



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
Gazdálkodó Város Bizottsága**

**2024. december 10-én
tartandó ülésére**

Tárgy: A 2025. évi Lakáshasznosítási javaslat elfogadása

**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

Határozat-tervezet melléklete: 2025. évi Lakáshasznosítási javaslat 1. számú melléklete
2025. évi Lakáshasznosítási javaslat 2. számú melléklete
2025. évi Lakáshasznosítási javaslat 3. számú melléklete

Előterjesztés melléklete: 2025. évi Lakáshasznosítási javaslat
(KIK-FOR Kft. által készítve)

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Törvényességi észrevételem nincs:

**Dr. Temesvári Péter s.k.
jegyző**

**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere
1105-16/2024.**

**ELŐTERJESZTÉS
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
Gazdálkodó Város Bizottsága
2024. december 10-én tartandó ülésére**

Tárgy: A 2025. évi Lakáshasznosítási javaslat elfogadása

Tisztelt Bizottság!

A KIK-FOR Kft. 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 2015. november 1. napján létrejött közszolgáltatási szerződés, a 2000. július 5. napján létrejött megbízási szerződés és a mindenkor hatályos Lakáshasznosítási javaslat szerint látja el.

A Lakásrendelet 4. § (1) bekezdése alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások hasznosítására a KIK-FOR Kft. köteles évente javaslatot készíteni és azt a polgármester részére megküldeni. A tárgyévre vonatkozó Lakáshasznosítási javaslat elkészítésének és megküldésének határideje a tárgyévet megelőző év október 31. napja.

A lakáshasznosítási javaslatban meg kell határozni:

- a) a várhatóan megüresedő lakások számát,
- b) a szociális helyzet alapján bérbe adható lakások számát, az egyes lakástípusok szerinti bontásban is,
- c) a költségelven bérbe adható lakások számát, az egyes lakástípusok szerinti bontásban is,
- d) a piaci alapon bérbe adható lakások számát,
- e) a közérdekű feladatok megoldása érdekében szükséges lakások számát,
- f) a bérlőkijelölési jog alapján hasznosított lakások számát,
- g) a pályázat alapján hasznosított lakások bérbeadására vonatkozó pályázat kiírásának tervezett időpontját és
- h) a 29-31. § szerint értékesítésre kijelölt lakásokat.

A KIK-FOR Kft. által 2025. évre vonatkozóan összeállított lakáshasznosítási javaslatot az előterjesztés **melléklete** tartalmazza.

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

Kecskemét, 2024. december 2.

**Dr. Fekete Gábor Domicián s.k.
alpolgármester**

HATÁROZAT-TERVEZET

...../2024. (XII.10.) GVB. számú határozat A 2025. évi Lakáshasznosítási javaslat elfogadása

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdálkodó Város Bizottsága megtárgyalta a 1105-16/2024. számú előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

1.) A bizottság a KIK-FOR Kft. javaslatának megfelelően a 2025. évre vonatkozó Lakáshasznosítási javaslatát elfogadja.

2.) A bizottság a lakások típusonkénti megoszlását az alábbiak szerint fogadja el:

1.	Komfortfokozat	A lakás elhelyezkedése	A lakbér mértéke (Ft/m ² /hó)	Lakás darab számok	Lakások összes m ²
2.	Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás				
3.	Összkomfortos	kiemelt övezet	430	1	80
4.		műkerti bérlakások	300	4	155
5.		I. övezet	311	18	716
6.		II. övezet	289	89	4536
		II. övezet - nyugdíjasház	289	51	1761
		<i>Összkomfortos összesen:</i>			163
7.	Komfortos	kiemelt övezet	374	15	929
8.		Horváth Döme krt. nyugdíjasház lakásai	289	38	1108
9.		műkerti bérlakások	259	3	162
10.		I. övezet	275	29	1385
11.		II. övezet	248	101	4614
		<i>Komfortos összesen:</i>			186
12.	Félkomfortos	kiemelt övezet	235	2	88
13.		műkerti bérlakások	147	0	
14.		I. övezet	170	4	143
15.		II. övezet	144	2	90
		<i>Félkomfortos összesen:</i>			8
16.	Komfort nélküli	kiemelt övezet	129	0	
17.		I. övezet	99	16	768
18.		II. övezet	98	24	1011
		<i>Komfort nélküli összesen:</i>			40
	Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás összesen			397	17 546
20.	Költségelven bérbe adott lakás (szolgálati, bérlőkijelölés)				
21.	Összkomfortos komfortos	minden városrész (bérlőkijelölés)	535	159	6880
		minden városrész (szolgálati)	535	302	12190
22.	Művésztelepi villa				
23.	Összkomfortos komfortos	minden városrész	534	15	1035
24.	5.§ (1) bekezdésben meghatározott lakások				
25.	Összkomfortos	Petőfi Sándor utca 18-20. szám alatti és korábban pályázat alapján hasznosított, felújított lakás	946	81	2991

26.		Téglás u.7-9. és 13. és Kvarc u.4.sz. alatt felújított bérlakásban 2020.01.01. napját megelőzően megkötött bérleti szerződéssel rendelkezők	704	137	6701
27.		Téglás u.7-9. és 13. és Kvarc u.4.sz. alatt felújított bérlakásban 2020.01.01. napját követően, de 2023.07.01. napját megelőzően megkötött bérleti szerződéssel rendelkezők	900	13	667
28.		Korábban kecskeméti székhelyű vagy telephelyű munkáltatóval létesített foglalkoztatásra irányuló jogviszony alapján bérbeadott lakás	857	93	3745
Költségelven bére adott lakás összesen:			800	34 209	
29.	Piaci alapon bérbeadott lakás				
30.	Közérdekű feladatellátáshoz kapcsolódó bérbeadás				
31.	Összkomfortos, Komfortos	minden városrész	946	6	353
31a	Fiatal munkavállalók részére történő bérbeadás				
31b	Összkomfortos, komfortos	Minden városrész	1 300	11	458
32.	Piaci alapon pályázat útján történő bérbeadás				
33.		Kiemelt és általános övezet	1 820	4	234
34.	Összkomfortos, Komfortos	Téglás u.7-9. és 13. és Kvarc u.4.sz. alatt felújított bérlakásban	1 560	15	766
35.		Vályogvető u. 50/B. sz. alatti apartmanház	2 200	7	350
36.		Széchenyiváros városrész	1 300	20	665
Piaci alapon bére adott lakás összesen:			63	2 826	
ÖSSZESEN			1 260	54 581	
Javaslat					
<i>Értékesítésre kijelölt ingatlan</i>				13	

3.) A bizottság a piaci alapon, pályázat útján hasznosított lakások bérbeadására vonatkozó pályázat kiírásának tervezett időpontjait az üresedések, valamint a műszaki kapacitás rendelkezésre állása függvényében az alábbi időpontokban határozza meg:

- 2025. január 14. – január 27.
- 2025. március 18. – március 31.
- 2025. május 20. – június 2.
- 2025. július 22. – augusztus 4.
- 2025. szeptember 16. – szeptember 29.
- 2025. november 18. – december 1.

4.) A bizottság a Lakáshasznosítási javaslat 3. számú mellékletében foglaltak szerint határozza meg az *értékesítésre kijelölt ingatlanok* körét.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Dr. Fekete Gábor Domicián alpolgármester

2025. évi lakáshasznosítási javaslat 1. számú melléklete

Ssz	Hrsz	Cím	Lakás típusa átminősítés előtt	Lakás típusa átminősítés után
1.	2212	Mátis Kálmán u. 1. IX/34.	költségelvű	szociális

Neumann János Egyetem bérlőkijelölési jogával érintett lakások			
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 126/2020.(IX.17.) határozata alapján bérlőkijelölési jog biztosítása			
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 bérlőkijelölési jogával érintett lakások	
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 105/2021.(X.21.) határozata alapján bérlőkijelölési jog biztosítása	
1.	Téglás utca 9/A. I/5.
2.	Téglás utca 9/A. II/10.
3.	Téglás utca 9/A. III/16.
4.	Téglás utca 9/A. IV/17.
5.	Téglás utca 9/B. III/16.
6.	Téglás utca 13/A. fszt. 2.
7.	Téglás utca 13/A. fszt. 3.

Nemzeti Adó-és Vámhivatal bérlőkijelölési jogával érintett lakás	
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 182/2022.(VII.28.) határozata alapján bérlőkijelölési jog biztosítása	
1.	Aradi vt. tere 2. IV/23.

Kecskeméti Törvényszék bérlőkijelölési jogával érintett lakások	
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 181/2022.(VII.28.) határozata alapján bérlőkijelölési jog biztosítása	
1.	Téglás utca 7/A. II/9.
2.	Majális utca 2. I/8.

Magyar Honvédség bérlőkijelölési jogával érintett lakások	
--	--

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 183/2022.(VII.28.) határozata alapján bérlőkijelölési jog biztosítása	
1.	Aradi vt. tere 2. VIII/48.
2.	Lóverseny utca 3. V/14.
3.	Lóverseny utca 3. X/29.
4.	Lóverseny utca 5. I/2.
5.	Lóverseny utca 5. III/7.
6.	Lóverseny utca 5. VI/17.
7.	Lóverseny utca 5. VIII/23.
8.	Lóverseny utca 5. IX/26.
9.	Lóverseny utca 5. X/28.
10.	Március 15. utca 17. I/5.
11.	Nyíri út 29. fszt. 1.
12.	Nyíri út 29. fszt. 2.
13.	Nyíri út 29. III/14.
14.	Reile Géza utca 4. VIII/22.
15.	Reile Géza utca 4. IX/25.
16.	Reile Géza utca 4. X/29.

Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság bérlőkijelölési jogával érintett lakások	
2001. december 13. napján kötött szerződés alapján biztosított bérlőkijelölési jog	
1.	Téglás utca 13/A. III/16.
2.	Téglás utca 13/A. IV/17.
3.	Téglás utca 13/A. IV/18.
4.	Téglás utca 13/A. IV/19.
5.	Téglás utca 13/A. IV/20.

Bács-Kiskun Vármegyei Kórház a Szegedi Tudományegyetem Általános Orvostudományi Kar Oktató Kórháza bérlőkijelölési jogával érintett lakások	
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 145/2021.(XII.16.) határozata alapján bérlőkijelölési jog biztosítása	
1.	Széchenyi sétány. 4. I/104.
2.	Széchenyi sétány. 4. I/119.
3.	Széchenyi sétány. 4. II/224.
4.	Széchenyi sétány. 4. IV/415.
5.	Széchenyi sétány. 4. IV/419.
6.	Széchenyi sétány. 4. V/506.
7.	Széchenyi sétány. 4. V/515.
8.	Széchenyi sétány. 4. V/518.
9.	Széchenyi sétány. 4. VI/606.
10.	Széchenyi sétány. 4. VII/704.
11.	Szabadság tér 3/C. I/11.

Bács-Kiskun Vármegyei Büntetés-végrehajtási Intézet bérlőkijelölési jogával érintett lakások	
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 180/2022.(VII.28.) határozata alapján bérlőkijelölési jog biztosítása	
1.	Majális utca 2. fszt. 1.
2.	Majális utca 2. fszt. 2.

3.	Majális utca 2. fszt. 3.
4.	Majális utca 2. fszt. 4.
5.	Széchenyi sétány 4. I/110.
6.	Téglás utca 9/A. fszt. 1.
7.	Téglás utca 9/A. fszt. 2.
8.	Téglás utca 9/A. szt. 3.
9.	Téglás utca 9/A. fszt. 4.

Bács-Kiskun Vármegyei Rendőrfőkapitányság bérlőkijelölési jogával érintett lakások

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 15/2020.(II.13.) határozata alapján bérlőkijelölési jog biztosítása

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 179/2022.(VII.28.) határozata alapján bérlőkijelölési jog biztosítása

1.	Akadémia körút 19. V/30.	32.	Széchenyi sétány 4. VI/628.
2.	Akadémia körút 20. IX/56.	33.	Széchenyi sétány 4. VII/712.
3.	Aradi vértanuk tere 2. I/5.	34.	Széchenyi sétány 4. VII/722.
4.	Aradi vértanuk tere 2. III/14.	35.	Széchenyi sétány 4. VII/724.
5.	Batthyány utca 39. II/7.	36.	Teleki Pál tér 6. IV/15.
6.	Batthyány utca 41. I/5.	37.	Teleki Pál tér 6. IV/17.
7.	Batthyány utca 41. IV/17.	38.	Téglás utca 9/C. fszt. 1.
8.	Csokor utca 5.	39.	Téglás utca 9/C. fszt. 2.
9.	Dózsa György út 23. IV/59.	40.	Téglás utca 9/C. fszt. 3.
10.	József Attila utca 8. fszt. 1.	41.	Téglás utca 9/C. fszt. 4.
11.	József Attila utca 10. fszt. 1.	42.	Téglás utca 9/C. I/5.
12.	József Attila utca 10. IV/17.	43.	Téglás utca 9/C. I/6.
13.	Kristály tér 1. IV/19.	44.	Téglás utca 9/C. I/7.
14.	Pázmány Péter utca 6/B I/3.	45.	Téglás utca 9/C. I/8.
15.	Petőfi Sándor utca 18.-20. IV/416.	46.	Téglás utca 9/C. II/9.
16.	Petőfi Sándor utca 18.-20. X/1006.	47.	Téglás utca 9/C. II/10.
17.	Petőfi Sándor utca 18.-20. X/1019.	48.	Téglás utca 9/C. II/11.
18.	Reile Géza utca 4. I/2.	49.	Téglás utca 9/C. II/12.
19.	Reile Géza utca 4. VII/19.	50.	Téglás utca 9/C. III/13.
20.	Reile Géza utca 4. VII/20.	51.	Téglás utca 9/C. III/14.
21.	Széchenyi sétány 4. I/124.	52.	Téglás utca 9/C. III/15.
22.	Széchenyi sétány 4. I/125.	53.	Téglás utca 9/C. III/16.
23.	Széchenyi sétány 4. I/126.	54.	Téglás utca 9/C. IV/17.
24.	Széchenyi sétány 4. II/213.	55.	Téglás utca 9/C. IV/18.
25.	Széchenyi sétány 4. II/215.	56.	Téglás utca 9/C. IV/19.
26.	Széchenyi sétány 4. III/316.	57.	Téglás utca 9/C. IV/20.
27.	Széchenyi sétány 4. III/319.	58.	Téglás utca 13/A. II/9.
28.	Széchenyi sétány 4. IV/417.	59.	Téglás utca 13/A. II/11.
29.	Széchenyi sétány 4. IV/425.	60.	Téglás utca 13/A. II/12.
30.	Széchenyi sétány 4. V/501.	61.	Téglás utca 13/A. III/13.
31.	Széchenyi sétány 4. V/507.	62.	Téglás utca 13/A III/15.

SOS Gyermekfalú Magyarországi Alapítványa bérlőkijelölési jogával érintett lakások

2004. október 01. napján kötött Együttműködési megállapodás alapján biztosított bérlőkijelölési jog

536/2021. (III.17.) polgármesteri határozat alapján bérlőkijelölési jog biztosítása	
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 146/2021.(XII.16.) határozata alapján bérlőkijelölési jog biztosítása	
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 168/2024.(X.17.) határozata alapján megállapodás bérlőkijelölési jog biztosítása	
1.	Petőfi Sándor u. 18-20. VI/605.
2.	Széchenyi sétány 4. I/101.
3.	Széchenyi sétány 4. III/303.
4.	Széchenyi sétány 4. III/314.
5.	Széchenyi sétány 4. IV/403.
6.	Széchenyi sétány 4. IV/429.
7.	Széchenyi sétány 4. VI/527.
8.	Széchenyi sétány 4. VI/604.
9.	Széchenyi sétány 4. VII/614.
10.	Széchenyi sétány 4. VII/630.

Egészségügyi és Szociális Intézmények Igazgatósága Szegedi Tudományegyetem Háziorvosi Oktatóközpontja bérlőkijelölési jogával érintett lakások	
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 216/2022.(X.13.) határozata alapján bérlőkijelölési jog biztosítása	
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 167/2024.(X.17.) határozata alapján megállapodás bérlőkijelölési jog biztosítása	
1.	Széchenyi sétány 4. V/523.
2.	Lóverseny utca 39. III/8.
3.	Iryni utca 35. V/13.

Értékesítésre kijelölt ingatlanok				
Ssz.	Hrsz.	Cím	Ingatlan megnevezés	Terület m²
1.	0862/112	Alsószéktó tanya 289.	kivett tanya, szőlő, gazdasági épület	33
2.	4559/A/5	Bethlen körút 38. fszt. 5.	lakás	36
3.	11706	Boróka utca 26.	lakóház, udvar	39
4.	646/A/7	Csóka utca 48.-50.	lakás	23
5.	771/B/2	Csongrádi út 35. fszt. 7.	lakás	38
6.	741	Erzsébet körút 58. (1. sz.)	lakóház, udvar	50
7.	3960/A/1	Fráter György utca 7. (A)	lakóház, udvar	71
8.	3878/A/4	Munkácsy Mihály utca 9. fszt. 4.	lakóház, udvar	36
9.	1426/A/1	Műkerti sétány 4. 1.	lakás	20
10.	5780	Nyitra u. 6.	lakóház, udvar	34
11.	9676/2	Présház utca 3/A.	lakóház, udvar	29
12.	6540	Szilágyi Erzsébet utca 38/A.	lakóház, udvar	37
13.	1752	Zsinór utca 115.	lakóház, udvar	107



**KIK-FOR KFT.
2025. ÉVI
LAKÁSHASZNOSÍTÁSI
JAVASLAT**

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 lakások üzemeltetését, a lakásokkal kapcsolatos lakásgazdálkodási feladatokat a KIK-FOR Kft. - a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény), valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 12/2016.(VI.30) számú rendelete az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről és a Lakásrendelet - előírásai szerint látja el.

A lakásrendelet 4. § (1) bekezdése szerint az önkormányzat tulajdonában álló lakások hasznosítására a KIK-FOR Kft. köteles minden évben javaslatot készíteni, valamint azt megküldeni a polgármester részére.

A fenti kötelezettségünknek eleget téve az alábbi lakáshasznosítási javaslatot nyújtjuk be szíves elfogadásra.

LAKÁSHASZNOSÍTÁSI JAVASLAT

A lakásrendelet 4. § (3) bekezdése alapján a lakáshasznosítási javaslatban meg kell határozni:

- a) a várhatóan megüresedő lakások számát,
- b) a szociális helyzet alapján bérbe adható lakások számát, az egyes lakástípusok szerinti bontásban is,
- c) a költségelven bérbe adható lakások számát, az egyes lakástípusok szerinti bontásban is,
- d) a piaci alapon bérbe adható lakások számát,
- e) a közérdekű feladatok megoldása érdekében szükséges lakások számát,
- f) a bérlőkijelölési jog alapján hasznosított lakások számát,
- g) a pályázat alapján hasznosított lakások bérbeadására vonatkozó pályázat kiírásának tervezett időpontját, és
- h) a 29-31. § szerint értékesítésre kijelölt lakásokat.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, KIK-FOR Kft. kezelésében jelenleg közszolgáltatási szerződés keretében 1.013 bérlemény, megbízási szerződés alapján 240 bérlemény, így összesen **1.260** bérlemény hasznosítását látjuk el, melyből szociális helyzet alapján bérbeadható lakások száma 397, költségelven bérbeadható lakások száma 800, piaci alapon bérbeadható lakások száma 63.

1.	Komfortfokozat	A lakás elhelyezkedése	A lakbér mértéke (Ft/m ² /hó)	Lakás darab számok	Lakások összes m ²
2.	Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás				
3.	Összkomfortos	kiemelt övezet	430	1	80
4.		műkerti bérlakások	300	4	155
5.		I. övezet	311	18	716
6.		II. övezet	289	89	4536
		II. övezet - nyugdíjasház	289	51	1761
		Összkomfortos összesen:			163
7.	Komfortos	kiemelt övezet	374	15	929
8.		Horváth Döme krt. nyugdíjasház lakásai	289	38	1108
9.		műkerti bérlakások	259	3	162
10.		I. övezet	275	29	1385
11.		II. övezet	248	101	4614
		Komfortos összesen:			186
12.	Félkomfortos	kiemelt övezet	235	2	88

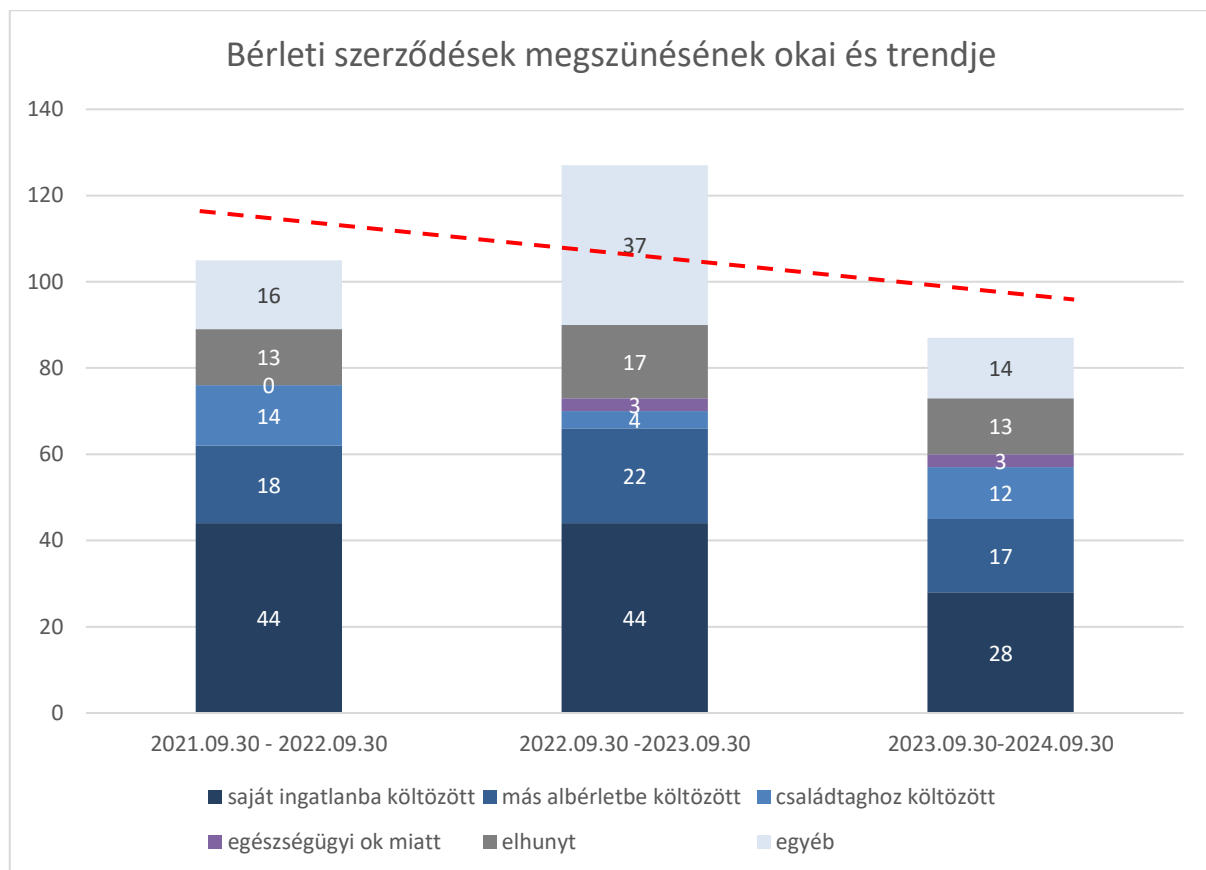
13.		műkerti bérlakások	147	0	
14.		I. övezet	170	4	143
15.		II. övezet	144	2	90
		<i>Félkomfortos összesen:</i>		8	321
16.	Komfort nélküli	kiemelt övezet	129	0	
17.		I. övezet	99	16	768
18.		II. övezet	98	24	1011
		<i>Komfort nélküli összesen:</i>		40	1779
	Szociális helyzet alapján bérbbe adott lakás összesen			397	17 546
20.	Költségelven bérbbe adott lakás (szolgálati, bérlőkijelölés)				
21.	Összkomfortos komfortos	minden városrész (bérlőkijelölés)	535	159	6880
		minden városrész (szolgálati)	535	302	12190
22.	Művésztelepi villa				
23.	Összkomfortos komfortos	minden városrész	534	15	1035
24.	5.§ (1) bekezdésben meghatározott lakások				
25.	Összkomfortos	Petőfi Sándor utca 18-20. szám alatti és korábban pályázat alapján hasznosított, felújított lakás	946	81	2991
26.		Téglás u.7-9. és 13. és Kvarc u.4.sz. alatt felújított bérlakásban 2020.01.01. napját megelőzően megkötött bérleti szerződéssel rendelkezők	704	137	6701
27.		Téglás u.7-9. és 13. és Kvarc u.4.sz. alatt felújított bérlakásban 2020.01.01. napját követően, de 2023.07.01. napját megelőzően megkötött bérleti szerződéssel rendelkezők	900	13	667
28.		Korábban kecskeméti székhelyű vagy telephelyű munkáltatóval létesített foglalkoztatásra irányuló jogviszony alapján bérbbeadott lakás	857	93	3745
	Költségelven bérbbe adott lakás összesen:			800	34 209
29.	Piaci alapon bérbbeadott lakás				
30.	Közérdekű feladatellátáshoz kapcsolódó bérbbeadás				
31.	Összkomfortos, Komfortos	minden városrész	946	6	353
31a	Fiatal munkavállalók részére történő bérbbeadás				
31b	Összkomfortos, komfortos	Minden városrész	1 300	11	458
32.	Piaci alapon pályázat útján történő bérbbeadás				
33.	Összkomfortos, Komfortos	Kiemelt és általános övezet	1 820	4	234
34.		Téglás u.7-9. és 13. és Kvarc u.4.sz. alatt felújított bérlakásban	1 560	15	766
35.		Vályogvető u. 50/B. sz. alatti apartmanház	2 200	7	350
36.		Széchenyiváros városrész	1 300	20	665

Piaci alapon bérbe adott lakás összesen:		63	2 826
ÖSSZESEN		1 260	54 581
Javaslat			
	<i>Értékesítésre kijelölt ingatlan</i>	13	

a) a várhatóan megüresedő lakások száma

2024. évben az eddigiekhez képest kevesebb számban kerültek visszaadásra bérlemények, 2024. szeptember 30-ig összesen 87 db. A bérlemények felmondási oka a bérlő részéről egyrészt saját tulajdonú ingatlan vásárlása, rokonokhoz, családhoz való költözés és elhalálozás.

Visszamenőlegesen egy éves adatok alapján a kiköltöző bérlők 33 %-a 1-3 évig, 10 %-a 4-5 évig bérelte az ingatlant, 36 % 6-14 évig lakja a bérleményt, ami jelentős, egyre erősödő fluktuációt jelent. 21 %-a 15 év feletti időtartamot töltött a bérleményben, ezek elsősorban szociális alapon kerültek kiadásra, ezen lakások erősen lelakott állapotban kerültek visszavételre. Fontos kiemelni, hogy az átvett ingatlanok szokatlanul magas arányban, 14,94 %-ban a bérlő elhalálozása miatt üresedett meg. A társaság fokozott ellenőrzési és kintlévőség kezelés tevékenységéből adódóan 2024. évben az esetek 1,15 %-ban a kilakoltatás miatt váltak üressé.



Fentieket figyelembe véve a 2025. évben megüresedő lakások száma várhatóan cc. 90-100 bérlemény lesz.

2024. október 31-ei adatok alapján az üresen álló lakások száma 215 db, ami jelentős csökkenést mutat a 2023. december 31-ei adatokhoz képest (253 db).

2025-ben szeretnénk a kedvező tendenciát erősíteni:

- A. Javaslatot tettünk az üresen álló lakások hazai forrásból finanszírozott pályázat keretében történő felújítására. A pályázati dokumentáció előkészítése folyamatban van, és az előzetes tervek alapján 2025. évben tisztázásra kerül a konstrukció és kiválasztásra kerülhetnek a felújítandó lakások.

- B. A lakásrendelet 6. § (5) bekezdése alapján javasoljuk alkalmazni a Lakástörvény. 13. § (1)-(2) bekezdésében foglaltakat. Így a piaci alapon bérbeadott lakások esetén a KIK-FOR Kft. bérbe adhatja a felújításra szánt, kis beavatkozást igénylő lakásokat. Ennek során a KIK-FOR Kft. és a bérlő megállapodhatnak arról, hogy a bérlő által számviteli bizonylattal igazolt és a KIK-FOR Kft. által elfogadott vagy költségére elvégzett felújítási munkák díja betudható a bérleti díjba, legfeljebb a bérleti időszak alatt megfizetendő bérleti díj 50 %-áig.

b) a szociális helyzet alapján bérbe adható lakások száma

Fenti táblázat alapján, a Lakásrendelet 17 - 22. szakaszaiban meghatározott szociális minősítésű ingatlanok száma összesen **397 db**, melyből szétszórtan elhelyezkedő lakások száma **308 db**, nyugdíjasházi lakások száma **89 db**.

A lakások szociális alapon történő igénylésének feltétele, hogy az igénylő a KIK-FOR Kft. által a Lakástörvény 84. § (1) bekezdése szerinti lakásigénylési névjegyzékbe felvételt nyerjen.

Szociális alapon bérbeadható lakások száma 397 bérlemény, melyből

- *összkomfortos* 163 db
- *komfortos* 186 db
- *félkomfortos* 8 db
- *komfort nélküli* 40 db

A nyugdíjasok háza a nyugdíjasok, vagy az öregségi nyugdíjkorhatárt elért személyek határozatlan idejű elhelyezésére szolgáló több lakóegységet magában foglaló, az életkoruknak és egészségi állapotuknak megfelelő gondozást nyújtó olyan lakóépület, amelyben

- a bérlő részére rendszeres egészségügyi ellátásról és állandó gondozói ügyeletről kell gondoskodni,
- a bérlő részére – külön jogszabály szerint – házi szociális gondozást kell biztosítani,
- a bérlő igényeit is kielégítő idős klubját kell – külön jogszabály szerint – működtetni.

Nyugdíjasházi lakások száma 89 db, melyek közül 38 db a Horváth Döme krt. 1. szám alatt (komfortos minősítésű), 51 db pedig a Nyíri út 77/C. szám alatt (összkomfortos minősítésű) helyezkedik el.

Krízishelyzet miatti elhelyezés

Azonnali megoldást igénylő, az életet, testi épséget közvetlenül veszélyeztető helyzetben, amennyiben a kérelmező lakhatásának megoldása szükséges, a polgármester döntése alapján a KIK-FOR Kft. átmeneti elhelyezést biztosíthat önkormányzati tulajdonú lakásban. Erre a célra kijelöltük Kecskemét, *Széchenyi sétány 4. I. em. 112. és III. em. 317. szám* alatti bérleményeket.

c) a költségelven bérbe adható lakások száma

Költségelven hasznosítható bérlemények száma **800 db**, melyből

- **159 db** bérlőkijelölési joggal érintett lakás [részletezve az f) pont alatt],
- **302 db** szolgálati lakás, melyet a Lakásrendelet 25. § (1) bekezdésében meghatározott személyek vehetnek igénybe,
- **15 db** művésztelepi villa,
- **231 db** korábban pályázat útján költségelven hasznosított lakás, melyet a jelenleg lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlők vehetnek igénybe,
- **93 db** korábban kecskeméti székhelyű vagy telephelyű munkáltatóval létesített foglalkoztatásra irányuló jogviszony alapján bérbeadott lakás, melyet a jelenleg lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlők vehetnek igénybe.

d) a piaci alapon bére adható lakások száma

A Lakásrendelet 28/A. § írja elő az önkormányzati lakás pályázat útján, piaci alapon történő bérbeadás feltételeit, erre a célra 2024-ben 63 lakás került kijelölésre.

A Lakásrendelet 2024.01.01. naptól kiegészült a fiatal munkavállalók részére történő bérbeadási lehetőséggel piaci pályázat útján, melynek feltételeit a 28/C. § szabályozza. A lakáshasznosítási javaslatban erre a célra **11 db** bérleményt jelöltünk ki. Jelenleg nem javasolunk új bérlemény kijelölést.

- Bakule Márton utca 13. I/8.
- Irinyi utca 28. II/64.
- Lóverseny utca 37. III/8.
- Lóverseny utca 43. III/8.
- Mátyás Kálmán utca 16. VII/27.
- Szabó Kálmán utca 13. fszt. 1.
- Vályogvető utca 50/B. I/A.
- Vályogvető utca 50/B. I/D.
- Vályogvető utca 50/B. II/E.
- Vályogvető utca 50/B. II/H.
- Vályogvető utca 50/B. III/I.

Jelenleg mind kiadott bérlemény, amennyiben üresedés történik akkor pályázati időszakban kiírásra kerül.

e) a közérdekű feladatok megoldása érdekében szükséges lakások száma

A Lakásrendelet 28/B. § írja elő a közérdekű feladat megoldása érdekében létesíthető lakásbérlet szabályait, mely szerint a közérdekű feladat megoldására a polgármester ajánlásával rendelkező személy részére lehet elhelyezést biztosítani. Erre a célra **egyidőben összesen 6 lakás használható fel**, amelyeknek szerepelnie kell a lakáshasznosítási javaslatban.

A KIK-FOR Kft. által kijelölt 6 lakás Kecskemét területén **Bajcsy-Zsilinszky Endre körút 2. I/1., Horváth Döme körút 12. V/20., Szabadság tér 3/A. III/4., Szabadság tér 3/A. III/5., Szabadság tér 3/B. II/7. és Szabadság tér 3/D. II/11.** szám alatti bérlemény, melyek kiadottak, nincs üres lakás.

A lakásbérleti szerződés 3 év meghatározott időre köthető, amely a polgármester ajánlásával 3 éves időtartamra, több alkalommal újból megköthető.

f) a bérlőkijelölési jog alapján hasznosított lakások száma

A lakásrendelet 5/A. § szabályozza a bérlőkijelölési joggal érintett lakások bérbeadását.

Az önkormányzat együttműködési megállapodást köthet költségelven vagy piaci alapon hasznosított lakásokra kecskeméti székhellyel vagy telephellyel rendelkező munkáltatóval, az azzal foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló munkavállalóinak elhelyezése érdekében, ha a munkáltató készfizető kezességet vállal az általa javasolt bérlő bérleti díj, külön szolgáltatások díja és közüzemi díjtartozása megfizetésére, valamint vállalja az üresen állás költségeinek a megfizetését. Amennyiben jogszabály kizárja azt, hogy a munkáltató készfizető kezességet vállaljon, az együttműködési megállapodás a készfizető kezességvállalás mellőzésével is megköthető, de a munkáltatónak ebben az esetben is vállalnia kell az üresen állás költségeinek megfizetését.

Összesen 11 szervezettel 159 db lakás vonatkozásában van érvényben bérlőkijelölési jog.

1	Neumann János Egyetem	33
2	Károli Gáspár Református Egyetem	7
3	Nemzeti Adó-és Vámhivatal	1
4	Kecskeméti Törvényszék	2
5	Magyar Honvédség	16
6	BKKVM Katasztrófavédelmi Igazgatóság	5

7	Bács-Kiskun Vármegyei Kórház	11
8	BKKVM Büntetés-végrehajtási Intézet	9
9	BKKVM Rendőrfőkapitányság	62
10	SOS Gyermekfalu	10
11	Egészségügyi és Szociális Int. Igazgatósága	3
	Összesen:	159

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

g) a pályázat alapján hasznosított lakások bérbeadására vonatkozó pályázat kiírásának tervezett időpontja

Piaci alapon, pályázat útján hasznosított lakások közül 2025. évben kiírandó pályázatok tervezett időpontja:

2025. január 14. – január 27.

2025. március 18. – március 31.

2025. május 20. – június 02.

2025. július 22. – augusztus 04.

2025. szeptember 16. – szeptember 29.

2025. november 18. – december 01.

Azon ingatlanok, melyek a pályázat során nem kerültek kiadásra, a következő pályázati időszakban újra meghirdetésre kerülnek.

A pályázatok kiírási feltétele, hogy legyen meghirdethető, vagy a Társaság által felújított, vagy a bérlő által felújítható lakás.

h) a 29-31. § szerint értékesítésre kijelölt lakások

2025. évre a 2024. évben értékesítésre kijelölt, de eredménytelen pályázati eljárás után megmaradt ingatlanokat javasoljuk ismételten értékesítésre kijelölni. A 2024. évben kijelölt ingatlanok értékesítés eljárása 2025. január hóban valósul meg.

Értékesítésre kijelölt ingatlan listáját a 3. számú melléklet tartalmazza.

Átminősítés

Költségelvű bérleményből javasoljuk szociális elven bérbeadható bérleményné minősíteni 1 db ingatlant.

Ssz	Hrsz	Cím	Lakás típusa átminősítés előtt	Lakás típusa átminősítés után
1.	2212	Mátis Kálmán u. 1. IX/34.	költségelvű	szociális

Az átminősítésre javasolt bérlemények listáját az 1. számú melléklet tartalmazza.

Kérjük fenti lakáshasznosítási javaslatunk szíves megtárgyalását és elfogadását Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat Gondoskodó Város Bizottság soron következő ülésén.

Kecskemét, 2024. október 31.

Tisztelettel:

Nagy Gábor Tibor s.k.
ügyvezető igazgató