

Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft.

2026. ÉVI

LAKÁSHASZNOSÍTÁSI JAVASLAT



Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015.(X.22.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: *Lakásrendelet*) 1. § (4) alapján a lakások bérbeadásához fűződő a közszolgáltatási szerződés alapján a jogokat és kötelezettségeket Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. gyakorolja.

A lakások üzemeltetését, a lakásokkal kapcsolatos lakásgazdálkodási feladatokat a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. – a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban *Lakástörvény*), valamint a Kecskeméti 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 Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. köteles minden évben javaslatot készíteni, valamint azt megküldeni a polgármester részére.

A fenti kötelezettségnek 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) 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**
- i) a közfeladat ellátására vonatkozó éves üzleti tervet.**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. kezelésében jelenleg közszolgáltatási szerződés keretében **1253 bérlemény** hasznosítását látjuk el, melyből szociális helyzet alapján bérbeadható lakások száma 391, költségelven bérbeadható lakások száma 789, piaci alapon bérbeadható lakások száma 73.

1.	Komfortfokozat	A lakás elhelyezkedése	2026.01.01. napjától 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	742	1	80
4.		műkerti bérlakások	518	4	162
5.		I. övezet	536	18	716
6.		II. övezet	499	90	4575
		II. övezet - nyugdíjasház	499	51	1761
		<i>Összkomfortos összesen:</i>		164	7 294
7.	Komfortos	kiemelt övezet	645	15	929
8.		Horváth Döme krt. nyugdíjasház lakásai	499	38	1108
9.		műkerti bérlakások	447	3	162
10.		I. övezet	474	27	1255
11.		II. övezet	428	100	4578
		<i>Komfortos összesen:</i>		183	8 032
12.	Félkomfortos	kiemelt övezet	486	2	88
13.		műkerti bérlakások	304	0	
14.		I. övezet	352	3	106
15.		II. övezet	298	2	90
		<i>Félkomfortos összesen:</i>		7	284
16.	Komfort nélküli	kiemelt övezet	297	0	
17.		I. övezet	228	15	761
18.		II. övezet	225	22	936
		<i>Komfort nélküli összesen:</i>		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 (bérlokkijelölés)	923	161	7009
22.		minden városrész (szolgálati lakás)	800	310	12470
23.	Művészvilla, műteremlakás				
24.	Összkomfortos komfortos	minden városrész	798	12	1089
25.	5.§ (1) bekezdésben meghatározott lakások				
26.	Összkomfortos	Petőfi Sándor utca 18-20. szám alatti és korábban pályázat alapján hasznosított, felújított lakás	1 632	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	1 214	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	1 553	11	563
29.		Korábban kecskeméti székhelyű vagy telephelyű munkáltatóval létesített foglalkoztatásra irányuló jogviszony alapján bérbeadott lakás	1 478	88	3569
	Költségelven bérbe adott lakás összesen:			789	33950
30.	III. Piaci alapon bérbeadott lakás				
31.	Közérdekű feladatellátáshoz kapcsolódó bérbeadás				
32.	Összkomfortos, Komfortos	minden városrész	1 414	6	353
33.	Fiatal munkavállalók részére történő bérbeadás				
34.	Összkomfortos, komfortos	Minden városrész	1 719	15	626
35.	Piaci alapon pályázat útján történő bérbeadás				
36.	Összkomfortos, Komfortos	Kiemelt és általános övezet	2 721	4	234
37.		Téglás u.7-9. és 13. és Kvarc u.4.sz. alatt felújított bérlakásban	2 332	21	1051
38.		Vályogvető u. 50/B. sz. alatti apartmanház	2 910	7	350
39.		Széchenyiváros városrész	1 944	20	659
	Piaci alapon bérbe adott lakás összesen:			73	3 273
ÖSSZESEN				1 253	54 530
	Javaslat	ebből értékesítésre kijelölt ingatlan		16	

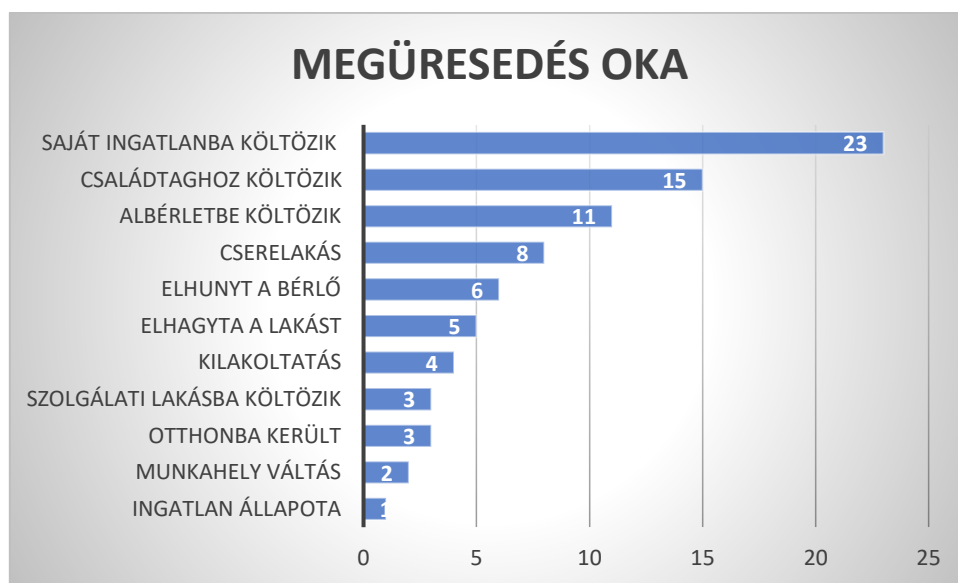
a) a várhatóan megüresedő lakások száma

A korábbi közszolgáltató (KIK-FOR Kft.) által átadott adatok alapján 2025. szeptember 30-ig összesen 81 db bérlemény került visszaadásra. A bérlmények felmondási oka a bérlő részéről egyrészt saját tulajdonú ingatlan vásárlása, rokonokhoz, családhoz való és az albérletbe költözés volt.

Visszamenőlegesen a 2025. év adatai alapján a kiköltöző bérlők 6,2 %-a 1 éven belül visszaadta a bérleményt. A bérlők 27,2 %-a 1-3 évig, 18,5 %-a 4-5 évig bérelte az

ingatlant, 32,1 % 6-14 évig lakta a bérleményt, ami jelentős, egyre erősödő fluktuációt jelent. 16 %-a 15 év feletti időtartamot töltött a bérleményben, ezek elsősorban a szociális alapon kerültek kiadásra, ezen lakások erősen lelakott állapotban kerültek visszavételre. A társaság fokozott ellenőrzési és kintlévőség kezelés tevékenységéből adódóan 2025. évben az esetek 4,9 %-ban kilakoltatás miatt váltak üressé.

Bérleti szerződések megszűnésének okai 2025. évben:



Fentieket figyelembe véve a 2026. évben megüresedő lakások száma várhatóan cc. 90-100 bérlemény lesz.

2025. szeptember 30-ai adatok alapján az **üresen álló lakások száma 257 db.**

Az üresen állás csökkentésére vonatkozó javaslataink a 2026. évi Felújítási terv tartalmazza részletesen.

b) a szociális helyzet alapján bérbe adható lakások száma

Fenti táblázat alapján, a Lakásrendelet 17 – 22. szakaszaiban meghatározott szociális minősítésű ingatlanok száma összesen **391 db**, melyből elszórtan elhelyezkedő lakások száma **302 db**, nyugdíjasházi lakások száma **89 db**.

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

Szociális alapon bérbeadható lakások száma 391 bérlemény, melyből

- összkomfortos 164 db
- komfortos 183 db
- félkomfortos 7 db
- komfort nélküli 37 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 bérelő részére rendszeres egészségügyi ellátásról és állandó gondozói ügyeletről kell gondoskodni,
- a bérelő részére – külön jogszabály szerint – házi szociális gondozást kell biztosítani,
- a bérelő igényeit is kielégítő idősök 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 Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. átmeneti elhelyezést biztosíthat önkormányzati tulajdonú lakásban.

Erre a célra kijelöltük Kecskemét, Széchenyi sétány 4. I. em. 112., III. em. 317., VII. em. 725. és a Horváth Döme krt. 1.B. fszt. 4. szám alatti bérleményeket.

c) a költségelven bérbeadható lakások száma

Költségelven hasznosítható bérlemények száma **789 db**, melyből

- **161 db** bérelő kijelölési joggal érintett lakás [részletezve az f) pont alatt],
- **310 db** szolgálati lakás, melyet a Lakásrendelet 25. § (1) bekezdésében meghatározott személyek vehetnek igénybe,
- **12 db** művésztelepi villa,
- **218 db** korábban pályázat útján költségelven hasznosított lakás, melyet a jelenleg lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlők vehetnek igénybe,
- **88 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 bérbe adható lakások száma

A Lakásrendelet 28/A. § írja elő az önkormányzati lakás pályázat útján, piaci alapon történő bérbeadás feltételeit, erre a célra 2026-ban 73 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 **15 db** bérleményt jelöltünk ki. Jelenleg nem javasolunk új bérlemény kijelölést.

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 Kecskeméti Lakásmenedzsment 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.

Jelenleg 12 szervezettel van érvényben lévő bérlőkijelölési jog, kijelölési joggal 161 db lakás érintett.

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 *1. számú melléklet* tartalmazza.

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

Piaci alapon, pályázat útján hasznosított lakások közül 2026. évben kiírandó pályázatok tervezett időpontja:

- 2026. január 19. – 2026. február 01.
- 2026. március 09. – 2026. március 22.
- 2026. május 20. - 2026. június 02.
- 2026. június 22. - 2026. július 05.
- 2026. szeptember 07. – 2026. szeptember 20.
- 2026. november 18. – 2026. december 01.

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

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

Értékesítésre kijelölt ingatlanokat a 2. számú melléklet tartalmazza, mely azon üres ingatlanok listája, amelyek fenntartása és további kezelésben tartása műszaki és gazdasági szempontból indokolatlan. 2026. évben az Önkormányzattal egyeztetett eljárásrend alapján, többfordulós, nyilvános pályázat keretében értékesítésre kerül 16 db ingatlan.

2026. évre a 2025. évben értékesítésre kijelölt, de eredménytelen pályázati eljárás után megmaradt ingatlanokat javasoljuk ismételten értékesítésre kijelölni. A 2025. évben kijelölt ingatlanok értékesítés eljárása 2026. évben valósul meg.

Értékesítésre kijelölt ingatlan listáját a 2. számú melléklet tartalmazza.

i) a közfeladat ellátására vonatkozó éves üzleti terv

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának döntése szerint a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. 1253 db önkormányzati tulajdonú bérlakás, 12 db óvóhely és 11 db tömbház *(tisztán önkormányzati tulajdonú épületek esetén a közös használatra szolgáló helyiségek, területek)* kezelését végzi közszolgáltatási szerződés alapján.

A jelen üzleti terv kizárólag a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. közszolgáltatási szerződésével kapcsolatos, lakásgazdálkodási üzletágának eredménykimutatását tartalmazza. A 2026. évi felújítási terv alapján felújítandó lakásokkal kapcsolatos bevételeket és kiadásokat a jelen terv szintén nem tartalmazza, azok külön szerződés alapján kerülnek elszámolásra az Önkormányzattal.

Az önkormányzati tulajdonú lakások kezelésével kapcsolatos bevételek és kiadások elkülönítetten kerülnek a társaságnál nyilvántartásra, a fel nem osztható közös költségek (pl. könyvelés) pedig a kezelt lakások számának arányában arányosítással kerülnek megállapításra.

A közszolgáltató az Önkormányzat részéről kompenzációban részesülhet, amely a közszolgáltatási tevékenység költségeinek ellentételezését biztosítja. A kompenzáció felhasználásával kapcsolatban pénzügyi nyereség nem képződhet, az Önkormányzat a támogatás keretében ésszerű nyereséget nem biztosít. A kompenzáció formája a közszolgáltatási tevékenység végzéséért az Önkormányzat által fizetett támogatás, ha a számított kompenzáció értéke pozitív. Ellenkező esetben a közszolgáltató által az Önkormányzatnak fizetett visszatérítés.

A korábbi közszolgáltatási szerződés nem tartalmazta a 240 db homokbányai lakással kapcsolatos feladatokat, amelyeket a KIK-FOR Kft. megbízási szerződés alapján látott el, azonban mivel a jövőben ezeket a lakásokat is a közszolgáltatási szerződés keretében fogja a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. kezelni, így a velük kapcsolatos bevételek is és kiadások is megjelennek a tervben.

Értékesítés nettó árbevétele (adatok Ft-ban)

Tétel megnevezése	2026. év TERV
Lakásbérleményből származó bevétel (korábbi közszolgáltatási szerződésben szereplő lakások)	477 496 088
Felvonó üzemeltetés bevétele	11 631 536
Víz- és csatornadíj, áram, gáz közvetített szolg.	6 964 000
Kaputelefon szolgáltatásból származó bevétel	10 996 916
Közös költség bevétele (lakóház)	26 655 078
Közös költség bevétele (közvetített)	33 083 780
Önkormányzati ingatlanok egyéb bevétele	2 768 000
Fűtés, melegvíz díja	33 766 518
Árbevétel összesen	603 361 916

Az önkormányzati Lakbérrendelet alapján a 2024-ben megkezdett emelkedést folytatva a lakbérek 2026-ban is tovább emelkedik, amelynek figyelembevételével került megállapításra az árbevétel az üresen álló lakások becsült száma miatti bevételkieséssel korrigálva. A bérletköltségek által fizetendő különszolgáltatások díja a lakáshasznosítási javaslatban szereplő emelés figyelembevételével került meghatározásra.

Egyéb bevételek (adatok eFt-ban)

A kompenzáció alkalmazása a gyakorlatban azt jelenti, hogy a társaságnál az üzletág eredménye 0, és amennyiben a társaság az önkormányzattól támogatásban részesül (mint a 2026-os tervszámok alapján), akkor az az egyéb bevételek közt jelenik meg.

	2026. év TERV
Önkormányzattól kapott kompenzáció (egyéb bevétel)	69 948

Anyagjellegű ráfordítások

Anyag- és energiaköltség

Az anyag- és energiaköltségek közt elsősorban víz-, gáz-, áramfelhasználás, irodaszerek, üzemanyag költségek szerepelnek. Tekintettel arra, hogy a karbantartással kapcsolatos feladatok kiszervezésre kerültek, ezért azzal kapcsolatos anyagköltségek itt nem jelennek meg.

Igénybe vett szolgáltatások

A Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. közszolgáltatási feladatainak ellátása a korábbi gyakorlathoz képest más módon történik, azok jelentős részét saját munkavégzés helyett a hatékonyság növelés érdekében kiszervezi.

Az igénybe vett szolgáltatások közül 2026-ban egyszeri jelleggel merül fel mindösszesen 32.117 e Ft költség, amelyek a közszolgáltatási tevékenység megkezdéséhez és digitalizációs szolgáltatások bevezetéséhez, a bérletköltségek által megismertetéséhez kapcsolódnak.

Egyéb szolgáltatások

Az egyéb szolgáltatások közt végrehajtási, fizetési meghagyásos eljárásokkal kapcsolatos költségek, hatósági, igazgatási díjak, illetékek, bankköltség, és biztosítási díjak szerepelnek.

Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke

A közvetített szolgáltatások a bérletköltségek által fizetendő különszolgáltatási díjakat tartalmazzák.

Személyi jellegű ráfordítások

A személyi jellegű ráfordítások a 26 fő bérköltségét, személyi jellegű kifizetését és bérjárulékait tartalmazzák. Az egyes szolgáltatások kiszervezése, illetve az informatikai fejlesztések miatt Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. a korábbi létszámnál kevesebb fővel tud működni.

Értékcsökkenési leírás

A lakásokhoz történő kijutás érdekében elektromos gépjárművek kerülnek beszerzésre (2 db), amelyeknek értékcsökkenése, valamint a működéshez vásárolt szoftvereknek, továbbá az informatikai fejlesztésekhez kapcsolódó szoftvereknek és tárgyi eszközöknek az értékcsökkenése jelenik meg ezen a soron (az eddig megvalósult fejlesztéseken túlmenően további 42 millió Ft értékben kerül sor eszközvásárlásokra és fejlesztésekre).

Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások elsősorban a helyi iparűzési adó összegét, illetve – amennyiben felmerül – az önkormányzat részére visszafizetendő kompenzációs visszatérítés összegét tartalmazza.

Üzemi eredmény

Az üzemi eredmény az alaptevékenység eredményét mutatja meg.

Pénzügyi műveletek ráfordításai

A pénzügyi műveletek ráfordításai közt a gépjárművásárlással kapcsolatos lízingszerződések alapján felmerült kamatösszeg, a folyószámlahitel kamata, továbbá a Kecskemét Városfejlesztési Alappal szemben fennálló tagi kölcsön kamatterhe szerepel.

Adózott eredmény

A társaság lakásgazdálkodási üzletágának adózott eredménye a kompenzációs elszámolás miatt 0.

A közszolgáltató részére a szerződést követően átutalásra kerültek a bérleti óvadékok, valamint az önkormányzat a likviditás biztosítás érdekében a kompenzáció arányos összegét havonta utalja át. Ugyancsak a likviditás biztosítása érdekében a közszolgáltató szükség szerint folyószámlahitelt vehet igénybe.

A Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. lakásgazdálkodási üzletágának
eredménykimutatása a 2026. évre
(adatok e Ft-ban)

Tétel- szám	Tétel megnevezése	2026. év TERV
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	603 362
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)	603 362
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (± 03. + 04.)	0
III.	Egyéb bevételek	69 948
	<i>Ebből: visszaírt értékvesztés</i>	
05.	Anyag- és energiaköltség	15 230
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	357 190
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	14 546
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	36 033
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05. + 06. + 07. + 08. + 09.)	422 999
10.	Béreköltség	181 524
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	6 804
12.	Bérfelrakások	24 315
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10. + 11. + 12.)	212 643
VI.	Értékcsökkenési leírás	15 046
VII.	Egyéb ráfordítások	13 216
	<i>Ebből: értékvesztés</i>	
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I. ± II. + III. - IV. - V. - VI. - VII.)	9 404
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek	
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13. + 14. + 15. + 16. + 17.)	0
18.	Részesedésekből származó ráfordítások	
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások	
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	9 404
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott bankkölcsönök, bankbetétek értékvesztése	
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18. + 19. + 20. + 21. + 22.)	9 404
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)	-9 404
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A. ±B.)	0
X.	Adófizetési kötelezettség	0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C. - X.)	0

Külön szolgáltatási díj emelésére javaslat

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXXVIII. törvény 35. § (1) és (2) bekezdései értelmében a bérleti díjon kívül a bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben meghatározott külön szolgáltatás díját.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről a 3. A külön szolgáltatás díja 4. § rendelkezik.

(1) A külön szolgáltatások körébe tartozik

- a) a hidegvíz-ellátás és csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása,*
- b) a melegvíz-ellátás biztosítása,*
- c) a felvonó használatának biztosítása,*
- d) a kapunyitás - kaputelefonnal rendelkező épület esetén,*
- e) a központi fűtés és*
- f) a közös költség.*

A külön szolgáltatások köre igazodik az adott lakások paramétereihöz, díjai pedig a korábbi közszolgáltató által fizetett szolgáltatásokhoz, melyek tovább számlázásra kerülnek a bérlők részére. A megemelkedett szolgáltatások díjai, mint például a takarítás, liftek üzemeltetése, rezsiköltség stb. indokolják a külön szolgáltatási díjak emelését.

Javaslatunk alapján az a), b) és az f) pont (7) bekezdése rendelet szerint – a nem kizárólagosan önkormányzati tulajdonú társasházaknál vagy lakásszövetkezeteknél - változatlanul marad.

A külön szolgáltatási díjak c), d) és e) pontjai esetén a 4,3 %-os inflációs mértékű emelést tervezünk, hogy a növekvő költségekre a fedezet biztosított legyen.

A lakbér rendelet 4. § (8) bekezdés a) pontjában szereplő – tisztán önkormányzati tulajdonú -:

- Mátis Kálmán utca 1.
- Mátis Kálmán utca 16.
- Rávágy tér 7.
- Téglás utca 7-9. és 13.
- Kvarc utca 4.
- Vályogvető utca 50/B. szám alatti épületeknél az 1 négyzetméterre jutó önköltség 97 Ft volt 2025. év során.

Ebben az esetben nem elegendő a 4,3 %-os tervezett emelés, így a közös költség 2025. évi díjának mértékét 6,5 %-kal, 92 Ft/m²/hó díjról 98 Ft/m²/hó összegre emelését javasoljuk.

A lakbér rendelet 4. § (8) bekezdés b) és c) pontjai esetén is a 4,3 %-os inflációs mérték emelést tervezünk, d) pont esetén nem javaslunk díjváltozást, a rendelet szerint változatlanul marad.

12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbérééről			
4. §⁶ (1) A szolgáltatások tartozik	külön körébe	2025. évi díjak	2026. évre tervezett díjak
a) a hidegvíz-ellátás és csatornahasználat (szennyvízelszállítás) biztosítása,		rendelet szerint változatlanul	rendelet szerint változatlanul
b) a melegvíz-ellátás biztosítása,		rendelet szerint változatlanul	rendelet szerint változatlanul
c) a felvonó használatának biztosítása,		83 Ft/m²/hó	87 Ft/m²/hó
d) a kapunyitás - kaputelefonnal rendelkező épület esetén,		42 Ft/m²/hó	44 Ft/m²/hó
e) a központi fűtés		38 Ft/légköbméter/hó	40 Ft/légköbméter/hó
f) a közös költség		(7) bekezdés rendelet szerint változatlanul	(7) bekezdés rendelet szerint változatlanul
(8) Az (1) bekezdés f) pontjában meghatározott külön szolgáltatás díja az alábbi épületeknél a bérbeadó által nyújtott szolgáltatások után fizetendő közös költség	a) ⁸ Mátyás Kálmán utca 1., Mátyás Kálmán utca 16., Ráday tér 7. szám alatti, a Téglás utca 7-9. és 13., Kvarc utca 4. és Vályogvető utca 50/B. szám alatti épületeknél	92 Ft/m²/hó,	a) ⁸ Mátyás Kálmán utca 1., Mátyás Kálmán utca 16., Ráday tér 7. szám alatti, a Téglás utca 7-9. és 13., Kvarc utca 4. és Vályogvető utca 50/B. szám alatti épületeknél 98 Ft/m²/hó,
	b) ⁹ Széchenyi sétány 4. szám alatti épületnél	88 Ft/m²/hó,	b) ⁹ Széchenyi sétány 4. szám alatti épületnél 92 Ft/m²/hó,
	c) Horváth Döme körúti és Nyíri úti nyugdíjasháznál	77 Ft/m²/hó,	c) Horváth Döme körúti és Nyíri úti nyugdíjasháznál 80 Ft/m²/hó,
	d) Arany János utca 6. és Szabadság tér 3. szám alatti épületeknél	55 Ft/m²/hó,	rendelet szerint változatlanul

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

Kecskemét, 2025. november 10.

Tisztelettel:

Szabó Bernadett „s.k.”
 ügyvezető
 Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft.

Neumann János Egyetem bérőlkijelölési jogával érintett lakások			
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 126/2020.(IX.17.) határozata alapján bérőlkijelölési 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 bérőlkijelölési jogával érintett lakások	
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 105/2021.(X.21.) határozata alapján bérőlkijelölési 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 bérőlkijelölési jogával érintett lakás	
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 182/2022.(VII.28.) határozata alapján bérőlkijelölési jog biztosítása	
1.	Aradi vt. tere 2. IV/23.

Kecskeméti Törvényszék bérőlkijelölési jogával érintett lakások	
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 181/2022.(VII.28.) határozata alapján bérőlkijelölési 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. fszt. 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 vértanúk tere 2. I/5.	34.	Széchenyi sétány 4. VII/722.
4.	Aradi vértanúk 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 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.

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.	Irinyi utca 35. V/13.

Kecskeméti Tankerületi Központ bérlőkijelölési jogával érintett lakások	
Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 176/2025.(X.2.) határozata alapján megállapodás bérlőkijelölési jog biztosítása	
1.	Dózsa György út 22. (szolgálati lakás 71 m ²)
2.	Nyíri út 11. (szolgálati lakás 58 m ²)

Értékesítésre kijelölt ingatlanok				
Ssz.	Hrsz.	Cím	Ingatlan megnevezés	Terület m ²
1.	0862/112	Alsószéktó tanya 289.	kivett tanya, szőlő, gazdasági épület	33
2.	499/A/54	Bajcsy-Zsilinszky Endre körút 2. II. 1.	lakás	33
3.	529/A/1	Bánk Bán utca 3.	lakás	25
4.	4559/A/5	Bethlen körút 38. fszt. 5.	lakás	36
5.	11706	Boróka utca 26.	lakóház, udvar	39
6.	741	Erzsébet körút 58. (I. sz.)	lakóház, udvar	50
7.	3960/A/1	Fráter György utca 7. (A)	lakóház, udvar	71
8.	3252/A/2	Hosszú utca 7. (2. sz.)	lakás	68
9.	3878/A/4	Munkácsy Mihály utca 9. fszt. 4.	lakóház, udvar	36
10.	1426/A/1	Műkerti sétány 4. 1.	lakás	20
11.	4222/A/1	Nagykőrösi utca 34. fszt. 1.	lakás	60
12.	5780	Nyitra utca 6.	lakóház, udvar	34
13.	6540	Szilágyi Erzsébet utca 38/A.	lakóház, udvar	37
14.	1930	Zsinór utca 15.	lakóház, udvar	354
15.	1711	Zsinór utca 71.	telek	225
16.	1752	Zsinór utca 115.	lakóház, udvar	107