



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

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

**2026. szeptember 22-én
tartandó ülésére**

Tárgy: A 2026. évi lakáshasznosítási javaslat módosítása

Az előterjesztést készítette: Dr. Patay Balázs irodavezető
Szervezési és Jogi Iroda
Dr. Fölföldi Klára osztályvezető
Jogi Osztály

Kezelési megjegyzés: 1 db határozat-tervezet

Döntési változatok száma: 1

Határozat-tervezet melléklete:

Előterjesztés melléklete:

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Törvényességi észrevételem nincs:

Dr. Temesvári Péter „s.k.”
jegyző

Ügyiratszám: 3060-19/2026.

**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

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

2026. szeptember 22-én tartandó ülésére

Tárgy: A 2026. évi lakáshasznosítási javaslat módosítása

Tisztelt Bizottság!

A Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. (a továbbiakban: Közzolgáltató) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja szerinti lakásgazdálkodási közzolgáltatási feladatokat Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Lakásrendelet) foglaltak, a 2025. november 1. napján létrejött közzolgáltatási szerződés és a mindenkor hatályos lakáshasznosítási javaslat alapján látja el.

A Lakásrendelet 4. § (1) bekezdése alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások hasznosítására a Közzolgáltató köteles évente javaslatot készíteni és azt a polgármester részére megküldeni. A 2026. évi lakáshasznosítási javaslat a 88/2025. (X.25.) GVB. számú határozattal elfogadásra, a 2/2026. (V.12.) GVB. számú határozattal pedig módosításra került.

A Közzolgáltató a 2026. évi lakáshasznosítási javallatra vonatkozó, mellékletként csatolt módosító javaslatokat tette.

A Közzolgáltató által 2026. évre vonatkozóan összeállított lakáshasznosítási javaslat módosítást a határozat-tervezet melléklete tartalmazza.

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

Kecskemét, 2026. szeptember 14.

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

HATÁROZAT-TERVEZET

...../2026. (IX.22.) GVB. számú határozat **A 2026. évi lakáshasznosítási javaslat módosítása**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Gazdálkodó Város Bizottsága megtárgyalta Dr. Fekete Gábor Domicián alpolgármester 3060-19/2026. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

A bizottság a közszolgáltatást végző gazdasági társaság javaslatának megfelelően a 2026. évre vonatkozó lakáshasznosítási javaslat módosítását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Dr. Fekete Gábor Domicián alpolgármester

Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft.

**2026. ÉVI
LAKÁSHASZNOSÍTÁSI JAVASLAT**

2. számú módosítása



2025. november 01. napjától Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat tulajdonában lévő 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 (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.

A Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. által – Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelete 4. §-a alapján – elkészített **2026. évi Lakáshasznosítási javaslatot** a Gazdálkodó Város Bizottság a 88/2025. (XI. 25.) GVB. számú határozatával fogadta el.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, közszolgáltatási szerződés alapján a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. kezelésében lévő **1247 db** bérlemény a 2026. január 1. naptól hatályos Lakbérrendelet módosítása szerint szociális helyzet alapján (385 db bérlemény), költségelven (787 db bérlemény) és piaci alapon (75 db bérlemény) bérbeadható az alábbi bontás szerint:

1.	Komfortfokozat	A lakás elhelyezkedése	A lakbér mértéke 2026.01.01. (Ft/m²/hó)	Lakás darab számok	Lakások összes m²
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	92	4658
		II. övezet - nyugdíjasház	499	50	1717
		Összkomfortos összesen:		165	7 333
7.	Komfortos	kiemelt övezet	645	16	955
8.		Horváth Döme krt. nyugdíjasház lakásai	499	36	1056
9.		műkerti bérlakások	447	3	162
10.		I. övezet	474	24	1128
11.		II. övezet	428	100	4603
		Komfortos összesen:		179	7 904
12.	Félkomfortos	kiemelt övezet	486	2	88
13.		műkerti bérlakások	304	0	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	0
17.		I. övezet	228	14	690
18.		II. övezet	225	20	873
		<i>Komfort nélküli összesen:</i>		34	1563
	Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás összesen			385	17084
19.	II. Költségelven bérbe adott lakás				
20.	Jogosultsághoz kötött bérbeadás				
21.	Összkomfortos komfortos	minden városrész (bérőlkijelölés)	923	161	7009
22.		minden városrész (szolgálati lakás)	800	322	12966
23.	Művészvilla, műteremlakás				
24.	Összkomfortos komfortos	minden városrész	798	11	1036
25.	5. § (1) bekezdésben meghatározott lakások				
26.	Összkomfortos	Petőfi Sándor utca 18-20. szám alatti és korábban pályázat alapján hasznosított, felújított lakás	1 632	69	2563
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	127	6260
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	10	521
29.		Korábban kecskeméti székhelyű vagy telephelyű	1 478	87	3539

		munkáltatóval létesített foglalkoztatásra irányuló jogviszony alapján bérbeadott lakás			
	Költségelven bérbe adott lakás összesen:			<u>787</u>	<u>33894</u>
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	3	173
37.		Téglás u.7-9. és 13. és Kvarc u.4.sz. alatt felújított bér lakásban	2 332	24	1185
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:			<u>75</u>	<u>3346</u>
	ÖSSZESEN			1 247	54 324

A 2026. évi Lakáshasznosítási javaslat 2. számú módosításával a **Kecskemét, Horváth Döme krt. 1/B fszt. 1.** szám alatti, 26 m² alapterületű, komfortos lakást Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 130/2026. (VI. 18.) határozatával 2026. július 1. napjától határozatlan időtartamra az Egészségügyi és Szociális Intézmények Igazgatósága vagyonkezelésébe került, ezáltal a lakás az állományból kivezetésre került.

A lakásállomány 1 db ingatlannal bővült a kisajátítást követően önkormányzati tulajdonba került, **6000 Kecskemét, Felsőszéktó 88.** szám alatti, 81 m² alapterületű, komfortos lakóingatlannal. Az ingatlan a lakáshasznosítási javaslatban szociális bérlakásként került meghatározásra.

Átminősítésre javasolt lakások

A 2026. évi Lakáshasznosítási javaslat 2. számú módosítása keretében a lakáshasznosítási javaslat további kiegészítését javasoljuk, melynek keretében 13 db ingatlan vonatkozásában javasoljuk a jelenlegi lakástípus módosítását az alábbi táblázatban foglaltak szerint.

Ssz.	Hrsz	Cím	Lakás típus átminősítés előtt	Lakás típus átminősítés után	Üres
1.	3799/6/A/87	Akadémia körút 11. IV/13.	Szociális	Költségelvű	2026.08.28
2.	3731/A/90	Akadémia körút 40. IV/90.	Szociális	Költségelvű	2026.01.27
3.	2212	Mátis Kálmán utca 1. IV/14.	Költségelvű	Szociális	2023.08.02
4.	2164	Mátis Kálmán utca 16. I/3.	Költségelvű	Szociális	2026.05.29
5.	17/6/A/9	Muraközi János utca 1. III/9.	Piaci	Költségelvű	2023.08.02
6.	3708/24/A/104	Széchenyi sétány 2-4. III/327.	Költségelvű	Szociális	2025.04.03
7.	3708/24/A/214	Széchenyi sétány 2-4. VII/717.	Költségelvű	Szociális	2026.06.10
8.	3791/10/A/104	Szimferopol tér 14. V/14.	Szociális	Költségelvű	2025.06.27
9.	3791/9/A/36	Szimferopol tér 16. II/21.	Szociális	Költségelvű	2025.06.04
10.	3791/8/A/29	Szimferopol tér 21. V/14.	Szociális	Költségelvű	2023.08.24
11.	21920/2	Téglás utca 7/A. III/16.	Költségelvű	Piaci	2025.10.01
12.	21920/2	Téglás utca 7/B. III/13.	Költségelvű	Piaci	2026.01.12
13.	21920/2	Téglás utca 7/C. I5.	Költségelvű	Piaci	2025.10.07

Az átminősítések indokolása

A javasolt átminősítések célja, hogy az önkormányzati lakásállomány hasznosítása a tényleges lakásgazdálkodási és bérbeadási igényekhez, valamint az egyes ingatlanok műszaki állapotához és elhelyezkedéséhez igazodjon. Az érintett lakások között több olyan ingatlan található, amely hosszabb ideje üresen áll, illetve jelenlegi besorolása mellett nehezebben hasznosítható.

Az átminősítéssel az ingatlanok a kereslethez jobban igazodó bérbeadási kategóriába kerülhetnek, ezáltal javulhat kiadhatóságuk, csökkenhet az üresen állás időtartama és növekedhet az önkormányzati lakásállomány kihasználtsága.

A Kecskemét, Széchenyi sétány 4. 3. emelet 327. szám alatti lakás esetében – annak műszaki állapotára is tekintettel – a költségelvű hasznosítás helyett **szociális lakástípusúvá történő átminősítést javaslunk.**

A lakást a szociális lakásállományon belül **krízislakásként kívánjuk hasznosítani**, ezáltal lehetőséget biztosítva az azonnali vagy átmeneti elhelyezést igénylő, rendkívüli élethelyzetbe került személyek, illetve családok ideiglenes elhelyezésére.

Az átminősítésre javasolt ingatlanokat a jelen Lakáshasznosítási javaslat 1. számú melléklete tartalmazza.

Kérjük a fenti lakáshasznosítási javaslat módosításának szíves megtárgyalását és elfogadását Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Gazdálkodó Város Bizottságának soron következő ülésén.

Kecskemét, 2026. szeptember 10.

Tisztelettel:

Szabó Bernadett „s.k.”
üzveveető
Kecskeméti Lakásmenedzsmment Kft.

2026. évi lakáshasznosítási javaslat 2. számú módosításának 1. számú melléklete

Ssz.	Hrsz	Cím	Lakás típus átminősítés előtt	Lakás típus átminősítés után
1.	3799/6/A/87	Akadémia körút 11. IV/13.	Szociális	Költségelvű
2.	3731/A/90	Akadémia körút 40. IV/90.	Szociális	Költségelvű
3.	2212	Mátis Kálmán utca 1. IV/14.	Költségelvű	Szociális
4.	2164	Mátis Kálmán utca 16. I/3.	Költségelvű	Szociális
5.	17/6/A/9	Muraközi János utca 1. III/9.	Piaci	Költségelvű
6.	3708/24/A/104	Széchenyi sétány 2-4. III/327.	Költségelvű	Szociális
7.	3708/24/A/214	Széchenyi sétány 2-4. VII/717.	Költségelvű	Szociális
8.	3791/10/A/104	Szimferopol tér 14. V/14.	Szociális	Költségelvű
9.	3791/9/A/36	Szimferopol tér 16. II/21.	Szociális	Költségelvű
10.	3791/8/A/29	Szimferopol tér 21. V/14.	Szociális	Költségelvű
11.	21920/2	Téglás utca 7/A. III/16.	Költségelvű	Piaci
12.	21920/2	Téglás utca 7/B. III/13.	Költségelvű	Piaci
13.	21920/2	Téglás utca 7/C. I/5.	Költségelvű	Piaci