



Bérlakáskezelési ágazat

2025. évi szakmai beszámolója

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata
tulajdonában álló lakások
2025. évi hasznosításáról és a lakáshasznosítási javaslat
végrehajtásáról**

Tartalomjegyzék

1. Előzmény
2. A feladatellátás szervezeti kereteinek változása 2025-ben
3. 2025. évben hozott döntések, határozatok
4. Kezelt ingatlanállomány
5. Lakásállomány típus szerinti megoszlása
6. A közszolgáltatási szerződés alapján ellátott feladatok
7. A 2025. évi lakáshasznosítási javaslat végrehajtása
8. Bérleményellenőrzés
9. Üresen álló lakások helyzete
10. Bérlőkijelölési joggal érintett lakások
11. Ingatlanértékesítés, tulajdonjog-változások
12. Jogi eljárások
13. Üzleti terv és a 2025 évi tényadatok vizsgálata
14. Összegzés és 2026. évi célkitűzések

1. Előzmény

A 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól rögzíti, hogy a lakás- és helyiséggazdálkodás a helyi önkormányzatok által ellátandó közfeladatok körébe tartozik.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások kezelése, üzemeltetése, valamint a lakásgazdálkodási és bérbeadási feladatok ellátása 2025. évben átmeneti szervezeti keretek között valósult meg.

A 2025. január 1. napjától 2025. október 31. napjáig terjedő időszakban a lakásgazdálkodási feladatokat a KIK-FOR Kft. látta el, a korábban hatályos közszolgáltatási és megbízási szerződés alapján.

A 2025. november 1. napjától kezdődő időszakban a lakásállomány kezelését a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. vette át. Az Önkormányzat a tulajdonában álló lakásállomány kezelését, üzemeltetését, valamint a bérbeadói jogok gyakorlását 2025. november 1. napjától 2034. október 31. napjáig terjedő határozott időtartamra, közszolgáltatási szerződés keretében biztosítja a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. részére.

A jelen beszámoló célja, hogy bemutassa a 2025. év teljes időszakára vonatkozó lakásgazdálkodási folyamatokat, a lakásállomány alakulását, a lakáshasznosítási javaslat végrehajtását, az üres lakások helyzetét, valamint azokat a tapasztalatokat, amelyek a 2026. évi lakáshasznosítási és vagyongazdálkodási döntések megalapozásához szükségesek.

2. A feladatellátás szervezeti kereteinek változása 2025-ben

A 2025. év sajátossága, hogy az önkormányzati bérlakásállomány kezelése év közben szervezeti változással érintett volt.

2025. október 31. napjáig a KIK-FOR Kft. látta el az önkormányzati tulajdonú bérlakások kezelésével, üzemeltetésével, bérbeadásával, valamint a kapcsolódó lakásgazdálkodási feladatokkal összefüggő tevékenységeket. Ezen időszakban a **feladatellátás közszolgáltatási és megbízási szerződés alapján történt.**

2025. november 1. napjától a feladatellátást a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. vette át. Ettől az időponttól kezdődően a Társaság a hatályos **közszolgáltatási szerződés alapján látja el** az önkormányzati bérlakásállomány kezelésével kapcsolatos feladatokat.

A beszámolóban szereplő éves adatok ezért a teljes 2025. évre vonatkoznak, ugyanakkor az adatok értékelésekor figyelemmel kell lenni arra, hogy az év első 10 hónapja és az év utolsó 2 hónapja eltérő szervezeti keretek között valósult meg.

3. 2025. évben hozott döntések, határozatok

A 2025. évben az önkormányzati lakásállomány hasznosításával, bérbeadásával, értékesítésével, valamint a lakáshasznosítási javaslat végrehajtásával kapcsolatban az alábbi döntések, határozatok születtek:

Sorszám	Döntéshozó	Határozat száma	Dátum	Tárgy / tartalom
	Gazdálkodó Város Bizottság	32/2024. (XII.10.) GVB. számú határozat	2024. december 10.	A 2025. évre vonatkozó <i>Lakáshasznosítási javaslat elfogadása</i> a 1105-16/2024. számú előterjesztés megtárgyalását követően, a Társaság javaslatának megfelelően
1.	Gazdálkodó Város Bizottság	16/2025. (II.18.) GVB. számú határozat	2025. február 18.	Méltányossági jogkör gyakorlása lakásbérleti szerződés megkötése érdekében – Bogdán Rozália elhelyezése
2.	Gazdálkodó Város Bizottság	24/2025. (IV.1.) GVB. számú határozat	2025. április 1.	Önkormányzati vagyon elidegenítésével és hasznosításával kapcsolatos döntések – önkormányzati tulajdonú lakások értékesítésére kiírt pályázatok elbírálása *
3.	Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése	54/2025. (IV.3.) határozat	2025. április 3.	Döntés a Gazdálkodó Város Bizottság 24/2025. (IV.1.) GVB. számú határozatáról
4.	Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése	35/2025. (IV.3.) határozat	2025. április 3.	Önkormányzati vagyon elidegenítésével és hasznosításával kapcsolatos döntés – elővásárlási jog gyakorlása a Kecskemét, Szegedi út 22. szám alatti ingatlan vonatkozásában
5.	Kecskemét Megyei Jogú Város	36/2025. (IV.3.) határozat	2025. április 3.	Önkormányzati vagyon elidegenítésével és hasznosításával kapcsolatos döntés –

Sorszám	Döntéshozó	Határozat száma	Dátum	Tárgy / tartalom
	Önkormányzata Közgyűlése			elővásárlási jog gyakorlása a Kecskemét, Epreskert utca 62. szám alatti ingatlan vonatkozásában
6.	Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése	37/2025. (IV.3.) határozat	2025. április 3.	Önkormányzati vagyon elidegenítésével és hasznosításával kapcsolatos döntés – elővásárlási jog gyakorlása a Kecskemét, Zsinór utca 15. szám alatti ingatlan vonatkozásában
7.	Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármestere	11402-2/2025. sz. határozat	2025. július 10.	Önkormányzati tulajdonú lakásban történő, krízishelyzet miatti elhelyezés - Bera Menyhért
8.	Gazdálkodó Város Bizottság	76/2025. (IX.30.) GVB. számú határozat	2025. szeptember 30.	A 32/2024. (XII.10.) GVB. számú határozattal elfogadott, 2025. évre vonatkozó <i>Lakáshasznosítási javaslat módosításának</i> jóváhagyása Dr. Fekete Gábor Domicián alpolgármester 11173-4/2025. számú előterjesztése alapján, a Társaság javaslatának megfelelően
9.	Gazdálkodó Városi Bizottság	66/2025. (IX.30.) GVB. számú határozat	2025. szeptember 30.	Méltányossági jogkör gyakorlása lakásbérleti szerződés megkötése érdekében – Tóth Ferencné és házastársának elhelyezése
10.	Gazdálkodó Városi Bizottság	66/2025. (IX.30.) GVB. számú határozat	2025. szeptember 30.	Méltányossági jogkör gyakorlása lakásbérleti szerződés megkötése érdekében – Csikós Zoltánné és lánya elhelyezése
11.	Gazdálkodó Városi Bizottság	66/2025. (IX.30.) GVB. számú határozat	2025. szeptember 30.	Méltányossági jogkör gyakorlása lakásbérleti szerződés megkötése érdekében – Petrovics Andrea elhelyezése
12.	Gazdálkodó Városi Bizottság	66/2025. (IX.30.) GVB. számú határozat	2025. szeptember 30.	Méltányossági jogkör gyakorlása lakásbérleti szerződés megkötése érdekében – Hetényi Ildikó és lánya elhelyezése
13.	Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése		2025. október 2.	Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendeletének módosítása az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről
14.	Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése		2025. október 2.	Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről
15.	Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármestere	22312-2/2025. sz. határozat	2025. december 15.	Önkormányzati tulajdonú lakásban történő, krízishelyzet miatti elhelyezés - Lakatos Szabolcs és családja

***A 24/2025. (IV.1.) GVB. számú határozattal érintett ingatlanok:** Szilágyi E. u. 38/A., Zsinór u. 115., Bethlen krt. 38. fszt. 5., Boróka u. 26., Erzsébet krt. 58., Fráter György u. 7. fszt. 1., Munkácsy u. 9. fszt. 4., Műkerti sétány 4. 1.

4. Kezelt ingatlanállomány

A fenti jogszabály és az önkormányzati rendeletek határozzák meg a lakásállomány hasznosítási formáit (*szociális-, költségelvű, piaci alapú*), a bérbeadás feltételeit, a lakbér mértékét, a bérlői jogviszony szabályait, valamint a lakásgazdálkodási eljárási kereteket.

A 2025. év során a kezelt önkormányzati lakásállomány darabszáma és összetétele több tényező alapján változott. A változások között szerepelnek az értékesítések, és az Önkormányzathoz visszaadott bérlemények, valamint az év végi nyilvántartási állapotok rendezése.

Megnevezés	Darabszám
2025. január 1. napi lakásállomány	1260
Értékesítések	-8
Önkormányzathoz visszaadott bérlemény	-1
Év közben állományba került bérlemények	+2
Egyéb állományváltozás	-3
Egyéb állományváltozás	+1
2025. december 31. napi lakásállomány	1251

A 2025. december 31. napi állapot szerint a kezelt lakásállomány összesen 1251 db bérleményből állt. Az év eleji állományhoz képest bekövetkezett változást elsősorban az értékesítések, az Önkormányzat részére visszaadott bérlemény, az év közben kezelésbe került bérlemények, valamint az egyéb állományváltozások eredményezték.

A lakások típusa szerinti változásokat az alábbi táblázat mutatja:

1.	Komfortfokozat	A lakás elhelyezkedése	A lakbér mértéke (Ft/m ² /hó)	Lakás darab számok 2025. január 01. napi állomány	Lakás darab számok 2025. december 31. napi állomány	Lakások összes m ² 2025. december 31. napjával
2.	Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás					
3.	Összkomfortos	kiemelt övezet	645	1	1	80
4.		műkerti bérlakások	450	4	4	162
5.		I. övezet	467	18	18	716
6.		II. övezet	437	89	90	4575

		II. övezet - nyugdíjasház	437	51	51	1761
		Összkomfortos összesen:		163	164	7 294
7.	Komfortos	kiemelt övezet	561	15	15	929
8.		Horváth Döme krt. nyugdíjasház lakásai	434	38	38	1108
9.		műkerti bérlakások	389	3	3	162
10.		I. övezet	413	29	25	1169
11.		II. övezet	372	101	100	4578
		Komfortos összesen:		186	181	7946
12.	Félkomfortos	kiemelt övezet	423	2	2	88
13.		műkerti bérlakások	265	0	0	0
14.		I. övezet	306	4	3	106
15.		II. övezet	259	2	2	90
		Félkomfortos összesen:		8	7	284
16.	Komfort nélküli	kiemelt övezet	258	0	0	0
17.		I. övezet	198	16	15	761
18.		II. övezet	196	24	22	936
		Komfort nélküli összesen:			37	1697
	Szociális helyzet alapján bérbbe adott lakás összesen			397	389	17 221
20.	Költségelven bérbbe adott lakás (jogosultsághoz kötött bérbbeadás)					
21.	Összkomfortos komfortos	minden városrész (bérlőkijelölés)	803	159	161	7009
		minden városrész (szolgálati)	696	302	310	12 470
22.	Művésztelepi villa, műteremlakás					
23.	Összkomfortos komfortos	minden városrész	694	15	12	1089
24.	5.§ (1) bekezdésben meghatározott lakások					
25.	Összkomfortos	Petőfi Sándor utca 18-20. szám alatti és korábban pályázat alapján hasznosított, felújított lakás	1419	81	78	2898
26.		Téglás u. 7-9. és 13. és Kvarc u.4.sz. alatt felújított bérlakásban 2020.01.01. napját megelőzően megkötött bérleti szerződéssel rendelkezők	1056	137	129	6352
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	1350	13	11	563
28.		Korábban kecskeméti székhelyű vagy telephelyű munkáltatóval létesített foglalkoztatásra irányuló jogviszony alapján bérbbe adott lakás	1286	93	88	3569
	Költségelven bérbbe adott lakás összesen:			800	789	33 950
29.	Piaci alapon bérbbe adott lakás					
30.	Közérdekű feladatellátáshoz kapcsolódó bérbbeadás					
31.	Összkomfortos, Komfortos	minden városrész	1230	6	6	353

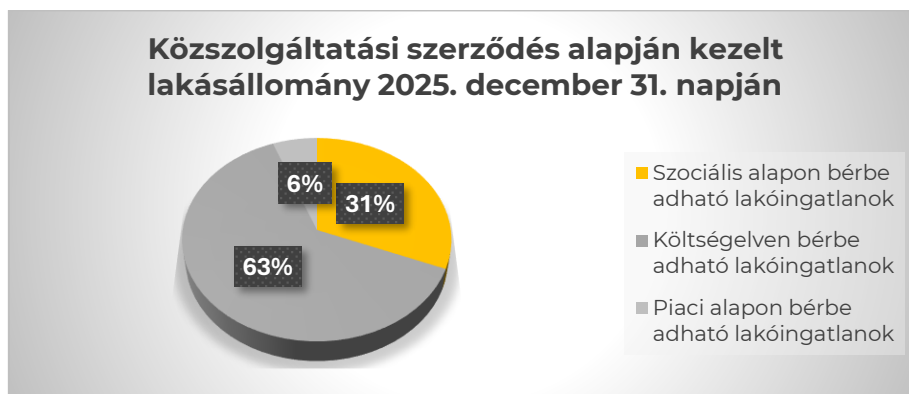
31a	Fiatal munkavállalók részére történő bérbeadás						
31b	Összkomfortos, komfortos	Minden városrész	1495	11	15	626	
32.	Piaci alapon pályázat útján történő bérbeadás						
33.	Összkomfortos, Komfortos	Kiemelt és általános övezet	2366	4	4	234	
34.		Téglás u.7-9. és 13. és Kvarc u.4.sz. alatt felújított bérlakásban	2028	15	21	1051	
35.		Vályogvető u. 50/B. sz. alatti apartmanház	2530	7	7	350	
36.		Széchenyiváros városrész	1690	20	20	659	
	Piaci alapon bére adott lakás összesen:			63	73	3273	
	ÖSSZESEN			1260	1251	54 444	

5. Lakásállomány típus szerinti megoszlása

A lakásállomány hasznosítási mód szerint **szociális-, költségelvű, piaci alapú,** lakásokból áll.

Lakástípus	2025. január 1.	2025. december 31.
Szociális alapon bére adható lakás	397	389
Költségelven bére adható lakás	800	789
Piaci alapon bére adható lakás	63	73
Összesen	1260	1251

A lakásállomány összetétele alapján megállapítható, hogy a legnagyobb arányt a költségelven bére adható lakások képviselik, amelyek 2025. december 31. napján 789 db bérleményt tettek ki, ez a teljes, 1251 db-os lakásállomány 63,07%-a. Ezt követik a szociális alapon bére adható lakások 389 db-bal, míg a piaci alapon bére adható lakások száma 73 db volt.



6. A közszolgáltatási szerződés alapján ellátott feladatok

A közszolgáltatási szerződés alapján ellátott feladatok körében 2025. évben különösen az alábbi tevékenységek valósultak meg:

Feladat típusa	2025. évi darabszám
Új bérleti szerződés megkötése	48
Hozzájárulás bérlőtársi szerződés megkötéséhez	0
Hozzájárulás lakásba történő befogadáshoz	6
Hozzájárulás tartási szerződés megkötéséhez	0
Hozzájárulás lakáscseréhez	9
Hozzájárulás albérletbe adáshoz	0
Hozzájárulás lakás átalakításához, felújításához	0
Hozzájárulás bérleti jogviszony folytatásához	8
Hozzájárulás felújítási munkák lakbérbetudásához	0
Üres lakások esetén közmű szerződésekkel kapcsolatos ügyek	344
Újbóli szerződések megkötése	437
Közös megegyezéssel történő megszüntetések	7

Szociális alapon bérbeadott lakások

A szociális lakásként hasznosított ingatlanok Kecskemét város területén elszórtan helyezkednek el: részben társasházakban, részben kertes, illetve közös udvaros épületekben. Az önkormányzat célja a szociális bérlakás-állomány fenntartásával elsősorban a kisebb jövedelmű, nem megfelelő lakhatási körülmények között élő személyek és családok lakhatásának biztosítása.

2015. november 1. napjától 2025. október 31. napjáig a KIK-FOR Kft. mint korábbi közszolgáltató, ezt követően pedig 2025. november 1. napjától a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. vezeti a lakásigénylési névjegyzéket. A szociális alapon bérbe adható lakások bérbevételére irányuló igényeket a rendszeresített formanyomtatványon folyamatosan lehet benyújtani a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft.-nél. A pályázatás mellőzésével működtetett lakásigénylési névjegyzék lehetővé teszi, hogy a kérelmek egész évben beadhatók

legyenek, ezáltal a bérbeadás folyamatosan történhet, és mérsékelhető a lakások hosszabb időn át tartó üresen állása. A szociális alapon történő bérbeadás részletes feltételeit, a szociális rászorultság vizsgálatának szempontrendszerét, valamint a lakásigénylési névjegyzékbe vételhez szükséges adatlap tartalmát Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottságának 244/2015. (XI. 4.) EtB. számú határozata rögzíti. A szempontrendszer és az adatlap a 75/2023. (XII. 05.) EtB. számú határozat alapján módosításra került.

Szociális lakás vonatkozásában 2025. évben szociális helyzete miatt kb. 180 fő érdeklődőből 125 fő kérte a névjegyzékbe vételét.

A névjegyzékbe vételt kérők közül 66 kérelmező elutasításra került. Az elutasítás két legfőbb oka az volt, hogy a kérelmezők jövedelme nem érte el a mindenkori öregségi nyugdíjminimumhoz igazított jövedelemhatárt (13 kérelmező), illetve meghaladta az ahhoz igazított maximális jövedelemhatárt (47 kérelmező).

A kérelmek további elutasítási okai az alábbiak voltak: nem kecskeméti lakos volt (4 kérelmező), 1,5 millió Ft-ot meghaladó értékű vagyontárggyal rendelkezett, amelyben lakik (1 kérelmező), továbbá tulajdonnal vagy haszonélvezeti joggal rendelkezett (1 kérelmező). Önkormányzati tulajdonú lakás vonatkozásában fennálló, rendezetlen korábbi tartozás miatt elutasításra nem került sor.

A **névjegyzékre 59** kérelmező került fel.

Ez a benyújtott kérelmek 47,2%-a.

2025. évben 5 elhelyezés történt.

Nyugdíjasház lakások

Az Önkormányzat célja a nyugdíjas korú kecskeméti lakosok lakhatásának elősegítése, valamint az érintettek részére a folyamatos és megfelelő egészségügyi ellátás biztosítása, ezért két helyszínen üzemeltet nyugdíjasházat: Horváth Döme krt. 1/A és 1/B (összesen 38 db lakás), valamint Nyíri út 77/C (51 db lakás). A nyugdíjasház az ott lakók életkorának és egészségi állapotának megfelelő gondozást nyújt; biztosított a rendszeres egészségügyi ellátás, valamint az állandó gondozói felügyelet.

A nyugdíjasházi lakások bérbeadására vonatkozóan a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. lakásigénylési névjegyzéket vezet. A lakások bérbevételére irányuló igények folyamatosan benyújthatók, minden év december 31. napjáig.

Nyugdíjasházi lakások vonatkozásában 2025. évben 75 érdeklődőből 46 fő kérte a névjegyzékbe vételét.

A névjegyzékbe vételt kérők közül 26 kérelmező elutasításra került. Az elutasítás legfőbb oka az volt, hogy a kérelmezők jövedelme meghaladta a mindenkori öregségi nyugdíjminimumhoz igazított maximális jövedelemhatárt (20 kérelmező).

A kérelmek további elutasítási okai az alábbiak voltak: nem kecskeméti lakos volt (2 kérelmező), 1,5 millió Ft-ot meghaladó vagyontárggyal rendelkezett (1 kérelmező),

saját tulajdonában lakott (1 kérelmező), korábbi tartozását nem rendezte (1 kérelmező), továbbá nem érte el az öregségi nyugdíjkorhatárt és nem volt nyugdíjas (1 kérelmező). A nyugdíj minimum jövedelemhatárt el nem érő összege miatt elutasításra nem került sor.

A **névjegyzékre 20 kérelmező** került fel, amely a benyújtott kérelmek 43,5 %-a.

Krízishelyzet miatti 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 22/A. §-a szabályozza.

A rendelet alapján azonnali megoldást igénylő, az életet vagy testi épséget közvetlenül veszélyeztető helyzetben, amennyiben a kérelmező lakhatásának megoldása szükséges, a polgármester döntése alapján – a lakáshasznosítási javaslat módosítása nélkül – a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. átmeneti elhelyezést biztosíthat önkormányzati tulajdonú lakásban.

A krízis miatti elhelyezés időtartama a veszélyhelyzet fennállásához igazodik, azonban legfeljebb *1 év határozott időtartamra* szól, amely a polgármester döntése alapján – az (1) bekezdés szerinti élethelyzetre tekintettel – további legfeljebb 1 évvel, többször is meghosszabbítható.

Díjfizetés tekintetében az elhelyezés első 30 napjára az elhelyezettet lakbérfizetési kötelezettség nem terheli. A 30. napot követően az elhelyezett jövedelmi viszonyától függetlenül szociális lakbért fizet. Meghosszabbítás esetén a bérlő vagyoni és jövedelmi viszonyaitól függően szociális vagy költségelvű lakbér megfizetésére köteles.

Krízislakás, krízishelyzet miatti elhelyezés és előre sorolás 2025. évben

Egy kecskeméti férfi lakhatásának biztosítására – azonnali megoldást igénylő, az életet és testi épséget közvetlenül veszélyeztető élethelyzetre tekintettel – polgármesteri döntés alapján került sor. Az átmeneti elhelyezés a Kecskemét, Széchenyi sétány 4. VII/725. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakásban, 2025. június 16. napjától 2026. június 15. napjáig, 1 év határozott időtartamra került biztosításra, a Lakásrendelet 22/A. §-ában foglalt feltételek szerint.

A Kecskemét, Mátis Kálmán u. 1. VI/25. szám alatti krízislakásba *egy család* átmeneti elhelyezésére került sor 2025. december 22. napjától, tekintettel az azonnali megoldást igénylő, az életet és testi épséget közvetlenül veszélyeztető élethelyzetükre. Az elhelyezés határozott időre, 2026. június 30. napjáig biztosított.

Költségelven bérebe adható lakások

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.

Művészvillák, műteremlakások

Társaságunk kezelésében 12 db művésztelepi villa – művészlakás (8 db), műteremlakás (4 db) – található, amelyek nyilvános pályázat alapján adhatók bérbe.

A bérbeadásra kizárólag olyan nagykorú alkotóművész vagy működő alkotócsoporthoz jogosult, aki/amely a 22/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet 28. §-ában meghatározott pályázati feltételeknek megfelel és alkotóművészeti tevékenységét hivatásszerűen gyakorolja.

2025. december 31. napján összesen 4 db műteremlakás és 8 db művészvilla állt társaságunk kezelésében. A művészvillák közül 6 db esetében állt fenn érvényes bérleti szerződés, míg a műteremlakásoknál 2 db bérleti szerződés volt érvényben. Ennek megfelelően 2 db művészvilla és 2 db műteremlakás üresen állt.

Piaci alapon bérbe adható lakások

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 javaslatot a hivatkozott rendelkezés polgármesteri hatáskörbe utalja, legfeljebb 3 év határozott időtartamra.

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. 2025. december 31. állapot szerint a 11 db fiatal munkavállalók részére kijelölt lakás mind lakott, **kihasználtsága 100 %-os.**

Pályázat alapján hasznosított lakások

2025. évben a 22/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet 28/A. §-a alapján piaci alapon bérbe adható lakások pályázati úton történő hasznosítására került sor. A tárgyévben 4 db lakás került meghirdetésre, amelyből 2 db lakás esetében eredményes pályázat alapján bérleti jogviszony létesült, 2 db lakásra pedig nem érkezett pályázat.

	Meghirdetett ingatlanok címe	Pályázati időszak	Nyertes pályázó neve	Piaci alapon megállapított lakbér	Nem nyert
1.	Széchenyi sétány 4. II/204.	2025.05.20-2025.06.02	Bodor Fanni, Pálinkás Ákos	58.305 Ft	Kiss János
2.	Téglás u. 7/B III/15.	2025.11.18-2025.12.01	Bognár Gyula	85.176 Ft	Varga Alexandra, Szűcs Nikolett
3.	Kvarc u. 4/B I/2.	2025.11.18-2025.12.01	Nem volt jelentkező	111.540 Ft	
4.	Kvarc u. 4/C IV/12.	2025.11.18-2025.12.01	Nem volt jelentkező	125.736 Ft	

7. A 2025. évi lakáshasznosítási javaslat végrehajtása

A 2025. évi lakáshasznosítási javaslat végrehajtása során a Társaság figyelemmel volt a Lakásrendeletben, a Lakbérrendeletben, valamint a jóváhagyott lakáshasznosítási javaslatban foglaltakra.

A végrehajtás során különösen az alábbi területeken történt intézkedés:

- lakások bérbeadása,
- lakások átminősítése,
- költségelvű pályázati úton történő cserelakás biztosítása,
- bérlőkijelölési jog alapján történő hasznosítás,
- szolgálati lakások hasznosítása,
- értékesítésre kijelölt ingatlanok kezelése.

Új szerződéskötés	Érintett lakások száma
Szociális alapon történő elhelyezés	5
- ebből csere lakás	1
Költségelvű / szolgálati elhelyezés	28
- ebből csere lakás	5
Bérlőkijelölési jog alapján hasznosított	14
Piaci alapon hasznosított	1
Költségelvű pályázat útján biztosított csere lakás	3

8. Bérleményellenőrzés

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet 6. § (4) bekezdése alapján a bérbeadó a rendeltetésszerű használatot évente ellenőrzi bérleményellenőrzés keretében.

A bérleményellenőrzési feladatokat jelenleg:

- 2 fő napi 8 órában végzi az önkormányzati tulajdonú bérlemények ellenőrzésével összefüggő feladatokat,
- 1 fő foglalkoztatott nyugdíjas munkavállaló, 4 órában végzi az önkormányzati tulajdonú bérlemények ellenőrzésével összefüggő feladatokat,

Az üresen álló lakások ellenőrzésének célja a bérlemény műszaki állapotának felmérése, valamint a közüzemi mérőórák gyártási számának egyeztetése.

2025. évben összesen **1411** bérleményben volt feladat, helyszíni közreműködés, ebből 755 db bérleményellenőrzés valósult meg, a lenti táblázat szerinti bontásban:

Hónap	Ellenőrzés	Lakásmutatás	Üresen álló	Sikertelen	Egyéb (közműóra csere)	Összes
Január	50	44	8	2	15	119
Február	104	8	7	2	4	125
Március	66	7	2	11	36	122
Április	98	2	8	5	6	119
Május	35	8	4	6	75	128
Június	33	3	6	8	3	53
Július	42	5	4	0	13	64
Augusztus	84	10	6	2	59	161
Szeptember	101	9	5	4	25	144
Október	53	14	7	2	103	179
November	37	6	8	4	35	90
December	52	4	10	3	38	107
Összesen:	755	120	75	49	412	1411

Összegzésként megállapítható, hogy a bérlői magatartás vegyes: vannak kötelességtudó, a bérlemény állagára vigyázó bérlők, és vannak olyanok is, akik felszólítást követően pótolják a hiányosságokat. Ugyanakkor számottevő azon esetek aránya, amikor a karbantartási és állagmegóvási kötelezettségek teljesítése elmarad, illetve a közösségi együttélés szabályait sértő, zavaró magatartás is előfordul.

9. Üresen álló lakások helyzete

A Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. kiemelt célja, hogy a lakásgazdálkodási feladatai ellátása során – a rendelkezésre álló források optimális felhasználásával – a lakáscélú hasznosításra alkalmas ingatlanok üresen állási rátáját a lehető legalacsonyabb szintre szorítsa.

Társaságunk a további csökkenés iránt továbbra is erősen elkötelezett, ugyanakkor a kiadhatósághoz elengedhetetlen ingatlanfelújítások folyamatosan emelkedő költségei miatt az üresen állás tartós mérséklése egyre nagyobb kihívást jelent.

A lakásaink iránt továbbra is jelentős, az elmúlt években tapasztalt kereslethez hasonló érdeklődés mutatkozik. Azonban a műszaki állapot miatt átmenetileg kiadhatatlan lakások mellett a természetes fluktuációból adódóan az üresedés bizonyos mértéke folyamatosan jelentkezik, különösen az alábbi okok miatt:

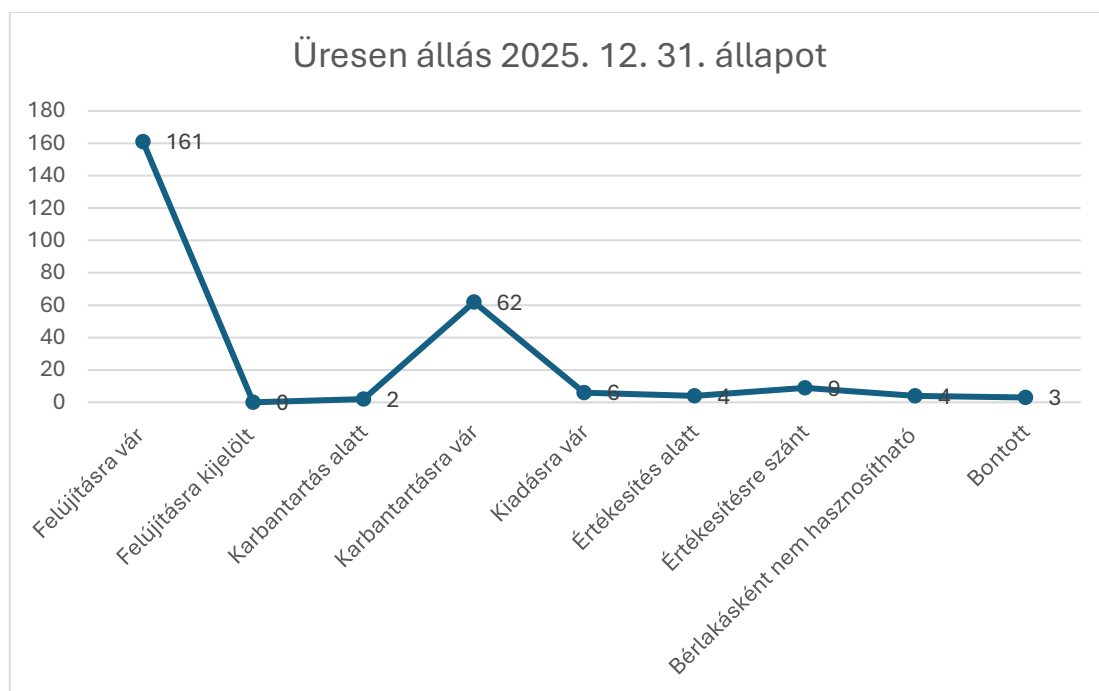
- lakásvásárlás (Falusi CSOK, Babaváró Hitel)
- családi ház építése
- végrehajtási / kilakoltatási eljárás
- elhalálozás
- munkahely elvesztése (jövedelmi helyzet változása)

Fentiek alapján az üresedés mértéke részben strukturális (műszaki okok), részben pedig természetes mozgásokból fakadó jelenség, amelyet Társaságunk folyamatos intézkedésekkel igyekszik mérsékelni - kiadható állapot elérése, - felújítási prioritizálás, - gyorsított átadás-átvétel, - hirdetési és kiválasztási folyamatok optimalizálása.

A 2025. december 31. napi állapot szerint az üresen álló lakások száma **251 db** volt, amely a teljes lakásállomány 20,06 %-át tette ki, ezek közül 7 db bérlemény (0,56 %) lakhatásra nem alkalmas.

Az üres lakások státusz szerinti bontása:

Üres lakások státusza	db	megoszlás
Felújításra vár	161	64,14%
Felújításra kijelölt	0	0,00%
Karbantartás alatt	2	0,80%
Karbantartásra vár	62	24,70%
Kiadásra vár	6	2,39%
Értékesítés alatt	4	1,59%
Értékesítésre szánt	9	3,59%
Bérlakásként nem hasznosítható	4	1,59%
Bontott	3	1,20%
Összes üres ingatlan 2025.12.31-én	251	100%



Üres ingatlanok folyamatszemplétű értelmezése (2025.12.31.)

A 2025. december 31-i állapot szerint nyilvántartott 251 db üres ingatlan döntő többsége a felújítási/karbantartási folyamat valamely szakaszában van: ez összesen 225 db, az üres állomány 89,64 %-a. Ezek tekinthetők a "valódi" üres lakásoknak, mivel jellemzően a kiadható állapot eléréséhez szükséges műszaki munkák elvégzése után hasznosíthatók bérbeadás útján.

Felújításra váró (161 db, 64,14 %): ezek az ingatlanok a jövőbeni felújításra, majd azt követően kiadásra előkészítendő lakások.

Felújításra kijelölt (0 db, 0,00 %): a 2025.12.31-i kimutatásban ebben a kategóriában már nem szerepel ingatlan, vagyis az adott időpontban nem volt nyilvántartott, "kijelölt" státuszú tétel.

Karbantartás alatt (2 db, 0,80 %): az ingatlanokban a munkavégzés folyamatban van; készre jelentést követően kiadható státuszba kerülnek, várhatóan 2026. I. negyedévében.

Karbantartásra vár (62 db, 24,70 %): zömében frissen megüresedett lakások, amelyek a karbantartási munkák elvégzése után válnak kiadhatóvá.

A bérbeadási folyamat szempontjából az üres ingatlanok 2,39 %-a (6 db) tartozik a **kiadásra váró** kategóriába: ezek kiadás szempontjából elkészült ingatlanok, amelyeknél a kiadás már folyamatban van, így várhatóan 2026. I. negyedévében már lakott ingatlanként jelennek meg.

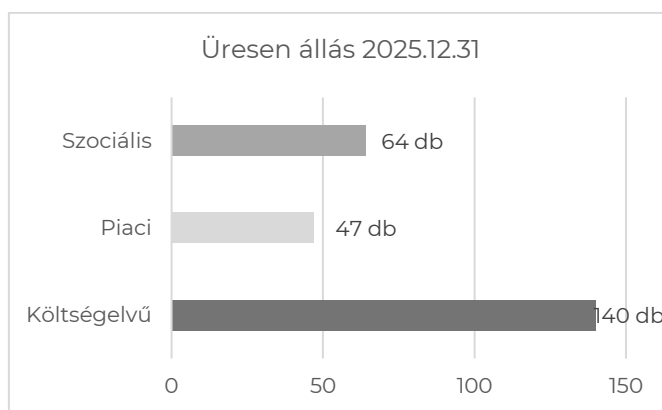
Az értékesítési folyamat szerint az üres állomány 5,18 %-a (13 db) érintett:

Értékesítés alatt (4 db, 1,59%): olyan ingatlanok, amelyeknél a pályázati előkészítés/kiírás korábban megindult, az adásvételi szerződéskötés és birtokbaadás realizálódása várhatóan 2026. I. félévében történik meg.

Értékesítésre szánt (9 db, 3,59%): a Lakáshasznosítási javaslatban értékesítésre kijelölt ingatlanok; pályázati kiírásuk 2026. évben várható.

A fennmaradó körben bérlakásként nem hasznosítható (4 db, 1,59%) és bontott (3 db, 1,20%) ingatlanok szerepelnek, együtt 7 db 2,79%-os arányban. Ezek alatt a lakóingatlanoként nem hasznosítható, bérbeadásra alkalmatlan tételket értjük, amelyek egy része már bontásra is került; az állományrendezéshez ingatlan-nyilvántartási módosítás szükséges.

Az üres 251 db ingatlan lakástípusra bontása



Az üres állomány összetétele alapján megállapítható, hogy a legnagyobb arányt a költségelvű kategóriába tartozó lakások képviselik. Ezen lakások hasznosíthatósága jellemzően a szükséges felújítási, karbantartási munkák elvégzésétől, valamint a rendelkezésre álló forrásoktól függ.

2025. január 1. és 2025. december 31. között **83 db bérlemény került vissza** az önkormányzati lakásállományba a bérleti jogviszony megszűnésével összefüggésben.

Megüresedés oka	db
Albérletbe költözött	13
Családtaghoz költözik	14
Cserelakás	9
Elhunyt bérlő	7
Kilakoltatás	4
Munkahely váltás	3
Önszántából elhagyta a lakást	5
Saját ingatlanba költözik	22
Szociális otthonba került	3

Megüresedés oka	db
Szolgálati lakásba költözött	3
Összesen	83

A megüresedések okait vizsgálva megállapítható, hogy a bérlők legnagyobb arányban *saját ingatlanba költözés miatt adták vissza a lakásokat*, amely összesen 22 esetet jelentett. Jelentős számban fordult elő továbbá, hogy a bérlők családtaghoz költöztek (14 eset), illetve albérletbe távoztak (13 eset).

A lakásleadások között 9 esetben cserelakás biztosítása történt, vagyis ezekben az esetekben a bérlők másik önkormányzati bérlakásba költöztek át. Emellett 7 esetben az elhalálozás, 4 esetben kilakoltatás, míg 5 esetben a bérlő önszántából történő kiköltözése eredményezte a megüresedést.

Kisebb számban szerepelt még a munkahelyváltás (3 eset), a szociális otthonba kerülés (3 eset), valamint a szolgálati lakásba költözés (3 eset) mint megszűnési ok.

Összességében megállapítható, hogy a lakások megüresedésének legfőbb oka a lakhatási körülmények javulása vagy megváltozása volt, hiszen a legtöbb bérlő saját ingatlanba, családtaghoz vagy más lakhatási formába költözött.

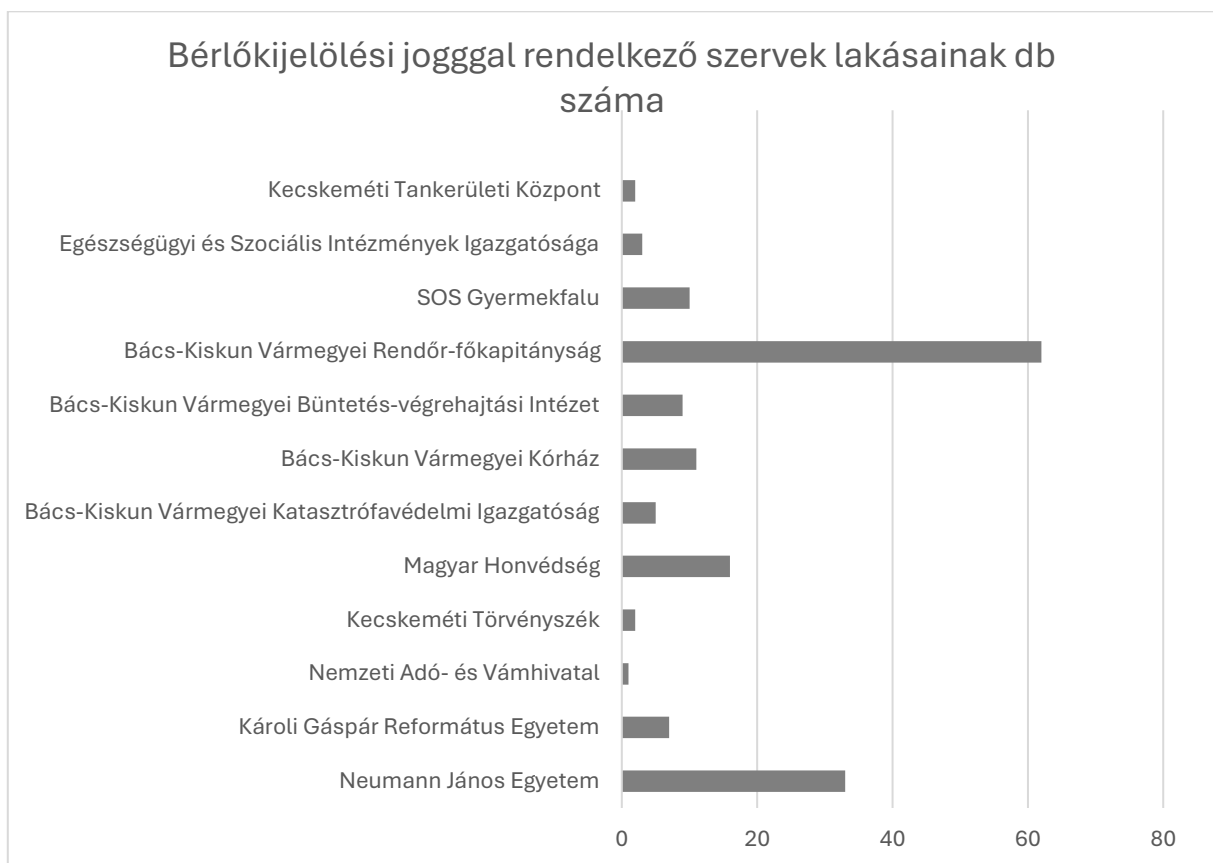
10. Bérlőkijelölési joggal érintett lakások

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 zárja ki 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 12 szervezettel, 161 db lakás vonatkozásában van érvényben bérlőkijelölési jog.

Ssz.	Szervezet megnevezése	Lakások száma (db)
1	Bács-Kiskun Vármegyei Oktatókórház	11
2	Bács-Kiskun Vármegyei Büntetés-végrehajtási Intézet	9
3	Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	5
4	Bács-Kiskun Vármegyei Rendőr-főkapitányság	62
5	Egészségügyi és Szociális Intézmények Igazgatósága	3
6	Károli Gáspár Református Egyetem	7
7	Magyar Honvédség	16
8	Neumann János Egyetem	33
9	Kecskeméti Tankerületi Központ	2
10	Nemzeti Adó-és Vámhivatal	1
11	Kecskeméti Törvényszék	2
12	SOS Gyermekfalu Kecskemét	10
	Összesen	161



A **bérlőkijelölési** joggal érintett **üres lakások száma** 2025. december 31-én összesen 42 db bérlemény volt, az alábbi megoszlás szerint:

Bérlőkijelölő szerv neve	üres bérlemények száma / db
Bács-Kiskun Vármegyei Oktatókórház	3
Bács-Kiskun Vármegyei Büntetés-végrehajtási Intézet	4
Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	5
Bács-Kiskun Vármegyei Rendőr-főkapitányság	16
Egészségügyi és Szociális Intézmények Igazgatósága	2
Károli Gáspár Református Egyetem	2
Magyar Honvédség	3
Neumann János Egyetem	4
Kecskeméti Tankerületi Központ	2
Nemzeti Adó-és Vámhivatal	0
Kecskeméti Törvényszék	1
SOS Gyermekfaló Kecskemét	0
Összesen:	42

A bérlőkijelölési joggal érintett lakások hasznosítása során továbbra is cél, hogy az érintett szervezetek a rendelkezésükre álló lakáskeretet ténylegesen kihasználják, és az üresen álló bérlemények esetében mielőbb bérlőkijelölés történjen.

11. Ingatlanértékesítés, tulajdonjog-változások

Hosszú távon a Kecskeméti Lakásmenedzsment 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 Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft.-hez került át, elsősorban a költségelvű 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 11 esetben történt:

Ssz.	Hrsz.	Cím	Ingatlan megnevezés	Terület m²	Minimális értékesítési ár Ft	Ajánlati biztosíték 5 %	Pályázati felhívás + kiírás időszaka
1.	11706	Boróka utca 26.	lakóház, udvar	39	9 358 000	467 900	2024.12.16 - 2025.01.17.
2.	4559/A/5	Bethlen körút 38. fszt. 5 + kamra 10nm	lakás	36	4 600 000	230 000	2024.12.16 - 2025.01.17.
3.	646/A/7	Csóka utca 48.-50.	lakás	23	1 000 000	50 000	2024.12.16 - 2025.01.17.

4.	771/B/2	Csongrádi út 35 fszt. 7	lakás	38	2 500 000	125 000	2024.12.16 - 2025.01.17.
5.	741	Erzsébet krt. 58.	lakóház, udvar	50	3 000 000	150 000	2024.12.16 - 2025.01.17.
6.	3960/A/1	Fráter György u. 7. (A)+ kamra 5nm	lakóház, udvar	71	15 800 000	790 000	2024.12.16 - 2025.01.17.
7.	3878/A/4	Munkácsy Mihály u. 9. fszt. 4.+ kamra 16nm	lakóház, udvar	36	9 500 000	475 000	2024.12.16 - 2025.01.17.
8.	1426/A/1	Műkerti sétány 4. 1.	lakás	20	4 000 000	200 000	2024.12.16 - 2025.01.17.
9.	9676/2	Présház utca 3. A	lakóház, udvar	261	2 500 000	125 000	2024.12.16 - 2025.01.17.
10.	6540	Szilágyi E. u. 38/A.	lakóház, udvar	333	13 500 000	675 000	2024.12.16 - 2025.01.17.
11.	1752	Zsinór utca 115.	lakóház, udvar	213	3 900 000	195 000	2024.12.16 - 2025.01.17.

Az alábbi ingatlanokra érkezett be érvényes pályázat, döntés az értékesítésről, a nyertes pályázó elfogadásáról.

Ssz.	Hrsz.	Cím	Ingatlan megnevezés	Terület m ²	Értékesítési összeg (Ft)	Nyertes pályázó - vevő	Önkormányzat határozata adásvételről	Birtokbaadás időpontja
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.	646/A/7	Csóka utca 48.-50.	lakás	23	1 150 000	Kiss István	Polgármesteri határozat	2025.06.25
4.	771/B/2	Csongrádi út 35 fszt. 7	lakás	38	3 300 000	Kiss István	Polgármesteri határozat	2025.06.25
5.	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	
6.	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	
7.	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	
8.	1426/A/1	Műkerti 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	
9.	9676/2	Présház utca 3. A	lakóház, udvar	261	2 500 000	Csorba Kálmánné	Polgármesteri határozat	2025.06.25

2023. és 2024. évben pályázati kiírás alapján értékesített ingatlanok, melyek még birtokbaadásra kerültek az alábbiak voltak:

Kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlanok (forgalmi érték 25 %-án)				
Ssz.	Hrsz.	Cím	Ingatlan megnevezés	Terület m ²
1.	1940	Zöldfa utca 22. A.	lakóház, udvar	57

Értékesítésre kijelölt 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

2024. év végén 2025. januárjában meghirdetett, többfordulós, nyilvános pályázat keretében elnyert ingatlanok **birtokbaadása** az alábbi 3 db ingatlan vonatkozásában 2025. év I. felében történt meg:

Ssz.	Hrsz.	Cím	Ingatlan megnevezés	Terület m ²	Értékesítési összeg (Ft)	Nyertes pályázó - vevő	Önkormányzat határozata adásvételről	Birtokbaadás időpontja
1.	646/A/7	Csóka utca 48-50.	lakás	23	1 150 000	Kiss István	Polgármesteri határozat	2025.06.25
2.	771/B/2	Csongrádi út 35. fszt. 7.	lakás	38	3 300 000	Kiss István	Polgármesteri határozat	2025.06.25
3.	9676/2	Présház utca 3/A	lakóház, udvar	261	2 500 000	Csorba Kálmánné	Polgármesteri határozat	2025.06.25

A 2024. december végén meghirdetett, 2025. januárban zárult többfordulós, nyilvános pályázat során elnyert ingatlanok birtokbaadása 2 db ingatlan vonatkozásában 2025. IV. negyedévében valósult meg, az alábbiak szerint:

1. Kecskemét, Bethlen körút 38. földszint 5. – birtokbaadás: 2025. november 10.
2. Kecskemét, Erzsébet körút 58. – birtokbaadás: 2025. december 30.

Az értékesítésre kijelölt ingatlanok jellemzően olyan lakások vagy lakóingatlanok voltak, amelyek műszaki állapotuk, gazdaságtalan fenntartásuk vagy hasznosítási korlátaik miatt hosszú távon nem szolgálták hatékonyan az önkormányzati bérlakásgazdálkodási célokat.

12. Jogi eljárások

A rendelkezésre álló adatok alapján a KIK-FOR Kft.-nél, mint korábbi közszolgáltató társaságnál 2025. október 31. napján összesen 36 db bírósági, illetve végrehajtási eljárással érintett ügy volt nyilvántartásban.

Ezek megoszlása az alábbiak szerint alakult: 11 esetben az eljárás megszűnt, mivel az érintett kiköltözött; 17 esetben az eljárás szünetel, az érintettek jelenleg is a bérleményben laknak; 5 esetben bírósági eljárás, míg 3 esetben végrehajtási eljárás van folyamatban.

Az adott időszakban 4 db lakáskiürítés történt jogerős bírósági határozat alapján, az alábbi bérlemények vonatkozásában:

Bérlemény címe
6000 Kecskemét, Téglás utca 7. C. IV. em. 17.
6000 Kecskemét, Szimferopol tér 16. II. em. 21.
6000 Kecskemét, Halasi út 3. I. em. 18.
6000 Kecskemét, Zsinór utca 4. lakás 1.

Bérleti szerződés felmondására nem került sor.

Fontos kiemelni, hogy ezen ügyek a korábbi közszolgáltatónál, a KIK-FOR Kft.-nél maradtak.

Az új közszolgáltatási szerződés alapján 2025. november 1. napjával a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft.-hez, mint új kezelő társasághoz 4 db folyamatban lévő ügy került át.

Az átvett ügyek az alábbi bérleményeket érintették:

Bérlemény címe
6000 Kecskemét, Március 15. utca 40. V. em. 13.
6000 Kecskemét, Szilágyi Erzsébet utca 38. B.
6000 Kecskemét, Epreskert utca 62. A. lakás 1.
6000 Kecskemét, Mátis Kálmán utca 1. IX. em. 37.

A Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. az átvételt követően további 1 db ügyet indított a bérlővel szemben, a 6000 Kecskemét, Mátis Kálmán utca 1. IV. em. 14. szám alatti bérlemény vonatkozásában. Az ügy jelenleg szünetel.

A vizsgált időszakban felmondott bérleti szerződés nem történt.

13. Üzleti terv és a 2025 évi tényadatok vizsgálata

A Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. a KMJV Önkormányzat Közgyűlése 182/20235. (X.2.) határozatával jóváhagyott Közszolgáltatási szerződés, valamint a 2025. november 20-án kötött Támogatási szerződés előírása alapján végezte el feladatát és készítette el jelentését. A támogatási szerződés szerint a támogatás mértéke nem haladhatja meg a közszolgáltatás ellátásának nettó költségét, azaz a közszolgáltatás működésével kapcsolatban felmerült költségek és az ezzel összefüggésben keletkezett bevételek különbségét. Ezen irányelv figyelembevételével került kialakításra az üzleti terv, valamint a tény elszámolás.

2025 évi túlkompensáció összege 6 620 E Ft.

Az üzleti terv és a 2025 évi tényadatok vizsgálata, az eltérések okai.

- I. Az **értékesítés nettó árbevétele** 2,3%-kal haladta meg a tervadatot.
- II. 2025 évi üzleti tervben a támogatási előleg **egyéb bevételek** sorban lett betervezve. Tekintettel arra, hogy a 22 407 E Ft előirányzat felhasználásra nem került, így tény eredménykimutatásunkban nem szerepeltethetjük, hanem előlegként mutathatjuk ki a mérlegünkben.
- III. A 2025 üzleti évben mindösszesen 2 hónapot érintett a közszolgáltatási időszak. A támogatási szerződés aláírására november 20-án került sor, így a karbantartási-üzemeltetési tevékenység kizárólag az ad-hoc jellegű

(sürgős-azonnali beavatkozást igénylő) valamint az állandó jellegű munkálatokra, ráfordításokra terjedt ki (pl. felvonó-elektromos-kazán felügyelet, közüzemi költségek stb.), így az **anyagjellegű ráfordítások** 23,9 %-kal maradtak el a tervtől. Pozitívumként elmondható, hogy az elvégzett karbantartási munkák mellett az üresen állás tekintetében növekedés nem volt a 2025 év üzleti év fordulónapjára. A karbantartási keretszerződés alvállalkozóval történt 2026 évi megkötését követően a karbantartási költségek növekedése fog bekövetkezni, mely az üresen álló ingatlanok csökkenését fogja magával vonni.

- IV. **Személyi jellegű ráfordítások** a tervtől 35,2 %-kal maradtak el, melynek oka, hogy az üzleti tervben 26 fő-vel terveztünk, azonban a szervezet működésének első két hónapjában 17 fő látta el munkaviszonyban a feladatait. A 2025. évi mérlegfordulónapot követően 1 fő ügyfélszolgálati vezetői asszisztenssel, 2 fő ingatlanellenőri munkatárssal bővült a létszám. 2026. februárjában kialakult a gazdálkodási csoport is 3 fővel.
- V. Az **értékcsökkenés** elmaradásának oka, hogy a 2025. év végére tervezett eszközbeszerzések a tervtől elmaradtak, mivel azok vásárlását és aktiválását át kellett ütemezni tárolási és használati okokból, mert a bérbeadó KIK-FOR Kft az általunk bérelendő helyiséget még nem újította-alakította ki a fordulónapig. Az értékcsökkenés elmaradásának további oka, hogy a tervezett 3 db gépjármű helyett az év utolsó hónapjának végén 2 db gépkocsit szereztünk be.
- VI. A korábbi költség eredménykimutatás sorok (anyagjellegű és személyi jellegű ráfordítás, értékcsökkenés) tervtől való eltérése miatt a túlkompensáció került elszámolásra 6 620 E Ft összegben, mely **az egyéb ráfordítás** mérlegtétel jelentős eltérését okozta a tervtől.
- VII. **Pénzügyi bevétel**ként az óvadék és az egyösszegű befizetések elkülönített pénzeszközének lekötött kamatbevételét szerepeltetjük. Ezen tétel a korábbi közszolgáltató átutalási időpontjának pontos ismerete nélkül nem került betervezésre. **Pénzügyi ráfordítás**ként a digitális eszközbeszerzés miatt igénybe vett hitel kamatának ráosztott összegét szerepeltetjük.

Az üzleti terv %-os eltéréseinek kimutatását a következő táblázat mutatja.

(E Ft-ban)

	Megnevezés	2025. év TÉNY /2025.11-12 hó/	2025. TERV /2025.11- 12 hó/	TÉNY/ TERV %
I.	Értékesítés nettó árbevétele	92 110 420	90 011	102,3%
11.	Saját előállítású készletek állományváltozása	0	0	

12.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	
II	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	
III.	Egyéb bevételek	621	22 407	0,0%
18.	Anyagköltség	2 883 279	6 515	44,3%
23.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	43 454 785	47 083	92,3%
24.	Egyéb szolgáltatások értéke	597 286	1 542	38,7%
25.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		
26.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	5 206 334	13 415	38,8%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	52 141 684	68 555	76,1%
28.	Béreköltség	21 340 216	31 966	66,8%
29.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	850 571	2 260	37,7%
30.	Bérfelrakások	2 749 650	4 282	64,2%
V.	Személyi jellegű ráfordítások	24 940 437	38 508	64,8%
VI/I	Értékcsökkenési leírás	990 356	2 148	46,1%
VII/I	Egyéb ráfordítások	13 604 117	1 924	707,1%
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	434 447	1 283	33,8%
VIII/I	Pénzügyi műveletek bevételei	149 183		
IX./I	Pénzügyi műveletek ráfordításai	583 630	1 283	45,5%
B	Pénzügyi műveletek eredménye	-434 447	-1 283	33,8%
C.	Adózás előtti eredmény	0	0	0,0%

In-house bevétel vizsgálat:

Kategória megnevezés	TERV	Tervadatok %	TÉNY	Tényadatok %
Értékesítés nettó árbevétele in-house körből (karbantartás + felújítás)	90 011	84,73 %	92 307	84,89%
Értékesítés nettó árbevétele in-house körön kívül	16 218	15,27%	16 423	15,11 %
Összesen	106 229	100%	108 730	100%

14. Összegzés és 2026. évi célkitűzések

A 2025. év az önkormányzati lakásgazdálkodás szempontjából átmeneti, ugyanakkor eredményes időszaknak tekinthető. Az év során a feladatellátás szervezeti keretei megváltoztak, amelynek eredményeként 2025. november 1. napjától a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. vette át a lakásállomány kezelésével és hasznosításával kapcsolatos feladatokat. Az átállás a szolgáltatás folyamatosságának fenntartása mellett valósult meg.

A kezelt lakásállomány 2025. december 31. napján 1251 db bérleményből állt. A lakásállomány összetételében továbbra is a költségelví lakások képviselték a legnagyobb arányt, miközben a szociális alapon hasznosított lakások továbbra is fontos szerepet töltek be a rászoruló kecskeméti lakosok lakhatásának biztosításában.

A tárgyévben kiemelt feladatot jelentett az üresen álló lakások helyzetének kezelése, a bérleményellenőrzések végrehajtása, a lakáshasznosítási javaslat végrehajtása, valamint az értékesítésre kijelölt ingatlanokkal kapcsolatos tulajdonosi döntések előkészítése és végrehajtása.

A 2026. évben Társaságunk kiemelt céljai különösen az alábbiak:

- az üresen álló, de hasznosítható lakások számának csökkentése,
- a felújítási és karbantartási folyamatok gyorsítása,
- a bérbeadási eljárások hatékonyságának növelése,
- a kintlévőségek kezelésének erősítése,
- a digitális ügyintézési lehetőségek bővítése,
- a bérlői együttműködés és tájékoztatás fejlesztése,
- az önkormányzati lakásállomány hosszú távú, fenntartható működtetésének támogatása.

Összességében elmondható, hogy a 2025. év tapasztalatai megfelelő alapot biztosítanak ahhoz, hogy a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. a következő időszakban hatékony, átlátható és a város érdekeit szolgáló lakásgazdálkodási tevékenységet folytasson.

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, 2026.04.30.

Tisztelettel:

Szabó Bernadett „s.k.”

ügyvezető