



KIK-FOR KFT.
2025. ÉVI
LAKÁSHASZNOSÍTÁSI
JAVASLAT
1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

2015. november 01. napjától Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat tulajdonában lévő 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 22/2015. (X.22.) számú önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről előírásai - szerint látja el.

LAKÁSHASZNOSÍTÁSI JAVASLAT MÓDOSÍTÁSA

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 **2025. évi lakáshasznosítási javaslatot** Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése **Gazdálkodó Város Bizottság a 32/2024. (XII.10.) GVB. számú határozattal** fogadta el.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, közszolgáltatási és megbízási szerződés alapján KIK-FOR Kft. kezelésében lévő **1.253 db** bérlemény a 2023. július 1. naptól hatályos Lakbérrendelet módosítása szerint szociális helyzet alapján (391 bérlemény), költségelven (789 bérlemény) és piaci alapon (73 bérlemény) bérbeadható az alábbi bontás szerint:

1.	Komfortfokozat	A lakás elhelyezkedése	A lakbér mértéke (Ft/m ² /hó)	Lakás darab számok	Lakások összes m ²
2.	I. Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás				
3.	Összkomfortos	kiemelt övezet	645	1	80
4.		műkerti bérlakások	450	4	162
5.		I. övezet	467	18	716
6.		II. övezet	437	90	4575
		II. övezet - nyugdíjasház	437	51	1761
		Összkomfortos összesen:		164	7 294
7.	Komfortos	kiemelt övezet	561	15	929
8.		Horváth Döme krt. nyugdíjasház lakásai	434	38	1108
9.		műkerti bérlakások	389	3	162
10.		I. övezet	413	27	1255
11.		II. övezet	372	100	4578
		Komfortos összesen:		183	8 032
12.	Félkomfortos	kiemelt övezet	423	2	88
13.		műkerti bérlakások	265	0	
14.		I. övezet	306	3	106
15.		II. övezet	259	2	90
		Félkomfortos összesen:		7	284
16.	Komfort nélküli	kiemelt övezet	258	0	

17.		I. övezet	198	15	761
18.		II. övezet	196	22	936
		Komfort nélküli összesen:		37	1697
	Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás összesen			391	17 307
19.	II. Költségelven bérbe adott lakás				
20.	Jogosultsághoz kötött bérbeadás				
21.	Összkomfortos komfortos	minden városrész (bérőlkijelölés)	803	161	7070
22.		minden városrész (szolgálati lakás)	696	310	12470
23.	Művészvilla, műteremlakás				
24.	Összkomfortos komfortos	minden városrész	694	12	1089
25.	5.§ (1) bekezdésben meghatározott lakások				
26.	Összkomfortos	Petőfi Sándor utca 18-20. szám alatti és korábban pályázat alapján hasznosított, felújított lakás	1 419	78	2898
27.		Téglás u.7-9. és 13. és Kvarc u.4.sz. alatt felújított bérlakásban 2020.01.01. napját megelőzően megkötött bérleti szerződéssel rendelkezők	1 056	129	6352
28.		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	1 350	11	563
29.		Korábban kecskeméti székhelyű vagy telephelyű munkáltatóval létesített foglalkoztatásra irányuló jogviszony alapján bérbeadott lakás	1 286	88	3569
	Költségelven bérbe adott lakás összesen:			789	34011
30.	III. Piaci alapon bérbeadott lakás				
31.	Közérdekű feladatellátáshoz kapcsolódó bérbeadás				
32.	Összkomfortos, Komfortos	minden városrész	1 230	6	353
33.	Fiatalkorú munkavállalók részére történő bérbeadás				
34.	Összkomfortos, komfortos	Minden városrész	1 495	15	626
35.	Piaci alapon pályázat útján történő bérbeadás				
36.	Összkomfortos, Komfortos	Kiemelt és általános övezet	2 366	4	234
37.		Téglás u.7-9. és 13. és Kvarc u.4.sz. alatt felújított bérlakásban	2 028	21	1051
38.		Vályogvető u. 50/B. sz. alatti apartmanház	2 530	7	350

39.		Széchenyiváros városrész	1 690	20	659
	Piaci alapon bérbe adott lakás összesen:			73	3 273
	ÖSSZESEN			1 253	54 591
	Javaslat				
		Értékesítésre kijelölt ingatlan		16	
		Bérlakásként nem hasznosítható ingatlan		2	

Bérlőkijelölési jog

A **bérlőkijelölési jogra** irányuló megállapodás alapján hasznosított **lakások száma 159 db-ról 161 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 megköthető, de a munkáltatónak ebben az esetben is vállalnia kell az üresen állás költségeinek megfizetését.

Új **bérlőkijelölési jogra** irányuló megállapodás alapján a Kecskeméti Tankerületi Központ által kijelölhető önkormányzati bérlakásokkal bővül a bérlőkijelölési jogra való jogosultság. A Kecskeméti Tankerületi Központ által kijelölhető ingatlanok a Dózsa György út 22. hrsz. 2291/1, 71 m² alapterületű, és a Nyíri út 11. 3496 helyrajzszámú, 58 m² alapterületű ingatlan.

A Kecskemét, Dózsa György út 22. szám alatti szolgálati lakás szerves része az oktatási intézménynek, külön helyrajzi albetét számmal nem rendelkezik. A lakrésznek egy utcáról megközelíthető, jelenleg használaton kívül és egy oktatási Intézményen belüli tantermi folyosóra nyíló jelenleg használat alatt álló bejárattal rendelkezik. A szolgálati lakás 71 m², mely két lakószobából, egy konyhából, egy fürdő, WC és kamra helyiségből és két darab előtérből áll.

A Kecskemét, Nyíri út 11. szám alatti szolgálati lakás szerves része az oktatási intézménynek, külön helyrajzi albetét számmal nem rendelkezik. A lakrésznek egy udvarról megközelíthető, és egy oktatási Intézményen belüli elzárt folyosóra nyíló bejárattal rendelkezik. A szolgálati lakás 58 m², mely két lakószobából, egy konyhából, egy fürdő, WC és kamra helyiségből, egy étkező és egy darab közlekedőből áll.

Kecskeméti Tankerületi Központ bérlőkijelölési jogával érintett lakások	
<i>Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése/2025.(X.....) határozata alapján megállapodás bérlőkijelölési jog biztosítása</i>	
1.	Dózsa György út 22. (szolgálati lakás 71 m ²)
2.	Nyíri út 11. (szolgálati lakás 58 m ²)

Jelenleg 11 szervezettel van érvényben lévő bérlőkijelölési jog, mely kiegészül a Kecskeméti Tankerületi Központtal, így a kijelölési jog majd 161 db lakásra módosul.

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
12	Kecskeméti Tankerületi Központ	2
	Összesen:	161

A bérlőkijelölésre javasolt bérlemények listáját az 2. számú melléklet tartalmazza.

Értékesítésre kijelölt ingatlanok

Az értékesítésre kijelölt ingatlanok azon üres ingatlanok listája, melyek fenntartása és további kezelésben tartása műszaki és gazdasági szempontból indokolatlan. Ezek az ingatlanok évek óta szerepelnek a lakáshasznosítási javaslatban, mint értékesítésre kijelölt ingatlanok, de az értékesítési eljárás eddig nem járt sikerrel (a vevő visszalépett, elhunyt). Mivel ezek az ingatlanok bérbeadás útján nem hasznosíthatók, felújításuk költséges, fenntartásuk nem ésszerű, javasoljuk az értékesítésüket. Az Önkormányzattal egyeztetett eljárásrend alapján, többfordulós, nyilvános pályázat keretében 13 ingatlant jelöltünk ki értékesítésre, melyet jelen lakáshasznosítási javaslat módosítás 3. számú melléklete tartalmaz. Az értékesítésre kijelölt ingatlanok számát az alábbi 6 db ingatlannal javasoljuk még bővíteni.

Értékesítésre kijelölt ingatlanok				
Ssz.	Hrsz.	Cím	Ingatlan megnevezés	Terület m ²
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 utca 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
14.	499/A/54	Bajcsy-Zsilinszky Endre körút 2. II. 1.	lakás	33
15.	529/A/1	Bánk Bán utca 3.	lakás	25
16.	3252/A/2	Hosszú utca 7. (2. sz.)	lakás	68
17.	4222/A/1	Nagykőrösi utca 34. fszt. 1.	lakás	60
18.	1930	Zsinór utca 15.	lakóház, udvar	354
19.	1711	Zsinór utca 71.	telek	225

A Nyitra utca 6. számú ingatlan eladását hosszútávon továbbra is javasoljuk, viszont csak a szabályozási terv alapján történő telekrendeztetés után lehetséges értékesíteni.

A KIK-FOR Kft. kezelésében lévő ingatlanok közül 2025. évben kivezetésre kerültek az alábbi ingatlanok.

Ssz.	Hrsz.	Cím	Ingatlan megnevezés	Terület m ²
1.	1383	Csáktornyai utca 47.	lakóház, udvar	36
2.	771/A/1	Csongrádi út 35. fszt. 1.	lakóház, udvar	91
3.	1940	Zöldfa utca 22. A.	lakóház, udvar	57
4.	646/A/7	Csóka utca 48.-50.	lakás	23
5.	771/B/2	Csongrádi út 35. fszt. 7	lakás	38
6.	9676/2	Présház utca 3. A	lakóház, udvar	261

7.	7059/2/A/2	Csilléri u. 9-11. fszt. 2.	lakás	38
----	------------	----------------------------	-------	----

A Csáktornyai utca 47., a Csongrádi út 35. fszt. 1. számú bérlemény 2024. évben értékesítésre került. A Zöldfa u. 22. A számú ingatlanban lakó bérlő részére kedvezményes értékesítésre került, így ezen ingatlanok a kezelt állományból kivezetésre kerültek.

A Csóka u. 48-50., a Csongrádi út 35. fszt. 7. és a Présház u. 3. A. számú üres ingatlanok nyilvános, többfordulós pályázat útján értékesítésre, majd 2025. június 25-én birtokbaadásba kerültek, így ezek kivezetése is szükséges az állományból.

A Csilléri utca 9-11. fszt. 2. számú ingatlan tulajdonosi egyeztetés alapján a kecskeméti 7059/2/A/2 hrsz-ú ingatlant ingyenesen tulajdonba adta a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület részére, az Mötv. 13. § (1) bekezdés 8a. és 10. pontjában meghatározott önkormányzati feladatok ellátása céljából.

Pályázati kiírás és felhívás (pályázati időszak: 2024.12.16 - 2025.01.17.) alapján az alábbi ingatlanokra érkezett be érvényes pályázat, született döntés az értékesítésről, a nyertes pályázó elfogadásáról, így az adásvétel jelenleg még folyamatban van.

Ssz.	Hrsz.	Cím	Ingatlan megnevezés	Terület m ²	Értékesítési összeg (Ft)	Nyertes pályázó - vevő	Önkormányzat határozata adásvételről
1.	11706	Boróka utca 26.	lakóház, udvar	39	9 358 000	Classic Kft.	KMJV Önk. Közgyűlése 54/2025. (IV.3.) határozata Döntés KMJV Önk. Közgyűlésének GVB 24/2025. (IV.1.) GVB. számú határozatáról
2.	4559/A/5	Bethlen körút 38. fszt. 5 + kamra 10nm	lakás	36	9 760 000	Rafael László	KMJV Önk. Közgyűlése 54/2025. (IV.3.) határozata Döntés KMJV Önk. Közgyűlésének GVB 24/2025. (IV.1.) GVB. számú határozatáról
3.	741	Erzsébet krt. 58.	lakóház, udvar	50	3 000 000	Suhajda Balázs elővásárlási jogosult	KMJV Önk. Közgyűlése 54/2025. (IV.3.) határozata Döntés KMJV Önk. Közgyűlésének GVB 24/2025. (IV.1.) GVB. számú határozatáról
4.	3960/A/1	Fráter György u. 7. (A)+ kamra 5nm	lakóház, udvar	71	18 960 000	Classic Kft.	KMJV Önk. Közgyűlése 54/2025. (IV.3.) határozata Döntés KMJV Önk. Közgyűlésének GVB 24/2025. (IV.1.) GVB. számú határozatáról
5.	3878/A/4	Munkácsy Mihály u. 9. fszt. 4.+ kamra 16nm	lakóház, udvar	36	9 500 000	Csernus József	KMJV Önk. Közgyűlése 54/2025. (IV.3.) határozata Döntés KMJV Önk. Közgyűlésének GVB 24/2025. (IV.1.) GVB. számú határozatáról
6.	1426/A/1	Műkert sétány 4. 1.	lakás	20	9 912 500	Classic Kft.	KMJV Önk. Közgyűlése 54/2025. (IV.3.) határozata Döntés KMJV Önk. Közgyűlésének GVB 24/2025. (IV.1.) GVB. számú határozatáról

Átminősítésre javasolt lakások

A 32/2024. (XII.10) GVB. határozatban jóváhagyott 2025. évi lakáshasznosítási javaslatban elfogadott átminősítéseket az alábbi átminősítésekkel szeretnénk kiegészíteni. Az időközben megüresedett lakásokat átminősítésre javasoljuk az alábbiak alapján.

Ssz	Hrsz	Cím	Lakás típusa átminősítés előtt	Lakás típusa átminősítés után
1.	2212	Mátis Kálmán u. 1. IX. 34.	költségelvű	szociális
2.	2212	Mátis Kálmán u. 1. IV. 16.	költségelvű	szociális
3.	2212	Mátis Kálmán u. 1. III. 11.	szociális	költségelvű
4.	2212	Mátis Kálmán u. 1. VI. 24.	költségelvű	szociális
5.	3731/A/81	Akadémia krt. 40. II. 81.	költségelvű	piaci
6.	3791/6/A/160	Március 15. utca 44. V. 15.	szociális	költségelvű
7.	3805/3/A/59	Forradalom u. 20. V. 29.	piaci	szociális
8.	3708/24/A/222	Széchenyi stny. 4. VII. 725.	költségelvű	szociális
9.	21919/3	Kvarc u. 4/A IV. 11.	költségelvű	piaci
10.	21919/3	Kvarc u. 4/C IV. 12.	költségelvű	piaci
11.	21920/2	Téglás u. 7/A fszt. 1.	költségelvű	piaci
12.	21920/2	Téglás u. 7/A fszt. 2.	költségelvű	piaci
13.	21920/2	Téglás u. 7/A I. 8.	piaci	költségelvű
14.	21920/2	Téglás u. 7/A IV. 17.	költségelvű	piaci
15.	21920/2	Téglás u. 7/B III. 15.	költségelvű	piaci
16.	21920/2	Téglás u. 7/C IV. 17.	költségelvű	piaci
17.	21920/2	Téglás u. 7/C IV. 18.	költségelvű	piaci
18.	21919/2	Téglás u. 13/A I. 8.	költségelvű	piaci
19.	21919/2	Téglás u. 13/B II. 10.	költségelvű	piaci
20.	21919/2	Téglás u. 13/C III. 16.	költségelvű	piaci
21.	10576/24/A/82	Kristály tér 3. I. 5.	költségelvű	szociális
22.	3791/9/A/16	Szimferopol tér 15. I. 1.	szociális	költségelvű

Az átminősítésre javasolt bérlemények listáját a módosított javaslat 1. számú melléklete tartalmazza.

Kérjük fenti lakáshasznosítási javaslat módosítás szíves megtárgyalását és elfogadását Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat Gazdálkodó Város Bizottság soron következő ülésén.

Kecskemét, 2025. augusztus 18.

Tisztelettel:

Nagy Gábor Tibor „s.k.”
ügyvezető igazgató