



SZAKMAI BESZÁMOLÓ

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének
Gondoskodó Város Bizottság részére**

**A KIK-FOR Kft. 2024. ÉVI LAKÁSHASZNOSÍTÁSI
JAVASLATÁNAK VÉGREHAJTÁSÁRÓL**

Kecskemét, 2025. március 24.

I. BEVEZETÉS

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 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, 2024. december 31-én 1.020 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 2024. évben is társaságunk gyakorolta a bérbeadási jogokat és látott el egyéb (felújítási, karbantartási, üzemeltetési, kezelési jellegű) feladatokat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelet (Lakbérrendelet), 244/2015. (XI.4.) EtB. számú határozat, belső eljárásrend előírásai, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet (Lakásrendelet), valamint az Esélyteremtési Bizottság által jóváhagyott mindenkor hatályos lakáshasznosítási javaslat alapján.

II. LAKÁSÁLLOMÁNY

2015-2024. közötti időszakban a közszolgáltatási szerződés alapján kezelt lakásállomány változásai:

Átvett bérlemények száma - 2015.	1 188
2016-2024 évek során átvett bérlemény	24
Önkormányzathoz visszakerült bérlemény	-14
ESZI részére átadott bérlemény	-1
Apportba kapott bérlemény	-78
Kedvezményes értékesítés bérlőknek	-36
Értékesített ingatlanok	-63
2024. december 31. állomány	1020

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások hasznosításával összefüggő többször módosított önkormányzati rendeletek:

- **22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelethez** az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről (módosítás)
- **12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelethez** az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről (módosítás)

Lakás és lakbér rendelet módosítások

- **2/2024. (II.15.)** KMJV Önkormányzata Közgyűlésének önkormányzati rendelete - az önkormányzati ingatlanok használatával összefüggő rendeletek módosításáról
- az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló **22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet módosítása**

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet 28/C. § (4) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell, hogy)

„a) ha egy meghatározott lakásra kettő vagy több pályázó pályázik, úgy közülük elsőként a legalacsonyabb igazolt jövedelemmel – együtt költöző esetén összjövedelemmel – rendelkező pályázóval létesíthető bérleti jogviszony és

b) ha a pályázó visszalép, vagy ezen túl a sorrend megtartásával a lakásbérleti szerződés megkötésére jogosult visszalépése esetén a sorrendben őt követő legalacsonyabb igazolt jövedelemmel – rendelkező pályázóval létesíthető bérleti jogviszony.”

3. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet 28/C. § (4) bekezdés c) pontja.

- **7/2024. (VI.27.)** KMJV Önkormányzata Közgyűlésének önkormányzati rendelete - az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló **22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet** és az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló **12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelet** módosításáról

1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet 22/A. § (2) és (3) bekezdése helyébe a

következő rendelkezések lépnek:

“(2) A krízis miatti elhelyezés időtartama az életet, testi épséget közvetlenül veszélyeztető helyzet fennállásának időtartama, azonban legfeljebb egy éves határozott idő lehet, amely az (1) bekezdésben meghatározott élethelyzetre tekintettel a polgármester döntése alapján, újabb legfeljebb 1 évre, többször meghosszabbítható. Az elhelyezés első 30 napjára az elhelyezettet lakbérfizetési kötelezettség nem terheli.

(3) Az elhelyezés 30. napját követően az elhelyezett szociális lakbért fizet, jövedelmi viszonyától függetlenül. Az elhelyezés meghosszabbítása esetén a bérlő vagyoni, jövedelmi viszonyaitól függően szociális vagy költségelvű lakbért köteles fizetni.”

2. §

A Lakásrendelet 25. § (1) bekezdés i) pontja helyébe a következő rendelkezés lépett:

(A bérbeadó a szolgálati lakást)

“i) gyermekvédelmi feladatot ellátó szervezetnek az átmeneti vagy tartós nevelésben részesült, vagy utógondozotti ellátásban részesülő, vagy az utógondozói ellátást követően a gyermekvédelmi feladatot ellátó szervezet egyéb programjában részt vevő személyek társadalomba történő integrálódást elősegítő programjában részt vevő személyek elhelyezése érdekében”

(biztosítja, ha a kérelmező és a vele jogszerűen együtt költözők rendelkeznek olyan nagyságú rendszeres jövedelemmel, mely a bérelt lakás és a megélhetés együttes költségeire fedezetül szolgál.)

3. §

A Lakásrendelet

- a) 28/C. § (4) bekezdés a) pontjában az “összjövedelemmel” szövegrész helyébe az “egy főre eső jövedelemmel” szöveg,
- b) 28/C. § (4) bekezdés b) pontjában az “összjövedelemmel” szövegrész helyébe az “egy főre eső jövedelemmel” szöveg lép.

4. §

Hatályát veszti a Lakásrendelet

- a) 23. § (2) bekezdésében az “-a28/B. § (3) bekezdésében foglalt kivétellel-” szövegrész,
- b) 25. § (1) bekezdés c) pontjában az “és annak” szövegrész.

5. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelet 4. § (8) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lépett:

(Az (1) bekezdés f) pontjában meghatározott külön szolgáltatási díja az alábbi épületeknél a bérbeadó által nyújtott szolgáltatások után fizetendő közös költség.)

“b) Széchenyi sétány 4. szám alatti épületnél 80 Ft/m²/hó,”

(amely magában foglalja a lépcsőházi rovar- és rágcsálóirtást, a tűzoltókészülék ellenőrzést és karbantartását, a lépcsőházi közös helyiségek és ház körüli takarítási költségeket, a takarítószer költségét és a lépcsőházak egyedi fogyasztással mérhető fűtés-, víz- és áramdíját.)

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

- **18/2024. (XI.28.)** KMJV Önkormányzata Közgyűlésének önkormányzati rendelete - az **önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet** és az önkormányzat tulajdonában lévő **lakások lakbéréről szóló 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelet** módosításáról

A rendeletmódosítás általános indokolása

A KIK-FOR Kft., mint az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérbeadói jogainak gyakorlója a lakásgazdálkodási feladata teljesítése során javaslatot tett a Közgyűlésnek a lakberek mértékének optimalizálására. E javaslat figyelembe veszi a piaci viszonyok folyamatos változását, a lakásállomány üzemeltetésével kapcsolatos költség-hatékonyságra, illetve pénzügyi racionalításra törekvést, de ugyanakkor szem előtt tartja a szociális alapon kiadott lakások társadalmi hasznosságát az önkormányzat által működtetett szociális támogatási-rendszer fenntartását, bővítését is.

Az önkormányzat lakásgazdálkodásának legfontosabb célkitűzése a bérlakás-rendszer egyensúlyi működésének megteremtése, azaz annak elérése, hogy a piaci és költségelven történő bérbeadásból származó bevételek biztosítsák a szociális helyzet alapján történő bérbeadáshoz és a lakásállomány fenntartásához, korszerűsítéséhez, bővítéséhez szükséges többletforrásokat.

Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének rendeletben szabályozott jelenlegi mértéke azonban nem kielégítően biztosítja a lakásgazdálkodás ideális megvalósulását az alábbiakra figyelemmel:

Kecskemét az ország egyik legintenzívebben fejlődő városa. A bérelt ingatlanok iránti kereslet hosszú idő óta folyamatosan magasabb, mint amennyi kiadó lakás rendelkezésre áll településünkön. Részben ennek is a következménye, hogy a piaci viszonyok között kiadó ingatlanok bérleti díja folyamatosan emelkedő tendenciát mutat.

Időközben a gazdasági környezet is jelentősen megváltozott: a minimálbér és a garantált bérminimum – és ezzel együtt az általános bérszínvonal – az elmúlt 4 évben több mint másfélszeresére emelkedett, amely révén a kereslet fizetőképessége tovább erősödött.

Ezzel párhuzamosan a költségoldalon a fogyasztói árindex is hasonló változást mutat, míg a szolgáltatások díjának kumulatív változása ezen időszakban mintegy 140 % volt. Mindez azt eredményezi, hogy az építőipari karbantartási tevékenységek (anyag és munkadíj), valamint az egyéb fenntartási költségek (karbantartási és felújítási díjak, üzemeltetési és rezsiköltségek) növekedése a tulajdonos önkormányzatra immáron jelentős többlet terhet ró.

A fizetőképes kereslet növekedése miatt megnövekedett lakásigény és a piaci, gazdasági folyamatok fent említett változása mellett megemlíthető, hogy Kecskeméten az önkormányzati bérlakások lakbérének mértéke jelenleg már igen alacsony ár fekvést mutat a hasonló paraméterekkel, adottságokkal és fejlettségi szinttel rendelkező városok (pl. Szeged, Székesfehérvár, Miskolc, Debrecen, Nyíregyháza) önkormányzati tulajdonú ingatlanai bérleti díjszabásához képest.

A világjárvány elmúltával, és lakáspiaci folyamatok jelentős változásával szükségessé vált tehát a jelenlegi kecskeméti lakásállomány fenti szempontoknak megfelelő átstruktúrálása.

A gazdasági szempontok, a lakásgazdálkodás önfenntarthatóvá tétele és a hatékonyság előtérbe helyezése mellett azonban szem előtt kell tartanunk a szociális támogatások paralel kiigazítását is annak érdekében, hogy az arra rászorulóknak minél szélesebb köre pályázhasson továbbra is eredményesen önkormányzati bérlakásra.

A jelen módosítással bevezetni kívánt lakberek esetében az egyes lakáskategóriák (szociális és költségalapú) fajlagos (négyzetméterenkénti) bérleti díja differenciáltan kerül megemelésre. Nominálisan ez azt jelenti, hogy egy átlagos méretű, 50 m²-es összkomfortos, költségelven bérbeadott lakás után eddig fizetett havi bérleti díj 45.000 Ft-ról 67.500 Ft-ra változna. Látható tehát, hogy a javasolt módosítások úgy biztosítanak a lakásszektor számára többletbevételt, hogy a bérlők számára csekély mértékű, pénzügyi szempontból vállalható terhet jelent csupán, míg a szociálisan rászorulóknak körét a polgármester által megállapított támogatási küszöbértékek jelentős emelésével kibővíti.

Kiemelendő azonban, hogy még a díjtételek kiigazításával sem érhető el a jelenlegi lakásállomány rentábilis üzemeltetése, hiszen a működtetési, felújítási költségek továbbra is meghaladják a tervezett mértékben megemelt bérleti díjakból származó bevételt. Jelenleg a lakások tényleges átlagos önköltsége 1.400 Ft/m², az emelés hatására a lakások súlyozott átlagos bérleti díja a jelenlegi 569 Ft/m²-ről 809 Ft/m²-re emelkedne, ami azt jelenti, hogy a lakáságazat továbbra is komoly többletforrásokat követel az önkormányzattól.

Annak érdekében, hogy a jövőben a lakásgazdálkodási közfeladatát az önkormányzat a fenti szempontok mentén hatékonyabban elláthassa – alapul véve az elmúlt években lezajló gazdasági folyamatokat és mutatószámokat – a lakbérrendszerbe javaslunk beépíteni egy évi átlagosan 15 %-os mértékű emelést. Ezzel az intézkedéssel korlátoznánk a piaci viszonyok dinamikus változásának a bérlakásszektor stabilitására vonatkozó negatív hatását, és az így megvalósuló fenntarthatóság az önkormányzat hosszútávú lakásgazdálkodási fejlesztési stratégiájának biztos alapjává válhat.

Mindezekén túl a fenti piaci folyamatok miatt szükségessé vált a bérlők által fizetendő különszolgáltatások (a víz-ellátás és csatornahasználat, központi fűtés, közös költség stb.) díjának módosítása is, azonban tekintettel arra, hogy e díjelemek változása kevésbé prognosztizálható, javasolt azok évenkénti felülvizsgálata, és a következő évben alkalmazandó díjakról a közgyűlés évi utolsó rendes ülésére beterjesztett javaslat alapján dönteni.

A jelen előterjesztés részét képezi a Lakbérrendelet módosításáról szóló rendelet-tervezet és annak részeként a módosuló lakbéreket a következő 4 évre meghatározó mellékletek. A rendelet-tervezet a szociális támogatási rendszer keretszámait módosító rendelkezéseket és a jogalkalmazása során felmerült technikai jellegű módosító rendelkezést is tartalmaz Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) vonatkozásában.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 18/2024. (XI. 28.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet és az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Annak érdekében, hogy Kecskeméten az önkormányzati bérlakás-gazdálkodás hatékony, egyensúlyi működése megvalósulhasson, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 34. § (1) és (3) bekezdésében és 35. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024 (X.8.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3.4.1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Gazdálkodó Város Bizottsága, a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X.8.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 4.4.1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Gondoskodó Város Bizottsága és a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X.8.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 7.4.2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Szabályozási Bizottság véleményének

kikérésével, Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a következő rendeletet alkotja:

1. §

A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 27/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Amennyiben a bérbeadó a szobabérlők házában lévő lakóegységet korábban olyan személy részére adta bérbe, aki kecskeméti székhelyű vagy telephelyű munkáltatóval létesített foglalkoztatásra irányuló jogviszonyt, vagy olyan foglalkoztatásra irányuló jogviszonyt létesített, amely alapján a tényleges munkavégzés helye a munkáltató által igazoltan Kecskemét közigazgatási területén található, azonban a bérleti jogviszonya az érdekkörén kívüli okból, 2023. július 1. napját követően szűnt meg, a bérleti szerződés a szolgálati lakásokra vonatkozó szabályok szerint határozott időre, de legfeljebb 1 évre újra köthető.”

2. §

A Lakásrendelet

- a) 20/A. § (1) bekezdés a) pontjában a „250” szövegrész helyébe a „350” szöveg,
- b) 20/A. § (1) bekezdés b) pontjában a „350” szövegrész helyébe az „500” szöveg,
- c) 25. § (1) bekezdés záró szövegrészeiben a „rendszeres” szövegrész helyébe a „megfelelő” szöveg

lép.

3. §

(1) A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakbérrendelet) 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Lakbérrendelet a 2. melléklet szerinti 1. melléklettel egészül ki.

(3) A Lakbérrendelet a 3. melléklet szerinti 1. melléklettel egészül ki.

(4) A Lakbérrendelet a 4. melléklet szerinti 1. melléklettel egészül ki.

4. §

A Lakbérrendelet

- a) 4. § (4) bekezdésében a „75” szövegrész helyébe a „83” szöveg,
- b) 4. § (5) bekezdésében a „38” szövegrész helyébe a „42” szöveg,
- c) 4. § (6) bekezdésében a „32” szövegrész helyébe a „38” szöveg,

- d) 4. § (8) bekezdés a) pontjában a „84” szövegrész helyébe a „92” szöveg,
e) 4. § (8) bekezdés b) pontjában a „80” szövegrész helyébe a „88” szöveg,
f) 4. § (8) bekezdés c) pontjában a „70” szövegrész helyébe a „77” szöveg,
g) 4. § (8) bekezdés d) pontjában az „50” szövegrész helyébe az „55” szöveg,
h) 5. § (1) bekezdésében a „szóló.” szövegrész helyébe a „szóló 12/2023.” szöveg lép.

5. §

Hatályát veszti a Lakbérrendelet

- a) 5. § (1) bekezdésében a „../2023.” szövegrész,
b) 1. melléklete,
c) 1. melléklete,
d) 1. melléklete.

6. §

- (1) Ez a rendelet – a (2)–(7) bekezdésben foglalt kivétellel – 2025. január 1-jén lép hatályba.
(2) Az 5. § b) pontja 2025. december 31-én 23 óra 59 perckor lép hatályba.
(3) A 3. § (2) bekezdése és a 2. melléklet 2026. január 1-jén lép hatályba.
(4) Az 5. § c) pontja 2026. december 31-én 23 óra 59 perckor lép hatályba.
(5) A 3. § (3) bekezdése és a 3. melléklet 2027. január 1-jén lép hatályba.
(6) Az 5. § d) pontja 2027. december 31-én 23 óra 59 perckor lép hatályba.
(7) A 3. § (4) bekezdése és a 4. melléklet 2028. január 1-jén lép hatályba.

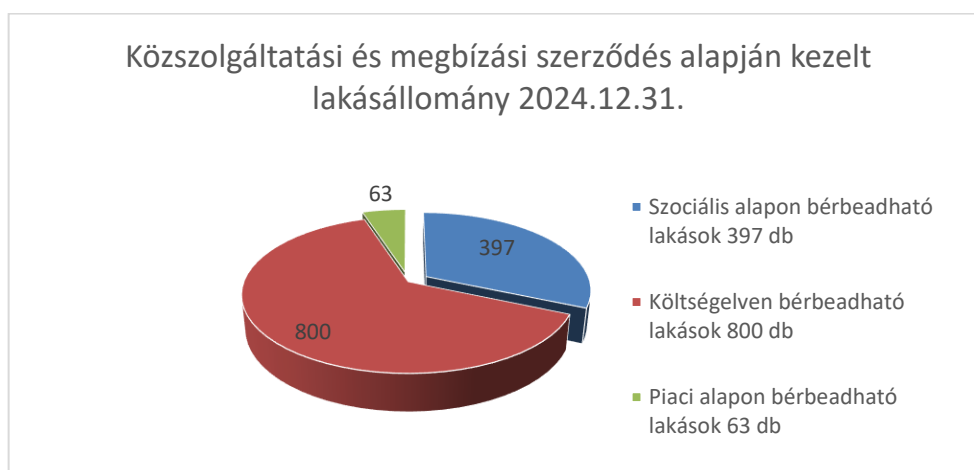
1. melléklet a 12/2016. (VI. 30.) önkormányzati rendelethez¹⁸

	A	B	C
1	Komfortfokozat	A lakás elhelyezkedése	A lakbér mértéke (Ft/m ² /hó) (a lakbér összege általános forgalmi adót nem tartalmaz)
2	I. Szociális helyzet alapján megállapított lakbér		
3	Összkomfortos	kiemelt övezet	645

	A	B	C
4		műkerti bérlakások	450
5		I. övezet	467
6		II. övezet	437
7	Komfortos	kiemelt övezet	561
8		Horváth Döme körúti nyugdíjasház lakásai	434
9		műkerti bérlakások	389
10		I. övezet	413
11		II. övezet	372
12	Félkomfortos	kiemelt övezet	423
13		műkerti bérlakások	265
14		I. övezet	306
15		II. övezet	259
16	Komfort nélküli	kiemelt övezet	258
17		I. övezet	198
18		II. övezet	196
19	II. Költségelven megállapított lakbér		
20	Jogosultsághoz kötött bérbeadás		
21		Minden városrész (bérlokijelölés)	803
22	Összkomfortos, Komfortos	Minden városrész (szolgálati lakás)	696
23	Művészvilla, műteremlakás		
24	Összkomfortos, Komfortos	Minden városrész	694
25	5. § (1) bekezdésben meghatározott lakások		
26	Összkomfortos	Petőfi Sándor utca 18-20. szám alatti és a korábban pályázat alapján hasznosított, felújított lakás	1419
27		Téglás utca 7-9. és 13. és Kvarc utca 4. szám alatti felújított bérlakásban 2020.01.01. napját megelőzően megkötött bérleti szerződéssel rendelkezők	1056
28		Téglás utca 7-9. és 13. és Kvarc utca 4. szám alatti felújított bérlakásban 2020.01.01. napját követően, de 2023.07.01. napját megelőzően megkötött bérleti szerződéssel rendelkezők	1350

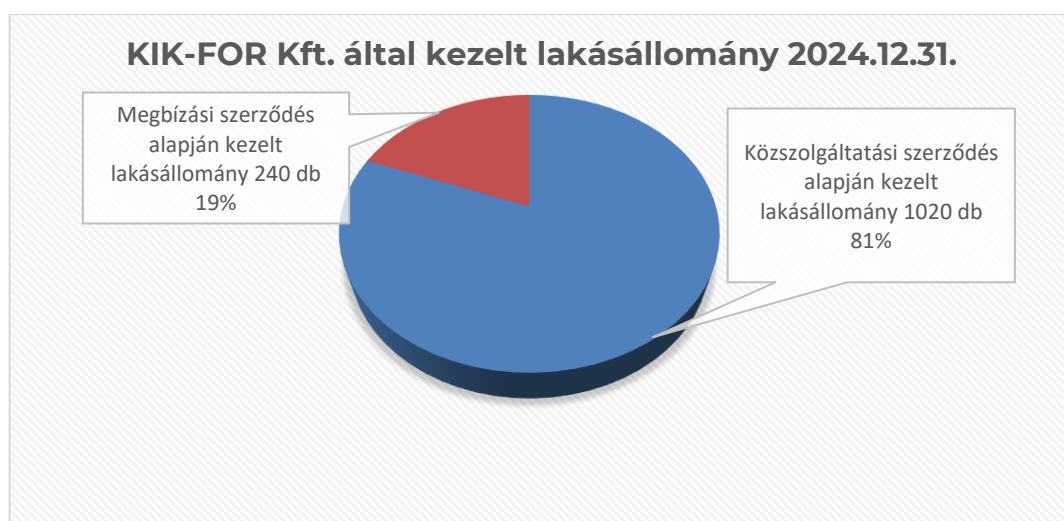
A	B	C
29	Korábban kecskeméti székhelyű vagy telephelyű munkáltatóval létesített foglalkoztatásra irányuló jogviszony alapján bérbeadott lakás	1286
30 III. Piaci alapon megállapított lakbér		
31 Közérdekű feladatellátáshoz kapcsolódó bérbeadás		
32 Összkomfortos, komfortos	Minden városrész	1230
33 Fiatal munkavállalók részére történő bérbeadás		
34 Összkomfortos, komfortos	Minden városrész	1495
35 Piaci alapon pályázat útján történő bérbeadás		
36 Összkomfortos, komfortos	Kiemelt és általános övezet	2366
37 Összkomfortos, komfortos	Téglás utca 7-9. és 13. és Kvarc utca 4. szám alatti felújított bérlakás	2028
38 Összkomfortos, komfortos	Vályogvető utca 50/B. szám alatti apartmanház	2530
39 Összkomfortos, komfortos	Széchenyiváros városrész	1690

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, közszolgáltatási és megbízási szerződés alapján KIK-FOR Kft. kezelésében lévő **1.260 db bérlemény** besorolása a 2023. július 1. naptól hatályos Lakbérrendelet módosítása szerint **szociális helyzet alapján 397 db** bérlemény, **költség elven 800 db** bérlemény, **piaci elven 63 db** bérlemény hasznosítható, **6 db** ingatlan lakhatásra nem alkalmas, bontott épület, így **bérleményként nem hasznosítható**.



Jelenleg 1.020 db bérleményt közszolgáltatási szerződés alapján, 240 db bérleményt megbízási szerződés alapján kezelünk.

KIK-FOR Kft. által kezelt lakásállomány 2024.12.31.		
Közszolgáltatási szerződés alapján kezelt lakásállomány 1020 db	1020	81%
Megbízási szerződés alapján kezelt lakásállomány 240 db	240	19%
Összes lakásállomány	1260	100%



III. Lakáshasznosítási javaslat

A Lakásrendelet 4. § (1) bekezdésében foglaltak 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, mely rendeleti szabályozás a 2024. február 16. napjától hatályos Lakásrendelet 4. § (1) bekezdése szerint tárgyévet megelőző év október 31. napja.

1./ A KIK-FOR Kft. által készített, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet 4 §. elkészített **2024. évi lakáshasznosítási javaslatot** Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése **Esélyteremtési Bizottság a 9/2024. (II.13.) EtB. számú határozattal** fogadta el.

A KIK-FOR Kft. **2024. évi lakáshasznosítási javaslat 1. számú módosítását** Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottság az **42/2024.(VI.25.) EtB. számú határozattal** fogadta el. A **2024. évi lakáshasznosítási javaslat 2. számú módosítását** Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Gazdálkodó Város Bizottsága a **6/2024.(X.15.) GVB. számú határozattal** fogadta el.

Az 9/2024.(II.13.) EtB. számú határozat jóváhagyott 2024. évi lakáshasznosítási javaslatában elfogadott átminősítéseket az alábbi átminősítésekkel kerültek kiegészítésre.

Költségelvíű bérleményből javasoltuk szociális elven bérbeadható bérleménnyé minősíteni 1 ingatlant és piaci alapúból költségelvíűbe pedig 4 db Széchenyi sétányon lévő lakást.

Az átminősítésre váró ingatlanokat a Lakáshasznosítási javaslat módosítás 1. számú melléklete tartalmazza, módosítást illetően a 16-ról 21-re módosult.

Ssz:	Hrsz:	Cím	Lakás típusa átminősítés előtt	Lakás típusa átminősítés után
1.	7119/A/11	Pázmány Péter u. 6/A IV/11.	költségelvíű	szociális
2..	3708/24/A/57	Széchenyi sétány 4. II. em. 210.	piaci alapú	költségelvíű
3.	3708/24/A/103	Széchenyi sétány 4. III. em. 326.	piaci alapú	költségelvíű
4.	3708/24/A/158	Széchenyi sétány 4. V. em. 521.	piaci alapú	költségelvíű
5.	3708/24/A/212	Széchenyi sétány 4. VII. em. 715.	piaci alapú	költségelvíű

Az 42/2024. (VI.25) EtB. határozatban jóváhagyott 2024. évi lakáshasznosítási javaslat 1. számú módosításában elfogadott átminősítéseket az alábbi átminősítésekkel kerültek kiegészítésre.

Ssz	Hrsz	Cím	Lakás típusa átminősítés előtt	Lakás típusa átminősítés után
1.	21920/2	Téglás utca 7/B. II/10.	költségelvíű	piaci alapú
2.	21919/2	Téglás utca 13/C. fszt. 3.	költségelvíű	piaci alapú
3.	21919/3	Kvarc utca 4/B. V/11.	költségelvíű	piaci alapú
4.	21919/3	Kvarc utca 4/B. V/14.	költségelvíű	piaci alapú

Az időközben megüresedett költségelvíű pályázatos lakásokat - *Téglás utca 7/B. II/10., Téglás utca 13/C. fszt. 3., Kvarc utca 4/B. V/11., Kvarc utca 4/B. V/14.* - átminősítésre javasoltuk piaci alapú bérleménnyé.

Bérlőkijelölési jog

A **bérlőkijelölési jogra** irányuló megállapodás alapján hasznosított **lakások száma 157 db-ról 159 db** ingatlanra módosul az alábbiak szerint.

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 megkötethető, de a munkáltatónak ebben az esetben is vállalnia kell az üresen állás költségeinek megfizetését.

Helyesbítés a **bérlőkijelölési jogra** irányuló megállapodás alapján hasznosított lakások esetén

SOS-Gyermekfalu Magyarországi Alapítványának 10 db lakásra vonatkozóan van érvényben bérlőkijelölési joga. Helyesbíteni kívánjuk az alábbi címeket, a 2024. évi Lakáshasznosítási javaslat 2. számú mellékletében szereplő SOS-Gyermekfalu Magyarországi Alapítványa bérlőkijelölési jogával érintett lakások közül a Széchenyi sétány 4. V/524. számú helyett a Széchenyi sétány 4. III/314. számú hrsz. 3708/24/A/91, Széchenyi sétány 4.VI/605. számú helyett a Széchenyi sétány 4. IV/403. hrsz. 3708/24/A/110 és a Széchenyi sétány 4. VI/611. helyett a Széchenyi sétány 4.IV/429. hrsz. 3708/24/A/136 lakásra.

SOS Gyermekfalu 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.

Kiegészítés a **bérlőkijelölési jogra** irányuló megállapodás alapján hasznosított lakások esetén az Egészségügyi és Szociális Intézmények Igazgatóságával kötött Együttműködési megállapodás 1. számú melléklete bővült az alábbi 2 db ingatlannal.

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	
1.	Széchenyi sétány 4. V/523.
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 167/2024.(X.17.) határozata alapján megállapodás bérlőkijelölési jog biztosítása	
2.	Lóverseny u. 39. III/8.
3.	Irinyi utca 35. V/13.

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	BKVM Katasztrófavédelmi Igazgatóság	5
7	Bács-Kiskun Vármegyei Kórház	11
8	BKVM Büntetés-végrehajtási Intézet	9
9	BKVM Rendőrfőkapitányság	62
10	SOS Gyermekfalu	10
11	Egészségügyi és Szociális Int. Igazgatósága	3
	Összesen:	159



A bérlőkijelölési joggal érintett üres lakások száma 2024. december 31. napon 32 bérlemény az alábbiak szerint

Bérlőkijelölő szerv neve	üres bérlemények száma / db
Bács-Kiskun Vármegyei Kórház	1
BKVM Büntetés-végrehajtási Intézet	2
BKVM Katasztrófavédelmi Igazgatóság	3
BKVM Rendőrfőkapitányság	13
Egészségügyi és Szociális Int. Igazgatósága	2
Károli Gáspár Református Egyetem	2
Magyar Honvédség	2
Neumann János Egyetem	7
Összesen:	32

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 fogadja el.

1./ Lakásállomány

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, Társaságunk kezelésében 2024. január 1. napján 1.269 db lakás volt, melyek szociális alapon. költség elven és piaci alapon kerültek hasznosításra, **a 2024. december 31. napi záró állomány 1.260 db**, az évközi állományi változást az alábbi kimutatás tartalmazza:

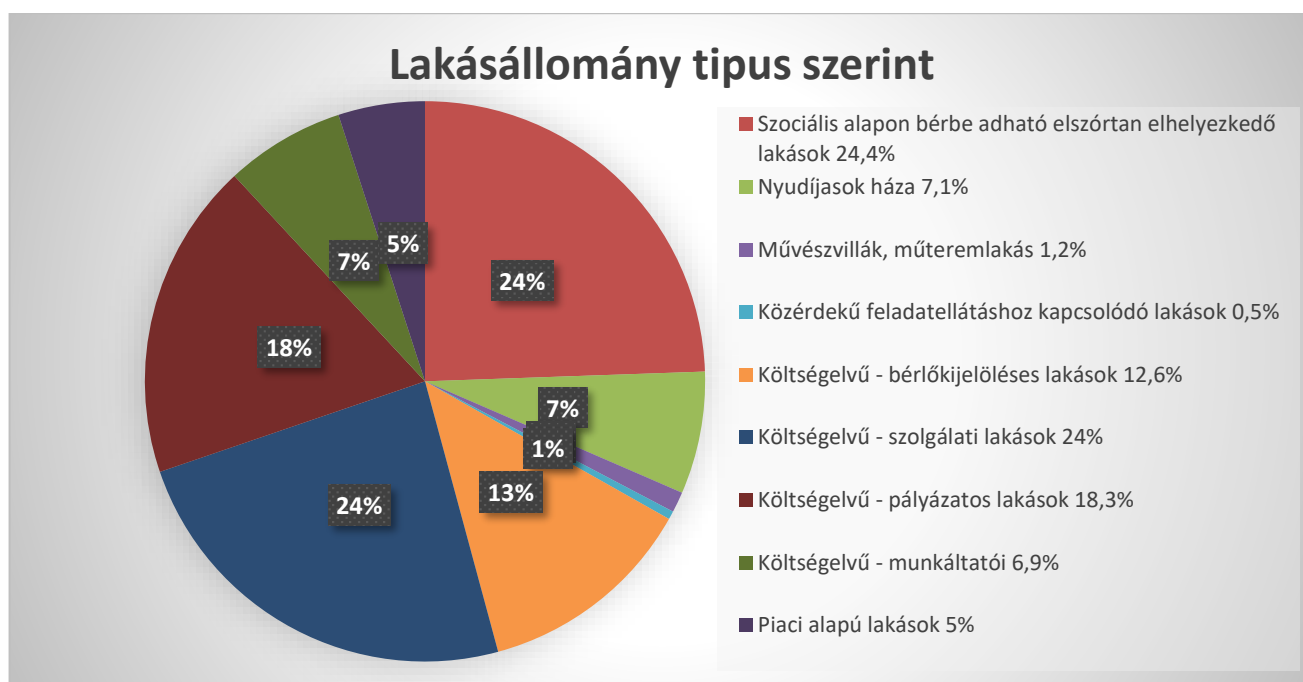
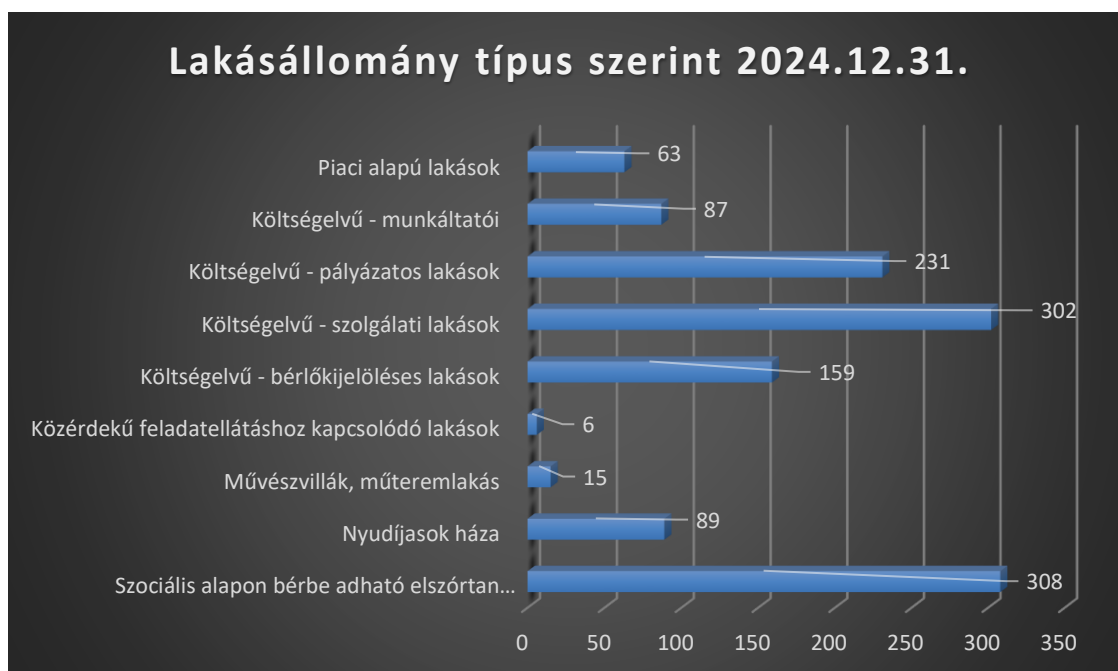
2024. január 01. lakásállomány	1269
KMJV Önkormányzathoz visszakerült (KVÜ)	-1
Kedvezményes értékesítés (25%)	-3
Értékesítés	-5
2024. december 31. lakásállomány	1260

A lakások típusa szerinti változásokat az alábbi táblázat mutatja:

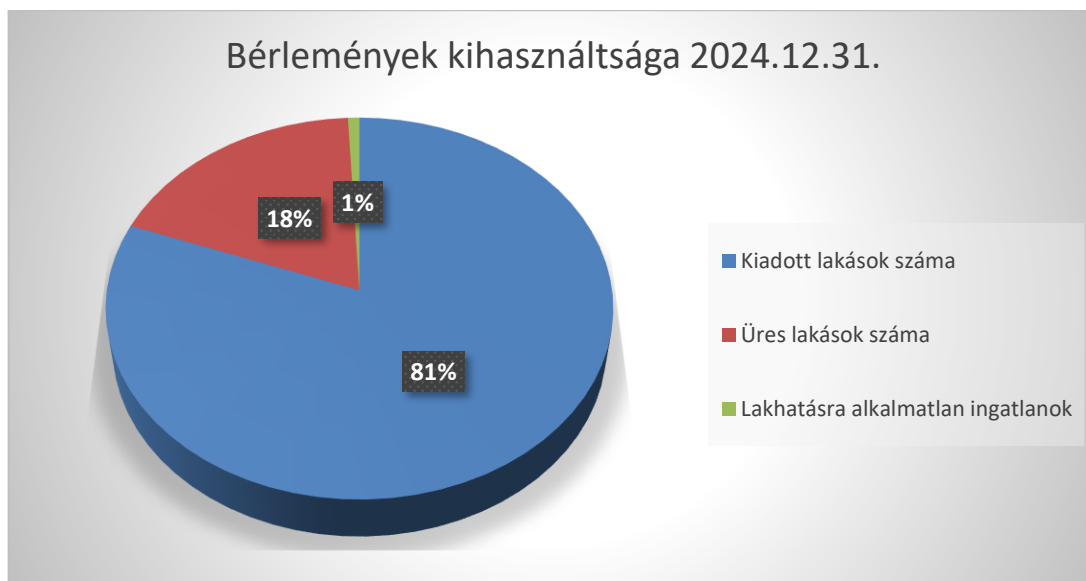
1.	Komfortfokozat	A lakás elhelyezkedése	A lakbér mértéke (Ft/m ² /hó)	Lakás darab számok 2024. január 01. napi állomány	Lakás darab számok 2024. december 31. napi állomány	Lakások összes m ²
2.	Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás					
3.	Összkomfortos	kiemelt övezet	430	1	1	80
4.		műkerti bérlakások	300	0	4	155
5.		I. övezet	311	18	18	716
6.		II. övezet	289	92	89	4536
		II. övezet - nyugdíjasház	289	51	51	1761
		Összkomfortos összesen:		162	163	7 248
7.	Komfortos	kiemelt övezet	374	15	15	929
8.		Horváth Döme krt. nyugdíjasház lakásai	289	38	38	1108
9.		műkerti bérlakások	259	3	3	162
10.		I. övezet	275	29	29	1385
11.		II. övezet	248	104	101	4614
		Komfortos összesen:		189	186	8 198
12.	Félkomfortos	kiemelt övezet	235	2	2	88
13.		műkerti bérlakások	147	0	0	
14.		I. övezet	170	4	4	143
15.		II. övezet	144	2	2	90
		Félkomfortos összesen:		8	8	321
16.	Komfort nélküli	kiemelt övezet	129	0	0	
17.		I. övezet	99	16	16	768
18.		II. övezet	98	27	24	1011
		Komfort nélküli összesen:		43	40	1779
	Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás összesen			402	397	17 546
20.	Költségelven bérbe adott lakás (szolgálati, bérlőkijelölés)					
21.	Összkomfortos komfortos	minden városrész (bérlőkijelölés)	535	157	159	6880
		minden városrész (szolgálati)	535	295	302	12190
22.	Művésztelepi villa					

23.	Összkomfortos komfortos	minden városrész	534	15	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	83	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	141	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	13	667
28.		Korábban kecskeméti székhelyű vagy telephelyű munkáltatóval létesített foglalkoztatásra irányuló jogviszony alapján bérbeadott lakás	857	100	93	3745
	Költségelven bérbe adott lakás összesen:			804	800	34 209
29.	Piaci alapon bérbeadott lakás					
30.	Közérdekű feladatellátáshoz kapcsolódó bérbeadás					
31.	Összkomfortos, Komfortos	minden városrész	946	6	6	353
31a	Fiatal munkavállalók részére történő bérbeadás					
31b	Összkomfortos, komfortos	Minden városrész	1 300	11	11	458
32.	Piaci alapon pályázat útján történő bérbeadás					
33.	Összkomfortos, Komfortos	Kiemelt és általános övezet	1 820	4	4	234
34.		Téglás u.7-9. és 13. és Kvarc u.4.sz. alatt felújított bérlakásban	1 560	11	15	766
35.		Vályogvető u. 50/B. sz. alatti apartmanház	2 200	7	7	350
36.		Széchenyiváros városrész	1 300	24	20	665
	Piaci alapon bérbe adott lakás összesen:			63	63	2 826
	ÖSSZESEN			1 269	1 260	54 581

A KIK-FOR Kft. által kezelt lakásállomány (1.260 db bérlemény) rendeleti besorolás szerinti megoszlásának kimutatása:



A lakásállomány 2024.12.31. 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.

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 lecsökkentse.

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

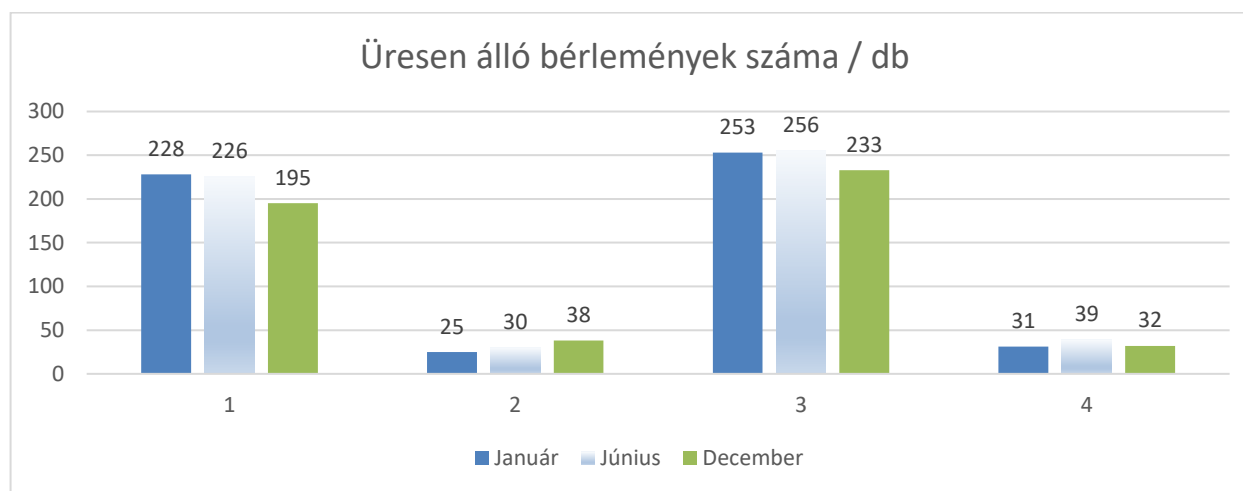
2024. első félévre vonatkozóan az üresen állás összesítése újabb emelkedést mutatott a lakásállományban, viszont év végére már 20 db ingatlannal csökkent az üresen állási mutató.

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 okok miatt üresedéssel számolni kell.

2024. évben mért üresen állási statisztikát – teljes önkormányzati lakásállományra vetítve:

2024. év	Üres bérlemények száma (db)			
	Közzszolgáltatási szerződéshez tartozó	Megbízási szerződés alapján kezelt	Önkormányzati tulajdonú összesen	Összesből bérlőkijelölési joggal érintett
Január	228	25	253	31
Június	226	30	256	39
December	195	38	233	32



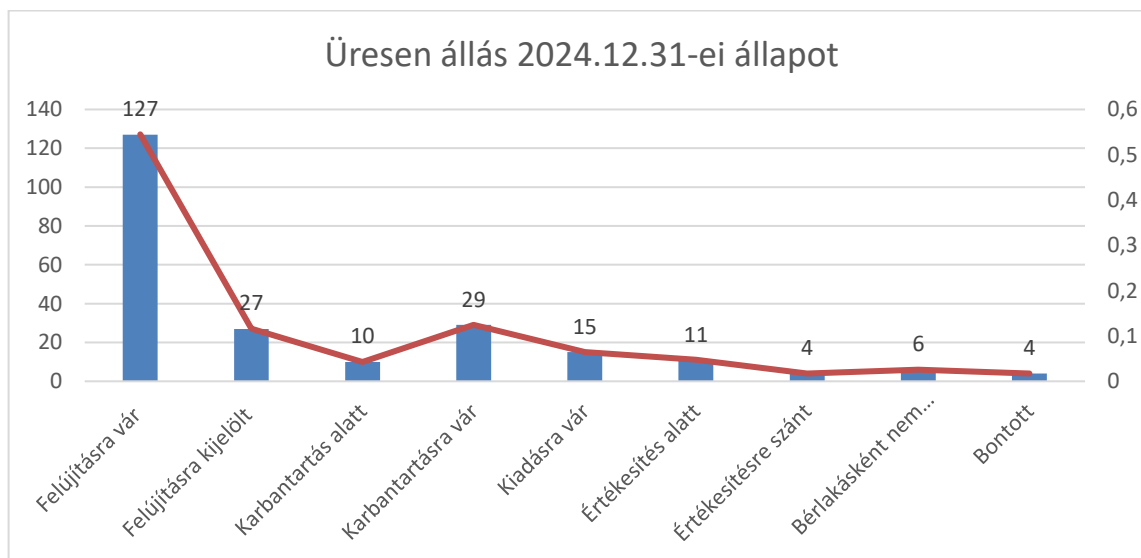
2024. december 31. napján a Társaság által kezelt ingatlanok közül összesen 233 db bérlemény volt üres állapotban. Az üres státusz megnevezés alatt több folyamat értendő, melyek az alábbiak szerint kerültek kimutatásra.

- **Felújítási folyamat** alapján a teljes üres lakások **82,8 %-át** teszi ki felújításra váró, ezek az igazi üres lakások, melyek a jövőbeni felújításra, majd kiadásra várnak
felújításra kijelölt ingatlanok szerepelnek a 2025. évi felújítási terv I. ütemében, a felújítási és karbantartási munkák várhatóan 2025. június 30. napjáig elkészülnek
karbantartás alatt lévő ingatlanokban már dolgoznak a kollegák, készrejelentés után kiadható státuszba kerülnek, várhatóan 2025. év I. negyedévében
karbantartásra váró, zömében nemrég megüresedett lakások, melyek a karbantartási munkák elvégzése után kiadhatóvá válnak.
- **Bérbeadási folyamat** alapján **6,4 %-a** az üres ingatlanoknak kiadásra vár, kiadás szempontjából elkészült ingatlanok, kiadásuk (szerződéskötés, vagy bérlőkijelölés) már folyamatban van, 2025. I. negyedévében már lakott ingatlanként szerepelnek.
- **Értékesítési folyamat** szerint az üres ingatlanok **6,4 %-a** esik ebbe a kategóriába értékesítés alatt azt értjük, hogy az ingatlanok pályázati felhívása, kiírása 2024. évben elkezdődött, viszont adásvételi szerződés, majd ezt követően birtokbaadás már 2025. évben fog realizálódni, előreláthatólag I. negyedévben.

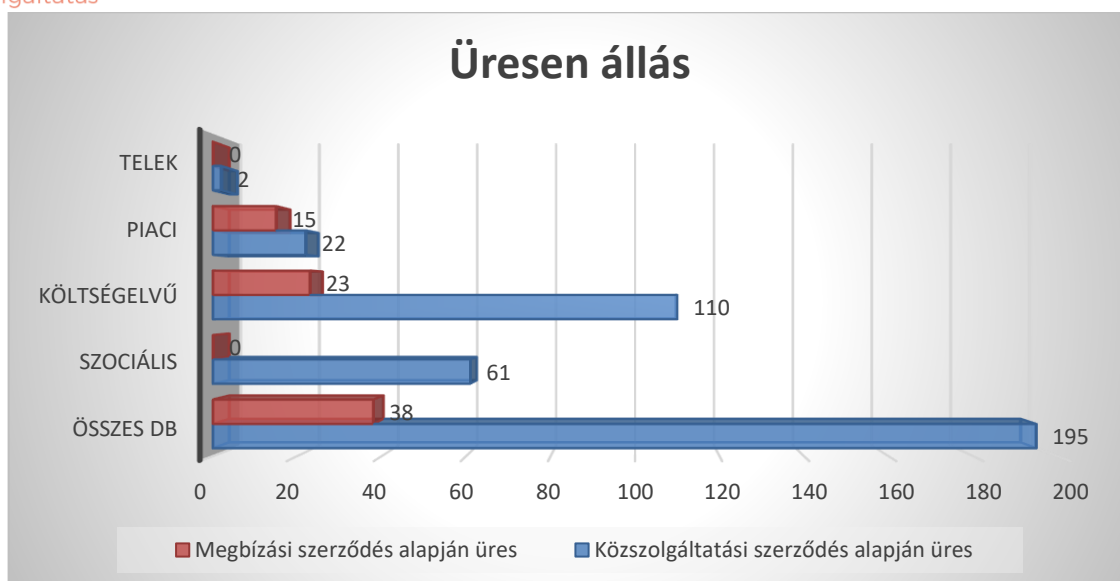
értékesítésre szánt, Lakáshasznosítási javaslatban értékesítésre kijelölt ingatlanokként szerepelnek, pályázati kiírásuk 2025. évben várható.

- **Bérlakásként nem hasznosítható, lebontott** épületek – az üres állomány **4,3 %-a** - alatt a lakóingatlanoként nem hasznosítható, kiadható lakásokat értjük, melyek egy része már lebontásra is került. Ingatlannyilvántartás módosítása szükséges.

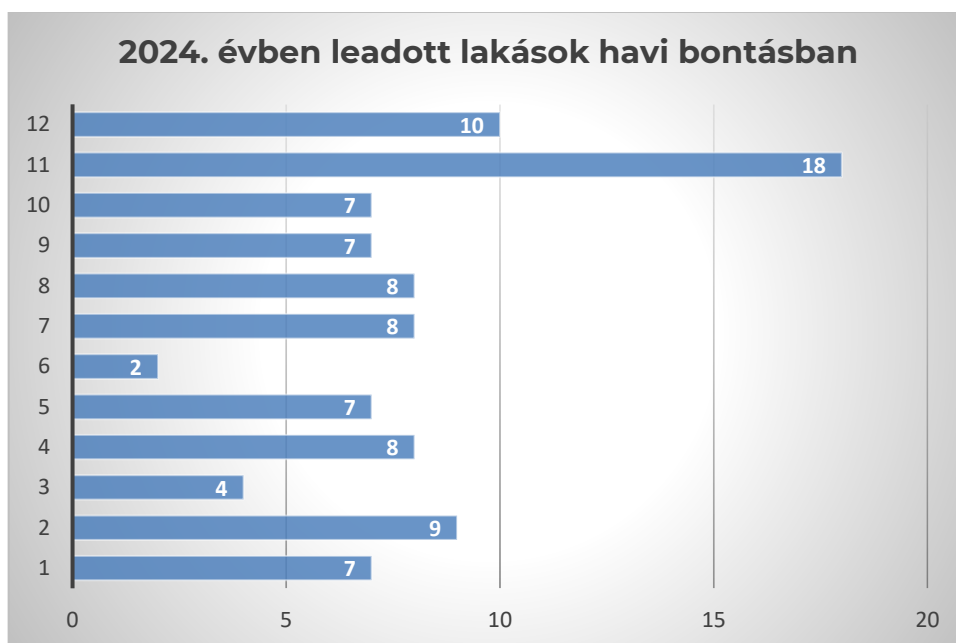
Üres lakások státusza	db	megoszlás
Felújításra vár	127	54,5%
Felújításra kijelölt	27	11,6%
Karbantartás alatt	10	4,3%
Karbantartásra vár	29	12,4%
Kiadásra vár	15	6,4%
Értékesítés alatt	11	4,7%
Értékesítésre szánt	4	1,7%
Bérlakásként nem hasznosítható	6	2,6%
Bontott	4	1,7%
Összes üres ingatlan 2024.12.31-én	233	100%



A közszolgáltatási és a megbízási szerződések közötti üres álló lakások/ingatlanok kimutatása lakbérkategóriánként – szociális, költségelű, piaci alapon megállapított lakbér.



Az üresen álló lakások száma **233 db** a teljes lakásállomány 18,49 %-a, ezek közül 10 db bérlemény lakhatásra nem alkalmas.



Lakás leadási indokokról készített kimutatás szerint megállapítható, hogy az összesen leadott (95 db) lakások közül a bérlok 36 %-a saját ingatlanba tudott költözni.

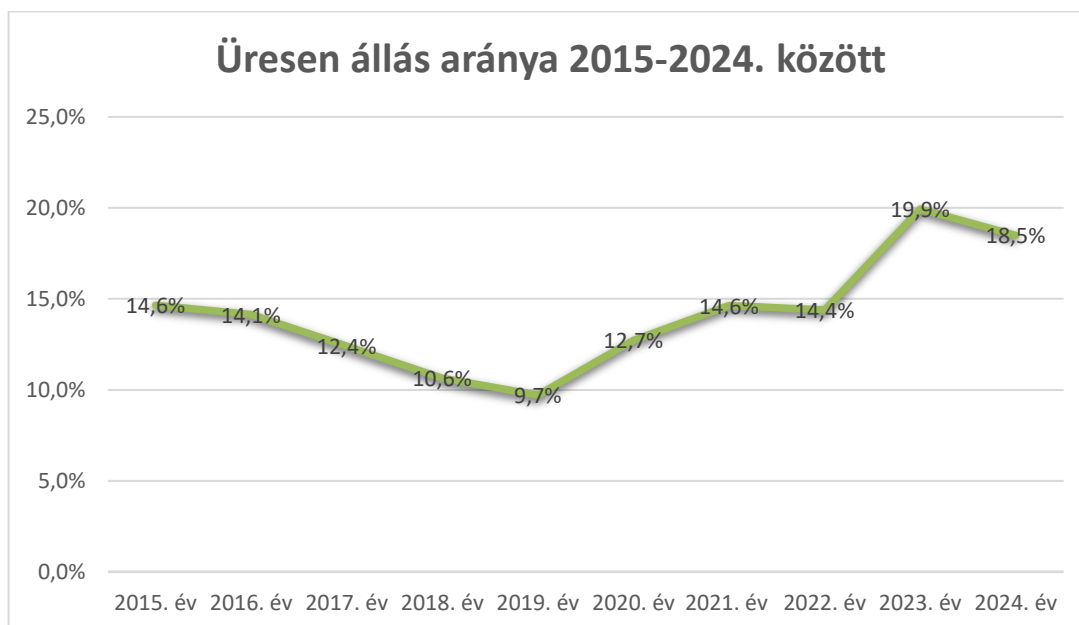


2024. év során 95 db ingatlan került leadásra, tehát a bérlő visszaadta Társaságunk részére. Új bérlők részére pedig 107 db ingatlan került átadásra.

Bérlemények átadás-átvétele	01.	02.	03.	04.	05.	06.	07.	08.	09.	10.	11.	12.	össz:
Leadott lakások száma	7	9	4	8	7	2	8	8	7	7	18	10	95

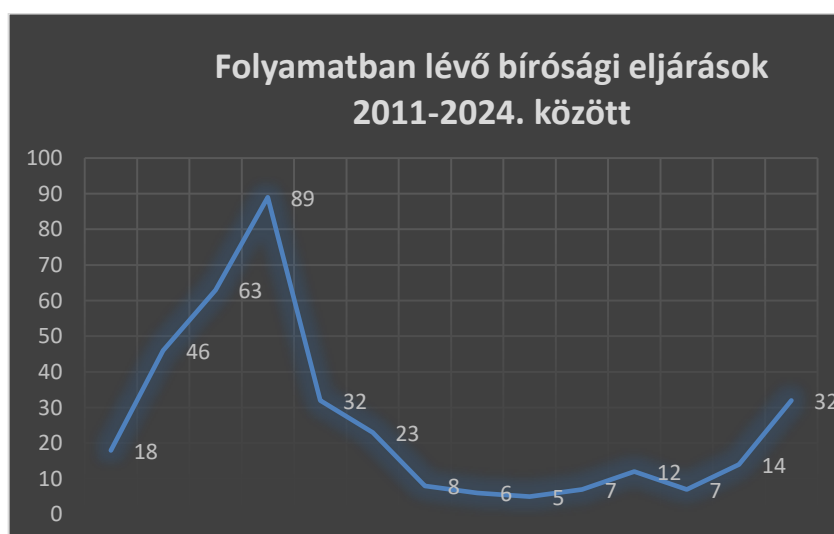
2015. óta a lakásállományhoz viszonyított üresen állást az alábbi kimutatás és diagram mutatja:

	2015. év	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év
Bérlemények száma	1427	1428	1428	1371	1349	1328	1319	1271	1269	1260
Üres lakások száma	209	202	177	146	131	169	193	183	253	233
%	14,6%	14,1%	12,4%	10,6%	9,7%	12,7%	14,6%	14,4%	19,9%	18,5%



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, 2023-ban 14 db, 2024. évben 32 db volt.

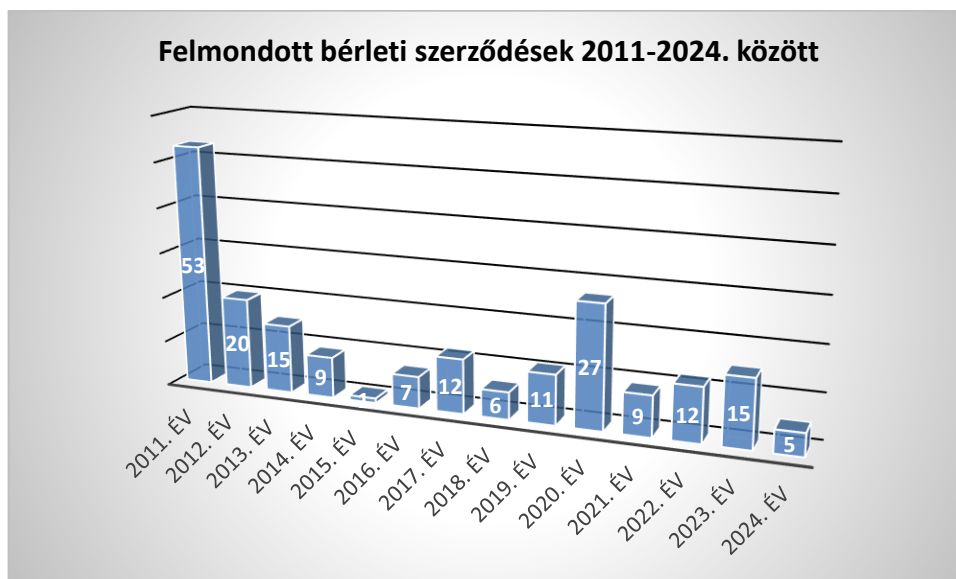


A bírósági eljárásokra vonatkozó adatokat az alábbi diagram szemlélteti:



2024. január 01. és 2024. december 31. közötti időszakban lakáskiürítés iránt 12 db bírósági és 5 db végrehajtási eljárás, valamint 2 db lakbértartozás iránti bírósági eljárás történt. Ezen időszak alatt 47 db fizetési meghagyás került benyújtásra és a jogerős fizetési meghagyások alapján 24 db végrehajtási lap kiállítását kérelmeztük.

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 pályáztatás 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.

A szociális alapon történő bérbeadás feltételeit és a szociális rászorultság mértékének részletes vizsgálati szempontrendszerét, valamint a lakásigénylési névjegyzékbe vételi kérelemre vonatkozó adatlapok tartalmát Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottság 244/2015. (XI.4.) EtB. sz. határozata tartalmazza, mely a 75/2023. (XII.05.) EtB. számú határozat alapján a szociális szempontrendszer és a lakásigénylési névjegyzékbe vételhez szükséges adatlap módosításra került.

Szociális lakás vonatkozásában 2024. évben szociális helyzete miatt **cc. 250** érdeklődőből **97** kérte a névjegyzékbe vételét.

A névjegyzékbe vételt kérők közül **55** kérelmező elutasításra került. Az elutasítás két legfőbb meghatározó oka, a kérelmezők jövedelme nem érte el a mindenkori öregségi nyugdíjminimumhoz igazított jövedelemhatárt (**13** kérelmező) a másik, hogy a kérelmezők jövedelme meghaladta a mindenkori öregségi nyugdíjminimumhoz igazított maximum jövedelemhatárt (**37** kérelmező). A kérelmek további elutasítási okai: nem kecskeméti lakos (**3** kérelmező), önkormányzati tulajdonú lakás vonatkozásában korábbi tartozásait nem rendezte (**1** kérelmező), 1,5 M Ft-ot meghaladó vagyontárgya van, amelyben lakik (**1** kérelmező).

A névjegyzékre 42 kérelmező került fel.

Ez a benyújtott kérelmek 43 %-a.

2024. évben **5 esetben** történt szociális alapon elhelyezés.

A **krízishelyzet miatti elhelyezést** az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítésükről szóló Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 22/2015. (X.22) önkormányzati rendelete a 22/A. §-al szabályozza, mely kimondja, hogy

(1) Azonnali megoldást igénylő, az életet, testi épséget közvetlenül veszélyeztető helyzetben, amennyiben a kérelmező lakhatásának megoldása szükséges, a polgármester döntése alapján - a lakáshasznosítási javaslat módosítása nélkül - a KIK-FOR Kft. átmeneti elhelyezést biztosíthat önkormányzati tulajdonú lakásban. (2) A krízis miatti elhelyezés időtartama az életet, testi

épséget közvetlenül veszélyeztető helyzet fennállásának időtartama, azonban legfeljebb egy éves határozott idő lehet, amely az (1) bekezdésben meghatározott élethelyzetre tekintettel a polgármester döntése alapján, újabb legfeljebb 1 évre, többször meghosszabbítható. Az elhelyezés első 30 napjára az elhelyezettet lakbérfizetési kötelezettség nem terheli.

(3) Az elhelyezés 30. napját követően az elhelyezett szociális lakbért fizet, jövedelmi viszonyától függetlenül. Az elhelyezés meghosszabbítása esetén a bérlő vagyoni, jövedelmi viszonyaitól függően szociális vagy költségelvű lakbért köteles fizetni.

Széchenyi sétány 4. 1/112. szám alatti lakásba 2024. április 1. napjától került bérlő.

Széchenyi sétány 4. 3/317. szám alatti lakásba 2024. augusztus 12. napjától került bérlő.

2024. évben **összesen 7 esetben** történt szociális alapon elhelyezés.

4. b) Nyugdíjasház 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 Nyugdíjasházat. (Horváth Döme krt. 1/A és 1/B – 38 db, illetve Nyíri út 77/C – 51 db)

A nyugdíjasház 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 2024. évben a szociális helyzete miatt **70** érdeklődőből **46 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 (**16** kérelmező). A kérelmek további elutasítás okai: kérelmező nyugdíja nem érte el a minimum jövedelemhatárt (**1** kérelmező), kérelmező nem érte el az öregségi nyugdíjkorhatárt és nem nyugdíjas (**0** kérelmező), nem kecskeméti lakos (**0** kérelmező).

A névjegyzékre 29 kérelmező került fel.

Ez a benyújtott kérelmek 63 %-a.

2024. évben **17 elhelyezés** történt a listáról.

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

5. a/ Szolgálati lakásba történő elhelyezést munkahellyel rendelkező személyek igényelhetnek, melyek közül az önkormányzati fenntartású költségvetési szervek, gazdasági társaságok munkavállalói előnyt élveznek. A szolgálati lakásokban történő elhelyezés a munkavállaló kérelmére történik a Lakásrendeletben foglalt feltételek teljesülése esetén.

A szolgálati lakás fenntartásának célja a kérelmező (munkavállaló) átmeneti lakhatási problémájának megoldása, ezért bérleti szerződés határozott időre, egy évre köthető, mely évente legfeljebb öt éves időtartamra hosszabbítható. Az elhelyezés a munkavállaló kérelmére történik a Lakásrendeletben foglalt feltételek teljesülése esetén.

5. b/ Bérlőkiválasztási jogra irányuló megállapodás alapján hasznosított **lakások száma 157 db-ról 159 db** ingatlanra módosult az alábbiak szerint.

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.

	Bérlőkijelölési jog	db	m²
1	Neumann János Egyetem	33	1418
2	Károli Gáspár Református Egyetem	7	310
3	Nemzeti Adó-és Vámhivatal	1	55
4	Kecskeméti Törvényszék	2	103
5	Magyar Honvédség	16	869
6	BKVM Katasztrófavédelmi Igazgatóság	5	210
7	Bács-Kiskun Vármegyei Kórház	11	413
8	BKVM Büntetés-végrehajtási Intézet	9	459
9	BKVM Rendőrfőkapitányság	62	2614
10	SOS-Gyermekfalu	10	305
11	Egészségügyi és Szociális Int. Igazgatósága	3	124
	Összesen:	159	6880



A bérlőkijelölési joggal érintett üres lakások száma 2024. december 31. napon 32 bérlemény az alábbiak szerint:

Bérlőkijelölő szerv neve	üres bérlemények száma / db
Bács-Kiskun Vármegyei Kórház	1
BKVM Büntetés-végrehajtási Intézet	2
BKVM Katasztrófavédelmi Igazgatóság	3
BKVM Rendőrfőkapitányság	13
Egészségügyi és Szociális Int. Igazgatósága	2
Károli Gáspár Református Egyetem	2
Magyar Honvédség	2
Neumann János Egyetem	7
Összesen:	32

5. c/ Művésztelepi villák és műteremlakások.

Művészvillaként, műteremlakásként 15 db ingatlant hasznosítunk. Művészvilla új bérleti jogának elnyerésére 2024. évben újabb pályázatot nem írt ki a Társaság.

Kezelésünkben 15 db művésztelepi villa van, melyeket nyilvános pályázat alapján - csak annak a nagykorú alkotóművésznek vagy működő alkotócsoporthoz adható bérbe, aki vagy amely a 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet 28. §. előírásai szerint meghatározott pályázati feltételeknek megfelel és alkotóművészeti tevékenységét hivatásszerűen gyakorolja. 2024.12.31. napján 6 db művésztelepi villa volt üres, a 9 db művésztelepi villa kiadott, bérleti szerződés mellett.

5. d/ Korábban pályázat útján költségelven hasznosított lakások.

Korábban kecskeméti székhelyű vagy telephelyű munkáltatóval létesített foglalkoztatásra irányuló jogviszony alapján. A pályázat feltétele volt az egyéb jogszabályi feltételek mellett, hogy a pályázó minimum 2 évi, maximum 5 évi lakbérnek megfelelő összegű befizetést vállal.

Költségelvi lakásban történő elhelyezés 36 esetben, valamint bérleti szerződés meghosszabbítása 2024. évben mintegy 353 esetben történt.

6./ Piaci alapon bérbeadható lakások

6. a/ Közérdekű feladatok megoldása érdekében szükséges lakások száma a Lakásrendelet 28/B. § (2) bekezdése értelmében közérdekű feladat ellátása érdekében egyidőben összesen 6 db lakás használható fel az itt meghatározott bérleti jogviszony létesítésére, amelyből 6 db lakás lakott. A bérlő személyére történő javaslattételt a hivatkozott rendelkezés polgármesteri hatáskörbe utalja, legfeljebb 3 év határozott időtartamra.

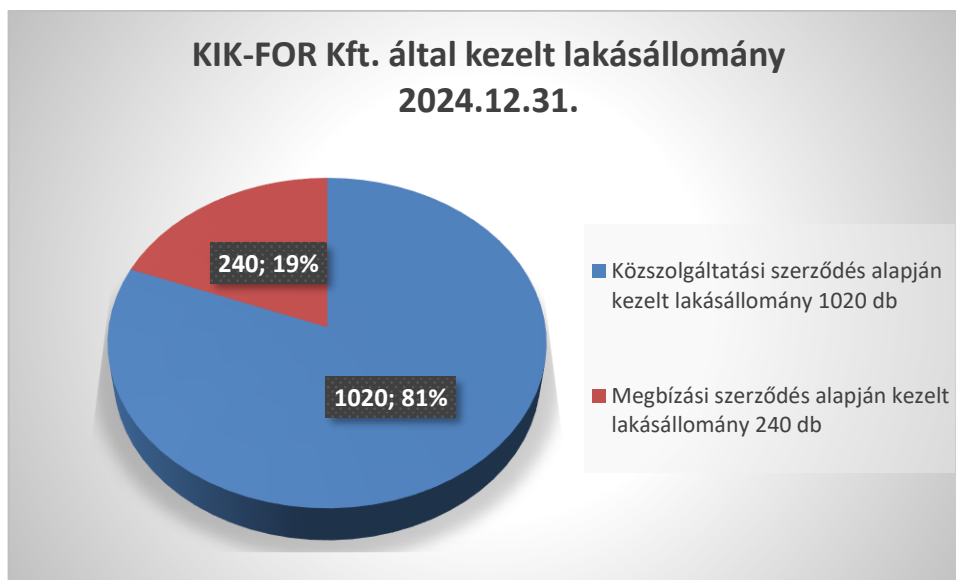
6. b/ Fiatal munkavállalók részére történő bérbeadás esetén törvényben meghatározott állami vagy önkormányzati feladatkörben foglalkoztatott fiatal munkavállalók részére pályázat kiírása mellett. Pályázni 35 év alatti nagykorú személy pályázhat, aki kecskeméti lakóhellyel rendelkezik, vagy sikeres pályázat esetén vállalja, hogy kecskeméti lakóhelyet létesít.

6. c/ Pályáztatás piaci alapon 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 összegű befizetést vállal.

A KIK-FOR Kft. 2024. évben a homokbányai lakások vonatkozásában költségelven, piaci alapon bérbe adható lakásokra vonatkozó, bérleti jog elnyerésére irányuló pályázatot készített elő, melynek eredményeként összesen 19 lakás került bérbeadásra, fiatal munkavállalók részére 11, illetve 8 db piaci alapon.

7./ Együttműködési megállapodás alapján hasznosított lakások száma

Önkormányzati tulajdonú bérlakásokat közszolgáltatási szerződés és megbízási szerződés alapján kezelünk.



Megbízási szerződés alapján bérbeadással hasznosított lakások 63 %-a a korábban pályázat útján költségelven adható bérbe, míg 31%-a költségelven bérlőkijelölési joggal érintett és 6 %-a piaci alapon bérbe adható.

Megbízási szerződés alapján kezelt lakásállomány 2024.12.31.		Darab	Megoszlás
Költségelvű	Korábban pályázat útján	150	63%
	Bérlőkijelölési joggal	75	31%
Piaci alapon	Piaci alapon	15	6%
Összesen:		240	100%

12/2023. (V.25.) önkormányzati rendelet a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások hasznosításával összefüggő önkormányzati rendeleteket módosította, mely alapján a lakások szociális, költség elven, valamint piaci elven kerültek bérbeadásra. 2023.07.01-től hatályos 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelete - az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről – alapján megszűnt költségelven az új pályáztatás, csak piaci alapon lehetséges a pályáztatás. Így a jelenleg bérbeadott lakások még a régi lakásrendelet szerint mutathatóak ki (lakásrendelet 26. §-a alapján).

KIK-FOR Kft. 240 db önkormányzati tulajdonú lakóingatlant kezel Homokbánya térségében, melyből 75 db ingatlan bérlőkijelölési joggal rendelkező lakás, míg a többi 150 darab lakás költségalapú-pályázat útján és 15 db piaci alapon adható bérbe.

Homokbányán üresen álló lakások megoszlása / db	
Bérlőkijelöléses	18
Pályázatos	5
Piaci	15
	38

A megüresedés legfőbb oka:

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

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

7. a/ Pályázat alapján hasznosított lakások

A 2024. évre előírt pályázat a javaslatban foglaltaknak megfelelően kiírásra és lefolytatásra került a 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet 28/A. §-a alapján, 31 db ingatlan pályázati kiírása történt meg 2024. évben, melyből sikeres pályáztatás útján hasznosított lakás összesen **19 db** volt, melyekre piaci alapon bérleti szerződés lett kötve.

	Meghirdetett ingatlanok címe	Pályázati időszak	Nyertes pályázó neve	Piaci alapon megállapított laktér	Nem nyert
1.	Vályogvető u. 50/B 1/C	2023.11.20-2023.12.04.	Rózsa Zoltán (áthúzó pályázat)	Piaci alapon pályázat útján	
2.	Vályogvető u. 50/B 2/F	2023.11.20-2023.12.04.	Vizi Annamária (áthúzó pályázat)	Piaci alapon pályázat útján	
3.	Vályogvető u. 50/B 2/G	2024.01.15. - 2024.02.05.	Szabó Ilona Franciska	Piaci alapon pályázat útján	

4.	Vályogvető u. 50/B 1/B,3/J,3/K,3/L	2024.01.15. - 2024.02.05.		Piaci alapon pályázat útján	Nem volt más pályázó
5.	Irinyi u. 28. 2/64.	2024.03.04. - 2024.03.18.	Kőrösi-Nemes Dorina	Fiatal munkavállalók részére	Dinókné Kállai Szabina, Oláh Bálint, Oláh Nándor, Dobos Zsuzsanna
6.	Vályogvető u. 50/B 1/B	2024.07.01-2024.07.15.	Reketyei Gábor	Piaci alapon pályázat útján	
7.	Vályogvető u. 50/B 3/K	2024.07-01-2024.07.15.	Fábián Andrea - Visszament a pályázó!	Piaci alapon pályázat útján	
8.	Vályogvető u. 50/B 3/L	2024.07-01-2024.07.15.		Piaci alapon pályázat útján	Nem volt pályázó
9.	Vályogvető u. 50/B 2/H	2024.07-01-2024.07.15.	Bátori Petronella	Fiatal munkavállalók részére	Dinókné Kállai Szabina, Farkas Ferenc, Muntyán Fanni, Murinai Vilmos, Sutus Juhászné Kulcsár Elizabet Kitti, Tóth Sándor
10.	Vályogvető u. 50/B 1/D	2024.07-01-2024.07.15.	Kura Bettina	Fiatal munkavállalók részére	
11.	Vályogvető u. 50/B 1/A	2024.07-01-2024.07.15.	Oláh Bálint	Fiatal munkavállalók részére	
12.	Lóverseny u. 43. 3/8	2024.07-01-2024.07.15.	Oláh Nándor	Fiatal munkavállalók részére	
13.	Mátis K. u. 16. 7/27	2024.07-01-2024.07.15.	Palócz Anna	Fiatal munkavállalók részére	
14.	Bakule Márton u. 13. 1/8	2024.07-01-2024.07.15.		Fiatal munkavállalók részére	Nem volt pályázó
15.	Vályogvető u. 50/B 2/E	2024.08.01-2024.08.15.	Muntyán Fanni	Fiatal munkavállalók részére	
16.	Vályogvető u. 50/B 3/I	2024.08.01-2024.08.15.	Sutus-Juhászné Kulcsár Elizabet Kitti	Fiatal munkavállalók részére	
17.	Lóverseny u. 37. 3/8	2024.08.01-2024.08.15.		Fiatal munkavállalók részére	Nem volt pályázó
18.	Bakule Márton u. 13. 1/8	2024.08.01-2024.08.15.		Fiatal munkavállalók részére	

19.	Szabó Kálmán u. 13. fszt. 1.	2024.08.01-2024.08.15.		Fiatal munkavállalók részére	
20.	Vályogvető u. 50./B 3/J	2024.08.01-2024.08.15.	Szigeti Zsolt	Piaci alapon pályázat útján	
21.	Vályogvető u. 50./B 3/L	2024.08.01-2024.08.15.	Törökné Hegyesi Gabriella	Piaci alapon pályázat útján	
22.	Vályogvető u. 50./B 3/K	2024.09.02.-2024.09.13.	Kormosné Falusi Anett és Kormos Géza	Piaci alapon pályázat útján	
23.	Széchenyi stny. 4. 1/107	2024.09.02.-2024.09.13.	Ludányi Dávid	Piaci alapon pályázat útján	
24.	Szabó Kálmán u. 13. fszt. 1.	2024.09.02.-2024.09.13.		Fiatal munkavállalók részére	Nem volt pályázó
25.	Bakule Márton u. 13. 1/8	2024.09.02.-2024.09.13.		Fiatal munkavállalók részére	
26.	Lóverseny u. 37. 3/8	2024.09.02.-2024.09.13.	Bóbis Márk	Fiatal munkavállalók részére	
27.	Szabó Kálmán u. 13. fszt. 1.	2024.10.03.-2024.10.15.	Sándor Levente	Fiatal munkavállalók részére	
28.	Bakule Márton u. 13. 1/8	2024.10.03.-2024.10.15.	Dr. Szarvas Kristóf	Fiatal munkavállalók részére	

2024. évben piaci alapon bérbeadott ingatlanok száma 19 db volt, melyből 11 db fiatal munkavállalók részére, 8 db piaci alapon pályázottak számára került kiadásra bérleti szerződés megkötése mellett.

8./ 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 fizetőképes, 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.

Önkormányzati tulajdonú, Társaságunk kezelésében lévő ingatlan értékesítési pályázat kiírása 2024. évben 12 db ingatlant jelöltünk ki.

Ssz	Hrsz	Cím	Ingatlan megnevezés	Terület m ²
1.	11706	Boróka utca 26.	lakóház, udvar	39
2.	4559/A/5	Bethlen körút 38. fszt. 5	lakás	36
3.	646/A/7	Csóka utca 48.-50.	lakás	23
4.	771/B/2	Csongrádi út 35 fszt. 7	lakás	38
5.	1614/4/A/4	Dankó Pista u. 71.	lakás	57
6.	741	Erzsébet krt. 58.	lakóház, udvar	50
7.	3960/A/1	Fráter György u. 7/A	lakóház, udvar	71
8.	1426/A/1	Műkerti sétány 4. 1.	lakás	20
9.	3878/A/4	Munkácsy M. u. 9. fszt. 4.	lakóház, udvar	36
10.	9676/2	Présház utca 3. A	lakóház, udvar	261
11.	6540	Szilágyi Erzsébet u. 38/A	lakóház, udvar	37
12.	1752	Zsinór utca 115.	lakóház, udvar	107

1 db ingatlant pedig kedvezményes értékesítésre javasoltunk.

Kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlanok				
Ssz	Hrsz	Cím	Ingatlan megnevezés	Terület m ²
1.	2998/4/A/10	Botond u. 1. II/10.	lakás	68

2023. év végén 2024. januárjában meghirdetett, többfordulós, nyilvános pályázat keretében elnyert ingatlanok **birtokbaadása** az alábbi 4 db ingatlan vonatkozásában 2024. évben történt meg:

Ssz	Hrsz.	Cím	m ²	Vevő	Vételi ár	Birtokba- adás
1.	1572	Kórház u. 7/A	69	Horváth Mária Melinda	800 000 Ft	2024.02.27
2.	1572	Kórház u. 7/A	66	Horváth Mária Melinda	800 000 Ft	2024.05.24
3.	9517	Frankel Leó u. 3/A	255	Baranyi Tihamér	4 300 000 Ft	2024.05.24
4.	8435	Közép u. 30.	122	Horváth Roland	3 400 000 Ft	2024.06.07

2024. évben önkormányzati tulajdonú, társaságunk kezelésében lévő **ingatlan értékesítése** az elidegenítés szabályai szerint a lakásrendelet 29. § (7-8) bekezdése alapján 3 esetben a rendelet 32. § (2) bekezdése alapján valósult meg:

Ssz.	Hrsz.	Cím	m ²	Vevő	Vételi ár
1.	9682	Présház utca 11/A	46	Rác János és Rác Jánosné	1 175 000 Ft
2.	1363	Műkerti sétány 68/A	32	Komáromi Ferenc Mihály és Magna Lászlóné	875 000 Ft
3.	1370	Műkerti sétány 64.	43	Csányi Hilda	1 000 000 Ft

2024. évben a lakásrendelet 30. § (1) bekezdése alapján elővásárlási joggal történt értékesítés. KMJV Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendeletének 32. § (1) bekezdése szerinti kedvezményes vételár megfizetése alapján az ingatlan vételárát 23.986.150 Ft összegben állapították meg. A Lakásrendelet 33. § (5) bekezdése alapján, ha a Lakástörvény 49. § (1) bekezdése szerinti elővásárlási joggal rendelkező vevő az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a vételár 80 százalékát egy összegben megfizeti és az így megszerzett lakást 10 éven belül nem idegeníti el a vételárhátralék megfizetése alól mentesül. A vevő (bérő) vállalta a vételár 80 százalékának, azaz 19.188.920,- Ft megfizetését.

Ssz.	Hrsz.	Cím	m ²	Vevő	Vételi ár
1.	2998/4/A/10	Botond u. 1. II/10.	68	Dorogi Krisztina	19 188 920 Ft

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 43/2024. (IV.18.) határozata alapján a KMJV Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő **kecskeméti Belsőnyír 264. szám 32812 hrsz-ú** 2877 m² területű „kivett tanya, szőlő és út” megnevezésű ingatlant köztemető kialakítása és fenntartása céljából a Kecskeméti Városüzemeltetési Nonprofit Kft. ingyenes használatába adta 2024. május 1. napjától határozatlan időtartamra, de legfeljebb a közfeladat ellátásának időtartamára a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontjában meghatározott közfeladat ellátására azzal, hogy az ingatlanon található lakóépületet a társaság munkavállalója részére lakhatás céljából hasznosítja. A közszolgáltatási szerződés 1. számú mellékletéből a nevezett ingatlan törlésre került.

2024. január 01. lakásállomány	1269
KMJV Önkormányzathoz visszakerült (KVÜ)	-1
Kedvezményes értékesítés (25%)	-3
Értékesítés	-5
2024. december 31. lakásállomány	1260

V. Lakásgazdálkodási feladatok

A Közzolgáltatási szerződés 2. számú mellékletében meghatározott feladatlista alapján 2024. 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 **107** esetben kötöttünk szerződést.

- piaci alapon pályázat útján **19** db, ebből 11 db fiatal munkavállalók részére
- közérdekű feladatellátáshoz kapcsolódó bérbeadás **1** db
- bérlőkijelöléssel rendelkező ingatlanok esetében **24** db új szerződés
- költségelven szolgálati jogviszonnyal **39** db új szerződést
- szociális alapon történő elhelyezés folytán **24** db szerződést kötöttek (ebből 17 nyugdíjasházi lakás, 2 krízis helyzet miatt) a társaság bérlakás osztályán dolgozó munkavállalók.

Hozzájárulás bérlőtársi szerződés megkötéséhez:

2024. december 31. napjáig **3** bérlőtársi szerződés megkötése.

Hozzájárulás lakásba történő befogadáshoz:

2024. december 31. napjáig **13** 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.

Hozzájárulás tartási szerződés megkötéséhez:

2024. december 31. napjáig ügyvédi és tulajdonosi egyeztetést követően **nem** történt megkötéséhez való hozzájárulás.

Hozzájárulás lakáscseréhez:

Lakáscseréhez való hozzájárulás 2024. december 31. napjáig **1** esetben történt:

Boros Rozália – Kvarc utca 4/B 5/14 bérleményből átköltözött Kvarc u. 4/B 3/8 bérleménybe (cserelakásba).

Hozzájárulás albérletbe adáshoz:

2024. december 31. napjáig **nem** történt hozzájárulás albérletbe adáshoz.

Hozzájárulás lakás átalakításához, felújításához:

Lakás felújításához 2024. 12. 31. napjáig nem járultunk hozzá.

Hozzájárulás bérleti jog folytatásához:

Bérleti jog folytatásához **7** esetben járultunk hozzá.

Hozzájárulás felújítási munkák lakbérbetudásához:

Nem történt hozzájárulás a felújítási munkák lakbérbetudásához.

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

A lakásokkal kapcsolatban a szolgáltatók felé történő jelentés **257** esetben történt a megüresedett lakás lejelentésekor az összes közműszolgáltatásra vonatkozóan, illetve az esetleges fennálló tartozások rendezésére.

Hozzájárulás lakásrendelet hatályba lépésekor a fiatal házaspár otthonában lévő lakásra vonatkozóan fennálló lakásbérlet bérlője kérelmére az önkormányzat javára zárolt lakástakarékpénztári megtakarítás feloldásához, **0** esetben adtunk hozzájárulást lakástakarékpénztár feloldásához.

Döntés lakásbérleti szerződés meghosszabbításáról és közös megegyezéssel történő megszüntetéséről:

2024. december 31. napjáig összesen **549** bérleti szerződés került *meghosszabbításra*, **5** bérleti szerződés lett közös megegyezéssel *megszüntetve*, illetve **11** esetben a bérlő *elhunyt*.

VI. Bérleményellenőrzés

A Lakásrendelet 6. § (4) bekezdés a) pontja értelmében a bérbeadó a rendeltetésszerű használatot bérleményellenőrzés keretében ellenőrzi.

2024. évben összesen **997 db** bérlemény ellenőrzése valósult meg, a lenti táblázatban lévő bontásban kimutatva. Az üres lakások ellenőrzésének célja a bérlemény állapotának felmérése és a közüzemi mérőórák gyártási számának egyeztetése volt.

Hónap	Ellenőrzés	Lakásmutatás	Üresen álló	Sikertelen	Egyéb (közműóra csere)	Összes
Január	50	4	19	0	1	74
Február	55	1	20	0	4	80
Március	46	7	16	0	6	75
Április	50	5	18	1	2	76
Május	71	1	20	7	6	105
Június	65	7	21	2	2	97
Július	89	9	1	4	3	106
Augusztus	100	0	1	0	1	102

Szeptember	48	2	0	1	1	52
Október	76	3	0	3	0	82
November	95	3	14	0	1	113
December	33	1	1	0	0	35
Összesen:	778	43	131	18	27	997

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 2024. 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, 2025. március 24.

Tisztelettel:

Nagy Gábor Tibor „s.k.”
ügyvezető igazgató