mezőgazdasági ingatlanok hasznosítás szerinti megoszlása 2023. évben



A mezőgazdasági területeket a Kft. haszonnérbeadás útján az alábbi megoszlás szerint hasznosítja.



• gyep (legelő) • gyep, legelő, szántó • gyümölcsös • kert • kivett építési terület • művelés alól kivett terület

### A vagyongazdálkodási koncepcióban megfogalmazott javaslatok és azok teljesülése

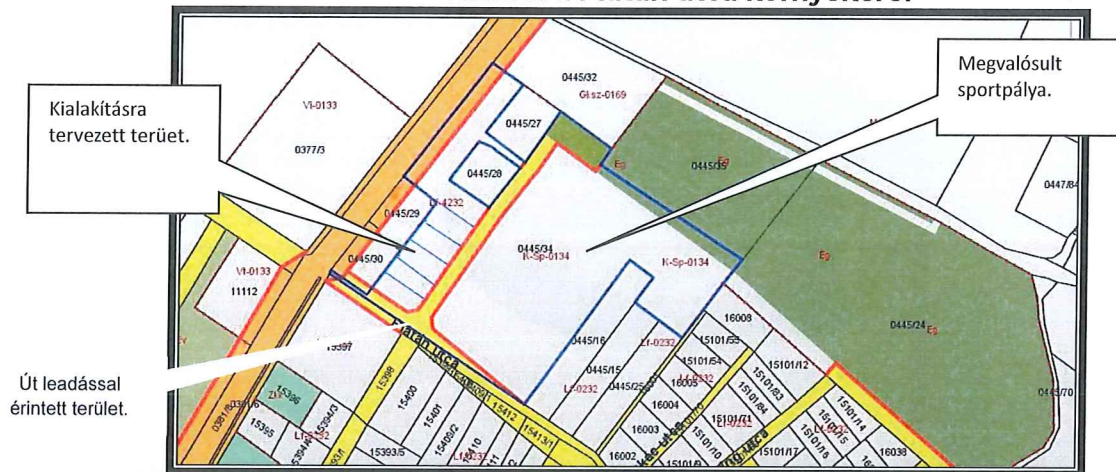
1. A 2015. évben megkezdett területfejlesztésekkel kapcsolatosan a koncepcióban javasolt munkacsoport létrejött, azonban 2023. évben a munkacsoporti ülések elmaradtak. Javasoljuk, hogy 2024. évben a munkacsoporti megbeszélések tovább folytatódjanak a vagyongazdálkodásba adott ingatlanok minél hatékonyabb kezelése, valamint egyes területtömbök esetleges fejlesztésének megindítása végett.
2. A koncepcióban az értékesítésből származó és Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatához befolyó bevételek területfejlesztésre vonatkozó bevétel elkülönítésre tett javaslatunkat továbbra is fenntartjuk. Kérjük, hogy a fejlesztésekből befolyó bevételek a költségvetésben kerüljenek elkülönítésre a fejlesztések zökkenőmentesebb végrehajtása érdekében. A rendezett formában kialakításra kerülő és közművekkel ellátott építési telkekre változatlanul magas vásárlói igény mutatkozik.
3. A 2023. évben tárgyalt és jelenleg is előkészítés alatt álló és megvalósításra váró területfejlesztési projektek:

**3.1.** Kecskemét, Platán utca, építési telkek alakítása, közművesítése, az építési telkek és a maradvány területek értékesítése, a sportpályát is magában foglaló tömb rendezése, portalanított útról történő bejárás biztosításával.

Az ingatlan fejlesztésével kapcsolatosan 2023. évben jelentős mértékű munkálatok nem folytak. A terület fejlesztése kapcsán érdeklődés mutatkozik egy kereskedelmi egység létrehozására. Amennyiben a területre komoly vételi szándék érkezik be, úgy a területfejlesztés azonnal megkezdődik. A kialakult terület jelenleg tartalékterület céljára fenntartott. A területet érintő pót-kisajátítási eljárás 2023. évben még nem fejeződött be, jelenleg is folyamatban van.

A kialakított sportpálya használatba adása a Katonatelepi SE részére megtörtént.

Részlet a Platán utca környékéről

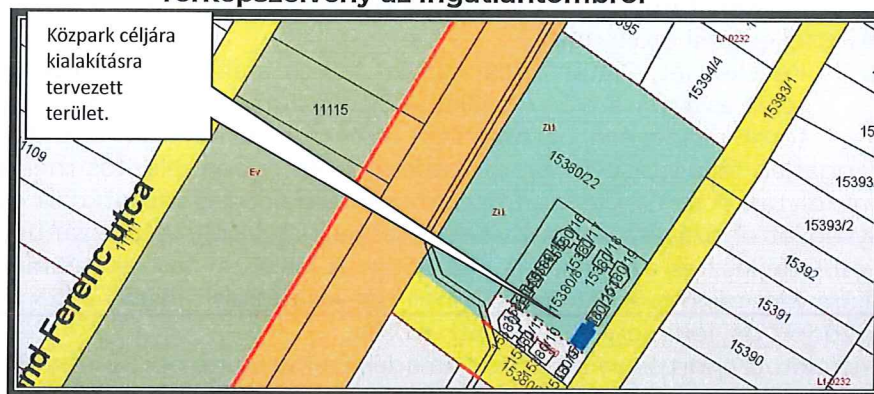


**3.2. Kecskemét, Katonatelep központ tervezett kialakításához a 441-es főút melletti területek átfogó rendezése, telekalakítással, a központ kialakításához a forrás megteremtése. Az érintett ingatlanok a 15380/8, 15380/13-21 helyrajzi számok alatt nyilvántartottak.**

A településközpont kialakításához jellemzően geodéziai munkálatok szükségesek.

Az érintett területek egy részének megvásárlása a tulajdonos részéről megtörtént, a telekegyesítési eljárás lefolytatását 2024. évben tervezzük, a 2023. évre tervezett kialakítás a 441-es út kisajátítási eljárása miatt nem történhetett meg.

Térképszelvény az ingatlantömbről



**3.3. 2023. évben egyéb nagyobb volumenű telekalakítás nem volt.**

**2023. évben a vagyonkezeléssel kapcsolatosan tervezett további munkálatok teljesülése**

1. 2023. évben mezőgazdasági művelés alá vont ingatlanok értékesítésére nem került sor. A 2024. évre tervezett értékesítést a vagyonkonceptió tartalmazza.
2. A belterületi ingatlanok közül
  - a Kecskemét, Gábor Dénes utcában található és értékesítésre javasolt

- belterületi ingatlan a vagyonkezelésből kivételre került.
- a vagyonkezelésbe adott kisebb belterületi ingatlanok felülvizsgálata folyamatban van, az értékesítést folyamatosan tervezzük 2024. évi kezdettel.
3. A külterületi mezőgazdasági ingatlanok bérbeadással történő folyamatos hasznosítása. A külterületi ingatlanok bérbeadással történő hasznosításának aránya 2023. évhez viszonyítottan jelentős mértékben nem változott, kisebb mértékben növekedett, a bérbeadás aránya 2023. évben mintegy 50-55 %-os volt.
  4. A mezőgazdasági művelés alá vont ingatlanok tagosítása, nagyobb egybefüggő, jó művelhető területek, esetlegesen birtokközpontok létrehozása – anyagi forrás híján – nem valósult meg.
  5. A belterületi ingatlanok vagyonkezelésével kapcsolatosan felmerült folyamatos ügyintézés (fakivágás, fűnyírás, helyszíni bejárások, stb.) A fentiek felül a garázs felépítményes ingatlanoknál a bérleti díjak megállapítása.

### Vagyonkezelői, földhasználati jog bejegyeztetése, törlése, művelésből kivonás intézése

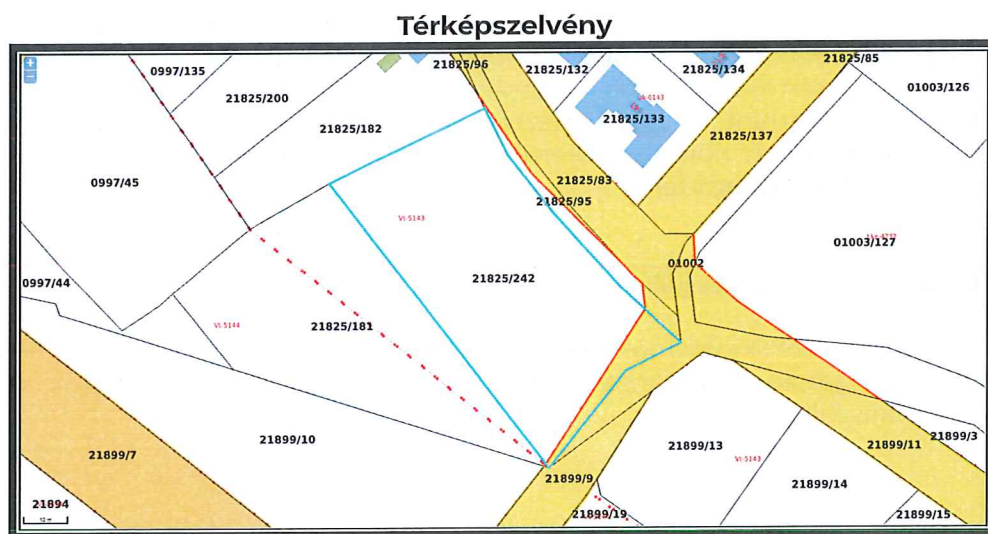
A vagyonkezelői jog bejegyzése 2023. évben nem történt, a vagyonkezelésbe adott ingatlanok vagyonkezelői jogának bejegyzése az előző években már megtörtént, újabb ingatlan vagyonkezelésbe adása 2023. évben nem volt.

Vagyonkezelői jogról lemondó nyilatkozat kiadása - ingatlanok értékesítése miatt - négy esetben történt meg.

Közműfejlesztés és kisajátítás okán öt esetben adott ki a vagyonkezelő hozzájáruló nyilatkozatot.

Belterületbe vonás kérése 2023. évben nem volt.

Kecskemét, Alsószéktó térségében a 21825/242 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok telekcsoport újra osztása befejeződött. Az ingatlan értékesítésre jelölt, az értékesítés 2024. első félévében fog realizálódni.



## Dokumentálás

2023. év folyamán a vagyongazdálkodó a vagyongazdálkodásba adott ingatlanok nyilvántartását folyamatosan vezette a nyilvántartás aktualizálásával, illetve a 2023. évi vagyonelemzést a megjelölt időpontra – 2024. január 15-ig – a 2023. december 31. napi állapotnak megfelelően készítette el.

## Vagyongazdálkodásba adás felülvizsgálata

A vagyongazdálkodói szerződésben foglalt ingatlanok tételes felülvizsgálata 2023. évben megtörtént. A felülvizsgálat eredményeképpen a vagyongazdálkodásba adott ingatlanok száma bővült, két ingatlan vonatkozásában a tulajdonos a vagyongazdálkodói jogot megszüntette. A vagyongazdálkodásba adott ingatlanok vagyongazdálkodói jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, valamint az említett két ingatlan vonatkozásában a vagyongazdálkodói jog törlése 2024. évben fog megtörténni. A vagyongazdálkodási szerződés – változásokra tekintettel – Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 243/2023. (XII.7.) határozata alapján egységes szerkezetbe foglalva elkészült és a felek által aláírásra került.

## Személtszállítás

Azokon a vagyongazdálkodásba adott területeken, melyek bérbeadással nem voltak hasznosítva, a felgyülemllett személt elszállítására 2023. évben is folyamatos volt.

## Kecskemét Kápolna rét ügye

A Kápolna rét természetvédelmi terület, az itt található ingatlanok bérbeadással hasznosítottak. Annak ellenére, hogy a rét előtt tiltó táblák kerültek kihelyezésre, a rétet illetéktelen személyek kutyasétáltatásra használják, a bérlővel többször összetűzésbe kerültek. Az ügy végleges megoldása érdekében többször tárgyaltunk a tulajdonos önkormányzattal, valamint a terület bérlőjével. A tárgyalások eredményeképpen a tulajdonossal egyetértésben több tiltótábla kihelyezésére került sor. A táblák tartószerkezeteit, valamint a figyelmeztető/tiltó táblákat megrendeltük, a táblák kihelyezésére 2023. május hónapban került sor. A kihelyezéssel kapcsolatosan felmerült költségek megfizetése megtörtént.

## Ingatlanok helyszíni felülvizsgálata

A vagyongazdálkodásba adott ingatlanok helyszíni felülvizsgálata 2022-2023. évben minden kül- és belterületi ingatlan vonatkozásában megtörtént, a felülvizsgálatról fényképes dokumentáció készült.

## **A KIK-FOR Kft. 2023. év során is az elvárásoknak megfelelően, gondos gazda módjára végezte a vagyongazdálkodói feladatokat ellátását a tulajdonossal folyamatosan egyeztetve.**

A Kft. a vagyongazdálkodásba vett vagyon használatából, működtetéséből származó bevételeit, illetve közvetlen költségeit és ráfordításait elkülönítetten, az U7 üzemmódon tartja nyilván.



## A.) A kimutatás bevételeinek részletezése

A vagyonkezelésbe átvett ingatlanok hasznosításából 2023. 01-12. hónapban befolyt nettó összeg **17 466 E Ft**, melyből **a földterületek haszonbérleti díja 8 779 E Ft**.

**Az egyéb helyiség hasznosításának díja** a Batthyány utca 22. fszt. 125. és az Aradi vértanúk tere 2. fszt. 62. számú iroda bérleti díjbevétele. A 2023. 01-12. havi bevétel **5 021 E Ft**.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata 2015. október 28. keltezésű, 17461-14/2015 ügyiratszámú tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatában engedélyezte a KIK-FOR Kft-nek, mint vagyonkezelőnek az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező kecskeméti 192/A/123 hrsz-ú, természetben **Kecskemét, Batthyány u. 22.** szám alatt található, kivett iroda megnevezésű ingatlanon bruttó 2.754.351 Ft értékben értéknövelő beruházás megvalósítását. Az értéknövelő felújítás arányszámát figyelembe véve a vagyonkezelési tevékenység *pénzügyi elszámolásakor a Batthyány u. 22. fszt. 125. szám alatti vagyonkezelésbe kapott egyéb helyiség bevételeinél társaságunk 78 %-ot vesz figyelembe és mutat ki, míg a Kft. saját bevételként 22 %-ot könyvel az idegen eszközön végzett beruházás megvalósítása okán.*

**Végrehajtási költség nem térült meg** 2023. 01-12. hónapban.

A bérbeadással nem hasznosított területek vonatkozásában a vagyonkezelő által 2023. évben az **egységes területalapú támogatási** (SAPS) igény benyújtása mintegy **22 ha** nagyságú területre történt meg.

A 2023. évre megítélt támogatásból befolyt összeg **3455 E Ft** volt, mintegy 10 ha területre. A különbség az erdősült területek miatt mutatkozik.

A 2022. évi egységes kérelem keretében **az egységes területalapú támogatás** (SAPS) jogcímre 2022. 05. 03. napján benyújtott támogatási kérelem alapján a Magyar Államkincstár részletfizetesként **342 E Ft** támogatási összeget állapított meg a 1155/4301/17010/2/2022 iktatószámú határozat alapján, ami 2023. január 17. napján kiutalásra került.

Az **éghajlat és környezet szempontjából előnyös mezőgazdasági gyakorlatokra nyújtandó támogatásra (zöldítés)** vonatkozó 2022. évi kifizetése iránti kérelmünkkel kapcsolatban a Magyar Államkincstár 318/4301/2861/1/2023 iktatószámú határozatával 684 320 Ft támogatási összeget állapított meg, így Társaságunk elkülönített pénzforgalmi számláján 2023. április 03. napján **684 E Ft** összegű jóváírás realizálódott.

A 2022. évi egységes kérelem keretében **az egységes területalapú támogatás** (SAPS) jogcímre 2022. 05. 03. napján benyújtott támogatási kérelem alapján a Magyar Államkincstár által - az 1155/4301/17010/3/2022 iktatószámú határozat alapján megállapított 1 166 442 Ft támogatási összegből utolsó részletfizetesként - 2023. április 05. napján **27 E Ft** összeg kiutalásra került.

A 2022. támogatási évre vonatkozó **pénzügyi fegyelem alkalmazásából eredő visszatérítés** tárgyában hivatalból indított eljárásban a Magyar Államkincstár meghozta 320/4301/6537/2/2023 iktatószámú határozatát, miszerint visszatérítésként **13 E Ft** támogatást állapított meg, mely összeg Társaságunk pénzforgalmi számláján 2023. október 06. napján realizálódott.

A 2023. évi egységes kérelem keretében **a fenntarthatóságot elősegítő alapszintű jövedelemtámogatás** (BISS) jogcímre, **továbbá a fenntarthatóságot elősegítő, átcsoportosítással nyújtható kiegészítő jövedelemtámogatás** (CRISS) jogcímre 2023. 05. 25. napján benyújtott támogatási kérelem alapján a Magyar Államkincstár előbbi esetben az 1249/4301/10007/1/2023 iktatószámú határozat alapján **1 187 E Ft**, utóbbi esetben az 1250/4301/9718/1/2023 iktatószámú határozat alapján **486 E Ft** támogatási összeget állapított meg. Az összeg mindkét esetben 2023. november 02. napján kiutalásra került.

A 2023. évi egységes kérelem keretében **a fenntarthatóságot elősegítő alapszintű jövedelemtámogatás** (BISS) jogcímre 2023. 05. 25. napján benyújtott támogatási kérelem alapján a Magyar Államkincstár 2023. december 12-én kiutalt részletfizetésként **508 E Ft** összeget az 1249/4301/10007/2/2023 iktatószámú határozat alapján.

A 2023. évi egységes kérelem keretében **a fenntarthatóságot elősegítő, átcsoportosítással nyújtható kiegészítő jövedelemtámogatás** (CRISS) jogcímre 2023. 05. 25. napján benyújtott támogatási kérelem alapján a Magyar Államkincstár által 1250/4301/9718/2/2023 iktatószámú határozat alapján részletfizetésként megállapított **208 E Ft** támogatási összeg 2023. december 13. napján befolyt bankszámlánkra.

**Egyéb bevételek** soron szerepeltetjük elszámolásunkban az Allianz Hungaria Zrt. Kárrendezési Igazgatósága által utalt **210 E Ft** összeget, ami **az Aradi vértanúk tere 2. fszt. 62. szám alatt található irodában** történt **üvegkár** kapcsán került kifizetésre.

A bevételekre vonatkozó tételes befizetéseket az *1. számú melléklet* tartalmazza.

## B.) A kimutatás kiadásainak részletezése

### I. Anyagköltség

Az anyagköltség 2023. 01-12. hónapban **1 002 E Ft**, mely a 2023. évi irodaszer, tisztítószer, karbantartási anyag és egyéb anyagköltség vagyongazdálkodási ágazatra jutó összege.

### II. Igénybe vett szolgáltatások, egyéb szolgáltatások és egyéb anyag jellegű ráfordítások

Az igénybe vett szolgáltatások, egyéb szolgáltatások és egyéb anyag jellegű ráfordítások nettó összege **17 635 E Ft**, melyből részletesen az alábbi tételek, díjak merültek fel 2023. 01-12. hónapban:

#### 1. Ingatlan forgalmazás megbízási díja

A KIK-FOR Kft. 2008. január 1. napján megbízási szerződést kötött Soponyai és Fia Bt. vállalkozóval a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat tulajdonát képező - KIK-FOR Kft. vagyongazdálkodásába átadott - ingatlanok és földterületek kezelésével, fejlesztésével és értékesítésével kapcsolatban felmerülő feladatok folyamatos ellátására. Az ingatlan forgalmazás megbízási díja 2023. évben nettó **7 200 E Ft** volt.

#### 3. Végrehajtási költség

A haszonbérleti díjak be nem fizetéséből származó kintlévőség behajtása érdekében felmerülő költség 2023. 01-12. hónapban **33 E Ft**, amely egy adóssal szemben kezdeményezett végrehajtási eljárás díja.

#### 4. Hatósági díjak, illetékek, adók

Az 01-12. havi kifizetések összege ezen a jogcímen **80 E Ft**. E soron szerepeltetjük a Kecskemét, **Aradi vértanúk tere 2. és a Batthyány u. 22.** szám alatt található két **vagyonkezelt iroda** vonatkozásában felmerült **épitményadó** 2023. évet érintő összegét. Itt kerül kimutatásra a tulajdoni lap másolatának, továbbá földhivatali ügyintézésnek a költsége is.

A Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának illetékes szerve helyszíni ellenőrzést végzett a Kecskemét 32083/47 hrsz alatti ingatlanon, amely során megállapítást nyert, hogy az érintett ingatlan 464 m<sup>2</sup> területű része parlagfűvel fertőzött, ezért a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztálya a BK/NTO/03616-2/2023 számú határozatában a parlagfűvel való felületi borítottság jelentős mértékére (60%) figyelemmel **50 E Ft növényvédelmi bírság és 5 E Ft eljárási költség megfizetését írta elő. A kiszabott díjat a Társaság az elkülönített bankszámlájáról tárgy negyedévben pénzügyileg teljesítette, azonban az elszámolásban nem szerepel.**

#### 6. Telekrendezés (Dózsa György úti parkolóhelyek kialakítása)

KMJV Önkormányzata tulajdonát képezi a **KIK-FOR Kft. vagyonkezelésébe adott** Kecskemét belterület **2998/1 helyrajzi számon** nyilvántartott, **2382 m<sup>2</sup> nagyságú – kivett beépítetlen terület** megnevezésű – ingatlan egésze, mely természetben a Kecskemét, **Dózsa György út, Poprád, Serfőző és Botond utcák által határolt, garázsokkal beépített terület.**

**Térképszelvény**



A 2022. november 23. napján kelt vállalkozási szerződés keretében az ingatlan **tereprendezését, valamint a felszíni parkolók kialakítását** a vállalkozó elvégezte, **3 330 150 Ft + ÁFA**, azaz bruttó 4 229 291 Ft összegű számláját benyújtotta, melyet 2023. április 11. napján pénzügyileg rendeztünk.

A kialakított parkolók bérlők által történő biztonságos használata érdekében a tulajdonos részéről döntés született egy **zárható, automatizált kapu** készítéséről. A kapu automatikájának működtetéséhez **áramellátás kiépítése** vált szükségessé. A kiépítés tárgyában bekért árajánlatok alapján Virág Zoltán villanyszerelő mester került ki nyertes

vállalkozóként, aki a munkálatokat elvégezte. Az általa benyújtott számla alapján **226 625 Ft** került kifizetésre.

A kapu automatizálása tárgyában az ANDOL Biztonságtechnikai Kft. árajánlata bizonyult a legkedvezőbbnek. A vállalkozó a **kapuautomatizálási rendszer telepítését** a munka elvégzése után 2023. április 06. napján leszámlázta **448 930 Ft + ÁFA** értékben, aminek kiegyenlítésére 2023. május 10. napján került sor.

A beruházással 25 darab felszíni parkolóhely létesült, melyből 24 parkoló bérbeadása történt meg. A garázsok alatti terület bérbeadására 23 darab új szerződés megkötésével egyidejűleg került sor.

#### 7. Zöldterület karbantartási munkák

Társaságunk a Kecskemét Belsőnyír, Szarkás, Úrihegy városrészekben elhelyezkedő vagyonkezelte beépítetlen ingatlanokon végeztetett **gazzúzást**. A gyommentesítéshez kapcsolódóan felmerült költség **1 362 E Ft**.

Az év során több vagyonkezelte területen került sor **fűnyírásra** **269 E Ft** értékben.

E soron szerepeltetjük a Kápolna réten felállításra kerülő figyelmeztető táblák alapozása folytán, illetve a Dózsa György út 19. szám alatti parkolóhelyek kialakításához kapcsolódóan a növények elültetése során keletkezett **hulladék kezelésének** költségét is **10 E Ft** összegben.

A zöldterület karbantartási munkák költsége összesen **1 641 E Ft**.

**A vagyonkezelő a gyomtalanítási kötelezettségének eleget téve** mintegy fél éven keresztül - a gyomosodás időszakában - **folyamatos kaszálást hajtatott végre** az általa kijelölt kül- és belterületi ingatlanok parlagfű mentesítése érdekében. A gyomtalanítás külső vállalkozó bevonásával történt.

**Az év során folyamatosan kaszált területek nagysága mintegy 28 hektár volt.** A területek gyomtalanításával kapcsolatosan felszólítást a vagyonkezelő két esetben kapott. A felszólítás alapján a munkavégzés megtörtént. Bíróságolásra 2023. évben egy esetben került sor.

#### 8. Vagyonkezelte ingatlanok üzemeltetési díja

Az Országgyűlés Hivatala részére a Batthyány utca 22. szám és az Aradi vértanúk tere 2. szám alatt kiadott irodák működéséhez kapcsolódó közös költség, áram és fűtés díja 2023. 01-12. hónapban **540 E Ft**.

#### 9. Mobiltelefon, mobilnet, internet, telefon költsége

A vagyonkezelési ügyintézők és vezetők részére biztosított mobiltelefon szolgáltatás és alapidíjának távközlési szolgáltatásokkal növelt, forgalmi kedvezményekkel csökkentett értéke, valamint az internet költsége jelenik meg **112 E Ft** összegben a tárgyidőszakban.

#### 10. Egyéb igénybe vett szolgáltatások

A vagyonkezelési ágazatra jutó, felosztott egyéb igénybe vett szolgáltatások díja 2023. 01-12. hónapban **3 941 E Ft**, melyből takarításra **168 E Ft**, foglalkozásegészségügyi szolgáltatásra **7,5 E Ft** került elszámolásra. A vagyonkezelési tevékenységre arányosan ráosztott közműköltség **663,3 E Ft**, mely összeg tartalmazza a 2023. 01-12. havi vízdíjat, áramdíjat, fűtési költséget, hulladékszállítás. Felosztott költség a fénymásoló másolatonkénti díja **133,2 E Ft** összegben, postaköltség **142,9 E Ft** összegben, karbantartás és egyéb szolgáltatás **2826,3 E Ft** összegben.

### II. Számlavezetési-, postai közreműködési díj, bankköltség

Számlavezetési díj és postai közreműködési díj az év során **82 E Ft** összegben merült fel, melyet a vagyonszámlához elkülönített számla számlakivonata tartalmaz.

Az I. és II. pontokban felsorolt vagyonezeléssel kapcsolatos kiadásokat a 2. számú melléklet tételesen tartalmazza.

### **III. Vagyonkezeléssel kapcsolatos személyi jellegű kiadások**

A vagyonkezelés adminisztratív feladatait és vezetői feladatait ellátó – *KIK-FOR Kft.* alkalmazásában álló – munkavállalók munkabérének és járulékainak elszámolt értéke került kimutatásra. Négy fő látja el a vagyonkezelte ingatlanok adminisztrációs teendőjét, ingatlankezelés vezetését, telkesítések, azok közművesítéseinek ügyintézését, az azzal kapcsolatos átadás-átvétel lebonyolítását, ingatlanállományhoz kapcsolódó eljárások lebonyolítását, valamint 1 fő ingatlangazdálkodási vezető, illetve 1 fő bérlakás- és társasházkezelési osztályvezető segíti a részleg munkáját.

A 2023. 01-12. havi elszámolás tartalmazza **1 fő vagyonkezelési ügyintéző** bérét és járulékait, **1 fő vagyonkezelési jogi asszisztens**, valamint **1 fő ingatlanfejlesztési ügyintéző** bérének és járulékainak 50 %-át, további **1 fő ingatlangazdálkodási ügyintéző** bérének és járulékainak 5 %-át, illetve az **ingatlangazdálkodási vezető** bérköltségének 50 %-át és **a bérlakás- és társasházkezelési osztályvezető** bérköltségének 5 %-át, összesen **16 104 E Ft** összegben (3. számú melléklet).

### **IV. Értékcsökkenés**

#### **Értékcsökkenés a pénzügyi elszámolásban nem szerepel.**

Tájékoztató adat, hogy 2023. évben a vagyongazdálkodási ágazatra Társaságunk 982 E Ft értékű értékcsökkenést számolt el. 2023. évben a korábbi években beszerzett bozótirtó kéziszerszám értékcsökkenése merült fel költségként, és a vagyonkezelési tevékenység ágazaton szakmai feladatot ellátó kolléga munkavégzési helyére beszerzett klíma amortizációja, notebook és videokonferencia rendszer beszerzésének, illetve az idei évben vagyonkezelésbe kapott Dózsa György utcai parkolónak és automata kapunak az értékcsökkenése jelenik meg.

### **V. Közvetett költségek**

2023. évben központi általános költségek **7 077 E Ft** összegben kerültek elszámolásra. Az általános költség a tevékenységek között az összköltség arányában kerül felosztásra, a vagyonkezelési tevékenység ellátásával kapcsolatban felmerült közvetett költségek az összes költség 4,08 %-át teszik ki, vagyis az általános U0-ra és UZ-re könyvelt költségek ilyen arányban terhelik az ágazatot.



## A vagyonkezelési tevékenység 2023. I-IV. negyedéves eredményessége

	adatok Ft-ban
Vagyonkezelés pénzügyileg realizálódott bevételei összesen	17 465 531
Vagyonkezelés pénzügyileg kifizetésre került költségei összesen	41 817 362
Telekkialakításra biztosított előlegből felhasznált összeg	0 Ft
<b>Vagyonkezelés pénzügyi eredménye összesen (nettó összeg)</b>	<b>-24 351 831</b>

**2023. 01-12. havi pénzügyi elszámolás alapján a pénzügyileg realizálódott kiadások összege 24 351 831 Ft + ÁFA összegben haladja meg a bevételek összegét, melyből a 2023. IV. negyedévi pénzügyi elszámolás alapján a pénzügyileg realizálódott kiadások összege 4 395 974 Ft + ÁFA, azaz bruttó 5 582 887 Ft értékben lépi túl a bevételek összegét, ami a vagyonkezelési szerződés alapján KMJV Önkormányzata felé kiszámlázásra kerül.**

**A vagyonkezelő a vagyon felújításáról, pótlólagos beruházásáról legalább a vagyoni eszközök elszámolt értékcsökkenésének mértékéig köteles gondoskodni és e célokra az értékcsökkenésnek megfelelő mértékben tartalékot képezni.**

A vagyonkezelésbe adáskor megállapított összeg után az elszámolt értékcsökkenési leírásnak megfelelő összegű - eredménytartalék terhére, lekötött tartalék javára elszámolt - tartalékot kell képezni, melyet a későbbi visszapótlási kötelezettség teljesítése céljából kell év végén kimutatni. A tárgyévi és a halmozott amortizáció összegéről, illetve a visszapótlási kötelezettség teljesítéséről minden évben el kell számolni a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási osztályával, a 2011. évi CLXXXIX. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény 109. § (6) bekezdése alapján.

### Lekötött tartalék összege

Sor-szám	Megnevezés	Tárgyévi lekötött tartalék összege	Vagyonkezelésbe adás óta képzett lekötött tartalék összege
1	Batthyány utca 22. fsz. 124 lekötött tartalék	188 082	1 555 155
2	Aradi vértanúk tere 2. fsz. 62 lekötött tartalék	47 934	396 473
3	Dózsa György úti parkoló	5 657	5 657
4	Dózsa György úti automata kapu	8 297	8 297
	<b>Összesen:</b>	<b>249 970</b>	<b>1 965 582</b>

### 2023. december 31. napjáig elszámolt értékcsökkenés és a fordulónapi nettó érték

Megnevezés	Hrsz.	Bruttó érték	Elszámolt értékcsökkenés			Nettó érték
			Vagyonkezelésbe adás napjáig	Vagyonkezelésbe adás napjától 2022.12.31-ig	Tárgyév	
Aradi vértanúk tere 2. fsz. 62.	3791/21/A/62	2 396 901	530 985	348 539	47 934	<b>1 469 443</b>
Batthyány u. 22. fsz. 124.	192/1/A/123 72/227-ed	9 404 200	2 166 320	1 367 073	188 082	<b>5 682 725</b>
	<b>Összesen:</b>	<b>11 801 101</b>	<b>2 697 305</b>	<b>1 715 612</b>	<b>236 016</b>	<b>7 152 168</b>

A **Batthyány u. 22. fszt. 124.** számú vagyonezelt irodára társaságunk 2015. december 23. napján **2.028.955,- Ft** összegű felújítást aktivált, melyet az 1237-es főkönyvi számon tart nyilván. Az aktiválás óta, 2023. december 31-i napra vonatkozóan elszámolt értékcsökkenés összege **325.601,- Ft**. **A felújítás nettó értéke** 2023. december 31-én ily módon **1.703.354,- Ft**.

Társaságunk a 21101-5/2022. ügyiratszámú tulajdonosi hozzájárulás alapján 2022. évben az **Aradi vértanúk tere 2. fszt. 62.** szám alatti - vagyonezelésbe átadott - irodán **értéknövelő beruházási** munkálatokat valósított meg nettó **6.913.727,- Ft** összegben, ami a Kft. könyveiben a 1237-es főkönyvi számon 2022. november 01. napján aktiválásra került. Az aktiválás óta, 2023. december 31-i napra vonatkozóan **161.384,- Ft értékcsökkenés** került elszámolásra. **A felújítás nettó értéke** 2023. december 31-én ily módon **6.752.343,- Ft**.

adatok Ft-ban

Megnevezés	Hrsz.	Bruttó érték	Elszámolt értékcsökkenés		Nettó érték
			2022.12.31. napjáig	Tárgyév	
Batthyány u. 22. fsz. 124.	192/1/A/123 72/227-ed	2 028 955	285 026	40 575	1 703 354
Aradi vértanúk tere 2. fsz. 62.	3791/21/A/62	6 913 727	23 109	138 275	6 752 343
<b>Összesen:</b>		<b>8 942 682</b>	<b>308 135</b>	<b>178 850</b>	<b>8 455 697</b>

Tájékoztatásként közöljük, hogy 2023. évben Társaságunk fizikai állományának dolgozói a Csányi János körút 14. szám alatti székházban dolgoztak, vagyonezelt ingatlanokon folytattak segédmunkai tevékenységet, valamint az Aradi vértanúk tere 2. fszt. 62. szám alatt található irodán végeztek üvegezési, míg a Batthyány utca 22. fszt. 124. szám alatti irodán villanszerelési munkát.

Kifejezetten a vagyonezelői tevékenységhez kapcsolódóan az év során 170 óra munkavégzés történt, ami a gyorszolgálat költségének felosztása után kiegészül további 23 óra munkával.

*A munkaórák alakulása havi bontásban a következőképpen alakult:*

Költséghely	Január	Február	Március	I. negyedév összesen
U7	0	16	34	50
Gyorsszolgálati költség	0	2	5	7
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>39</b>	<b>57</b>
Költséghely	Április	Május	Június	II. negyedév összesen
U7	49	34	30	113
Gyorsszolgálati költség	6	5	4	15
<b>Összesen</b>	<b>55</b>	<b>39</b>	<b>34</b>	<b>128</b>
Költséghely	Július	Augusztus	Szeptember	III. negyedév összesen
U7	0	0	7	7
Gyorsszolgálati költség	0	0	1	1
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
Költséghely	Október	November	December	IV. negyedév összesen
U7	0	0	0	0
Gyorsszolgálati költség	0	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>I-IV. negyedév mindösszesen:</b>				<b>193</b>

**Tájékoztató elbirtoklás jogcímen a Kik-for Kft-t, mint vagyonkezelőt érintő peres ügyről**

A Kecskeméti Járásbíróság előtt **24.P.21.240/2022.** számon **Tóth József Sándor felperes,** valamint a **KMJV Önkormányzata, mint I. r. alperes** és a **KIK-FOR Kft., mint II. r. alperes** között, tulajdonjog megállapítása iránt, **elbirtoklás jogcímen** indult polgári per.

KMJV Önkormányzata tulajdonát képezi a **32031/2 hrsz. alatti, 6493 m<sup>2</sup> területű zártkert.** A felperes az általa elhagyottnak tartott ingatlant úgy vette birtokba és telepített arra erdőt, hogy nem kért engedélyt az ingatlan tulajdonosától. Az I. r. alperes a 2007. január 31-én megkötött vagyonkezelői szerződéssel az ingatlant a II. r. alperes vagyonkezelésébe adta, és a II. r. alperes, mint vagyonkezelő az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. A II. r. alperes haszonbérbe adta az ingatlant. A bérlő 2022 márciusában az erdőt elkezdte letermelni, vele szemben a felperes fellépett, rendőrség közreműködését kérte.

A felperes keresetében *elsődlegesen* annak megállapítását kérte, hogy 1998 őszén kezdődő, 15 éven át szakadatlanul tartó sajátjakénti birtoklása alapján elbirtoklás útján megszerezte a Kecskemét 32031/2 hrsz. alatti ingatlan kizárólagos tulajdonjogát a Ptk. 5:44. § alapján, és kérte ennek ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, valamint az alperesek ennek tűrésére való kötelezését. Álláspontja szerint az erdő telepítését követően az ingatlant 15 éven keresztül szakadatlanul, háborítatlanul birtokolta.

*Másodlagos kereseti kérelmében* az alpereseket egyetemlegesen 1.467.600.- Ft és ennek 2023. március 30. napjától a kifizetésig járó késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni tulajdonszerzés terményen és szaporulaton jogcím alapján.

*Harmadlagos kereseti kérelmében* az I. r. és II. r. alperest egyetemlegesen 1.467.600.- Ft és 2023. március 31. napjától a kifizetésig számított késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni jogalap nélküli gazdagodás címén.

A felperes *negyedleges kereseti kérelme* arra irányult, hogy a bíróság egyetemlegesen kötelezze mindkét alperest 1.467.600.- Ft és ennek 2023. március 30. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata megfizetésére egyesülés, vegyülés jogcím alapján.

A tárgyaláson jogi képviselőnk kérte a kereset teljes elutasítását. Az elbirtoklás iránti elsődleges kereseti kérelem vonatkozásában előadta, hogy az I. r. alperes a 2007. január 31-én kelt vagyonkezelői szerződéssel az ingatlan használatát, hasznai szedésének jogát másnak átengedte, ezáltal az elbirtoklás a Ptk. 5:49. § (1) bekezdés b) pontja alapján megszakadt.

Az ügyvédnö másodlagos kereseti kérelem körében (Ptk. 5:50. §) előadta, hogy tilos önhatalommal megszerzett birtoklás nem lehet jóhiszemű, így a Ptk. 5:50. § (1) bekezdése szerinti tulajdonszerzés nem állapítható meg. Harmadlagos kereseti kérelem körében (jogalap nélküli gazdagodás) előadta, hogy a felperes az alperesi oldalon keletkezett gazdagodást nem bizonyította, míg negyedleges kereseti kérelem körében (dologegyesülés, vegyülés) előadta, hogy a perbeli esetre, fatelepítésre e jogcím nem alkalmazható.

**A bíróság a felperes kereseti kérelmét teljes egészében elutasította. A 2023. november 28. napján született nem jogerős ítélet – a felperes fellebbezésének hiányában – 2024. január 16. napján jogerőre emelkedett.**

Kecskemét, 2024. április 3.

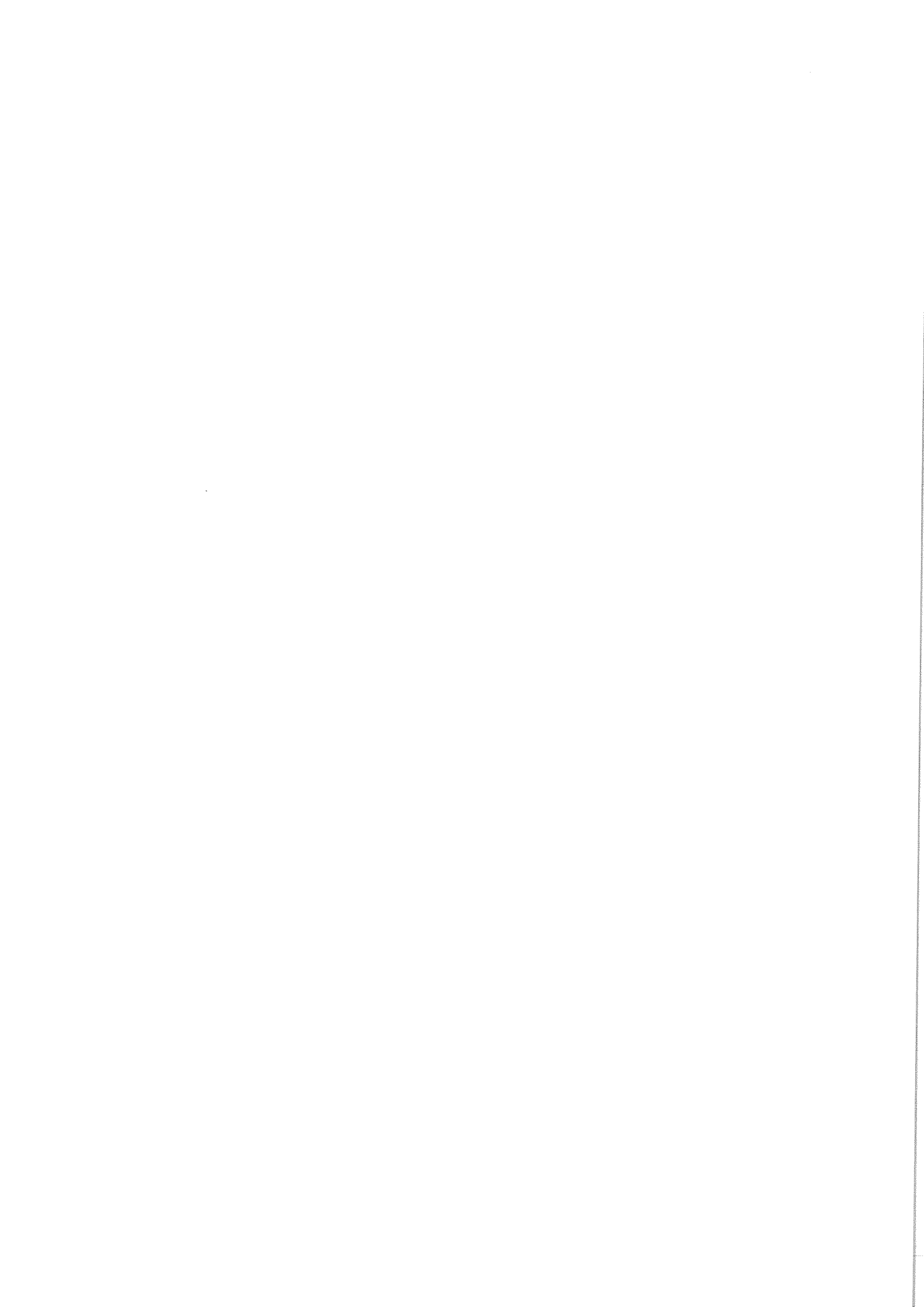
  
**Nagy Gábor Tibor**  
ügyvezető igazgató



## VAGYONKEZELÉS PÉNZÜGYI ELSZÁMOLÁSA

adatok Forintban

A.)	BEVÉTELEK	2023. I. negyedév	2023. II. negyedév	2023. III. negyedév	2023. IV. negyedév	2023. év
I.	Földterület befizetett bérleti díja és területhasználati díj	485 743	603 469	2 149 657	5 539 642	8 778 511
II.	Egyéb helyiség hasznosítás	1 887 924	1 044 474	1 044 474	1 044 474	5 021 346
III.	Végrehajtási költség megtérülése	-	-	-	-	-
IV.	Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Támogatás	341 699	711 766	-	2 402 247	3 455 712
V.	Kamat	1	-	-	1	2
VI.	Egyéb bevételek	-	-	209 960	-	209 960
	<b>Pénzügyileg realizálódott bevételek összesen:</b>	<b>2 715 367</b>	<b>2 359 709</b>	<b>3 404 091</b>	<b>8 986 364</b>	<b>17 465 531</b>
B.)	KIADÁSOK					
I.	Anyagköltség	53 937	871 886	43 813	32 115	1 001 751
1.	Irodaszer, tisztítószer, karbantartási anyag stb.	53 937	871 886	43 813	32 115	1 001 751
II.	Igénybe vett szolgáltatások, egyéb szolgáltatások és egyéb ráfordítások	3 519 138	7 408 893	3 494 959	3 211 877	17 634 867
1.	Ingatlan forgalmazási megbízási díj	1 800 000	1 800 000	1 800 000	1 800 000	7 200 000
2.	Haszonbérlet hirdetés, médiareklám	-	-	-	-	-
3.	Végrehajtási költség	-	33 059	-	-	33 059
4.	Hatósági díjak	68 400	6 000	6 000	-	80 400
5.	Közművesítés	-	-	-	-	-
6.	Telekrendezés (Dózsa György úti parkolóhelyek kialakítása)	-	4 005 705	-	-	4 005 705
7.	Zöldterület karbantartási munkák	-	691 335	849 756	100 000	1 641 091
8.	Vagyonkezelt ingatlanok üzemeltetési díja (áram, fűtés, közös költség)	148 081	115 379	51 879	224 321	539 660
9.	Telefon, mobiltelefon, internet	26 358	27 492	28 964	28 962	111 776
10.	Egyéb igénybe vett szolgáltatások	1 460 773	698 212	745 208	1 037 024	3 941 217
11.	Számlavezetési, postai közreműködési díj, bankköltség	15 526	31 711	13 152	21 570	81 959
12.	Földvédelmi járulék és eljárási díj	-	-	-	-	-
III.	Vagyonkezeléshez kapcsolódó személyi jellegű kiadások	4 434 862	4 859 882	3 747 654	3 061 346	16 103 744
1.	Munkabér	3 982 816	4 316 225	3 353 384	2 745 783	14 398 208
2.	Munkabér járulékai	452 046	543 657	394 270	315 563	1 705 536
IV.	Értékcsökkenés	-	-	-	-	-
1.	Értékcsökkenés	-	-	-	-	-
V.	Közvetett költségek	-	-	-	7 077 000	7 077 000
1.	Általános költség	-	-	-	7 077 000	7 077 000
	<b>Kiadások összesen:</b>	<b>8 007 937</b>	<b>13 140 661</b>	<b>7 286 426</b>	<b>13 382 338</b>	<b>41 817 362</b>
	Telekkialakításra biztosított előlegből felhasznált összeg:	-	-	-	-	-
	<b>Elszámolandó különbözet:</b>	<b>- 5 292 570</b>	<b>- 10 780 952</b>	<b>- 3 882 335</b>	<b>- 4 395 974</b>	<b>- 24 351 831</b>



# J E G Y Z Ő K Ö N Y V

## Kivonat

a KIK-FOR Kft.-nél 2024. április 12. napján megtartott  
Felügyelő Bizottság ülésének jegyzőkönyvéből

### 9/2024.(IV.12.) sz. FB határozat

A Felügyelő Bizottság megtárgyalta és egyhangúlag 5 igen, 0 nem szavazattal,  
0 tartózkodás mellett elfogadja a KIK-FOR Kft. 2023. évi vagyongazdálkodási  
koncepció végrehajtásáról szóló szakmai beszámolóját.

  
Király József  
Felügyelő Bizottság elnöke

A jegyzőkönyvi kivonatot  
hitelesítette:

  
Pászti András  
FB alelnök

  
Hódiné Madari Márta  
jegyzőkönyvvezető

