



☒ Cím 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14. Pf. 49.  
☒ Telefon: +36 76 480 731  
☒ Fax: +36 76 487 343  
☒ E-mail: titkarsag@kikfor.hu  
☒ Web: www.kikfor.hu



2017. MÁJ. 10. *GA*

Kecskemét Megyei Jogú Város  
Polgármesteri Hivatal  
Kecskemét  
Kossuth tér 1.  
6000

Kecskemét, 2017. május 8.  
Iktatószám: KFI- *1307/1944-1*

Dr. Patay Balázs  
Szervezési és Jogi Iroda  
Jogi Osztály  
Jogi Osztályvezető  
részére

Tisztelt Dr. Patay Balázs Úr!

A levél mellékleteként küldöm a 2016. évi lakáshasznosítási javaslat teljesüléséről szóló szakmai beszámolót. Mellékletben csatoljuk, a 2016. évi lakásfelújítási terv teljesülését tartalmazó értékelést.

Tisztelettel:

Kulcsár Anita

Gazdasági Igazgató

KIK-FOR  
INGATLANKEZELŐ  
ÉS FORGALMAZÓ KFT.  
6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.  
7.

# SZAKMAI BESZÁMOLÓ

---

**A 2016. ÉVI LAKÁSHASZNOSÍTÁSI JAVASLAT  
TELJESÜLÉSÉRŐL**



Kecskemét, 2017. április 25.



☎ Cím: 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14. Pf. 49.  
☎ Telefon: +36 76 487 522  
☎ Fax: +36 76 487 343  
☎ E-mail: titkarsag@kikfor.hu  
☎ Web: www.kikfor.hu



## I. BEVEZETÉS

A 2011. évi CLXXXIX. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény 3. § (1) 9. pontja alapján helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a lakás- és helyiséggazdálkodás. 2015. november 1. napjával kezdődően 2025. október 31-éig terjedő határozott időtartamra közszolgáltatási szerződés keretében valósul meg KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő lakás állomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása. Fentiek alapján a 2000. július 5. napján kelt és többször módosított megbízási szerződésben foglalt teljes körű kezelési, üzemeltetési, karbantartási feladatok kiegészültek a bérbeadási jogok gyakorlásához kapcsolódó tevékenységekkel.

2016. évben 1423 db lakás vonatkozásában gyakorolta társaságunk a bérbeadási jogokat és látott el egyéb feladatokat az 1993. évi LXXVIII. lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályairól szóló törvény, 42/1996 (XI.4.) önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló önkormányzati rendelet, 244/2015. (XI.4.) EtB számú határozat, belső eljárásrend előírásai alapján valamint a 22/2015. (X.22.) az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet alapján, melynek 4.§ (1) szerint *'Az önkormányzat tulajdonában álló lakások hasznosítására a KIK-FOR Kft. köteles minden év január 31. napjáig javaslatot készíteni, valamint azt megküldeni a polgármester részére.'*

Társaságunk 2016. január 15-én megküldte a 2016. évre szóló Lakáshasznosítási javaslatot, melynek mellékletét képezte a 2016. évre szóló Felújítási terv is. A 2016. évre szóló Lakáshasznosítási javaslatot Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének Esélyteremtési Bizottsága a 8/2016. (II.15.) EtB. sz. határozatával jóváhagyta, a 2016. évben végzett lakáshasznosítási és felújítási tevékenységet a KIK-FOR Kft. ennek megfelelően végezte.

A 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet 4.§ (7) bekezdése szerint küldi a KIK-FOR Kft. a 2016. évi Lakáshasznosítási javaslat teljesüléséről szóló szakmai beszámolót.

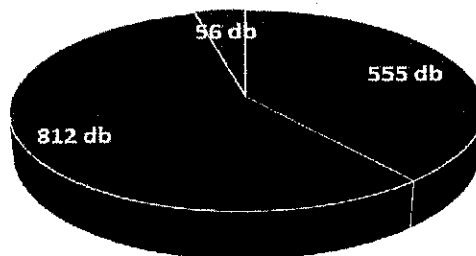
## II. A 2016. ÉVI LAKÁSHASZNOSÍTÁSI JAVASLAT TELJESÜLÉSE

### II.1 Ingatlan hasznosítási szempontok

A Lakáshasznosítási javaslat készítésénél és végrehajtásánál figyelembe kell venni, hogy elsősorban a szociális helyzetük alapján rászoruló lakhatását kell biztosítani.

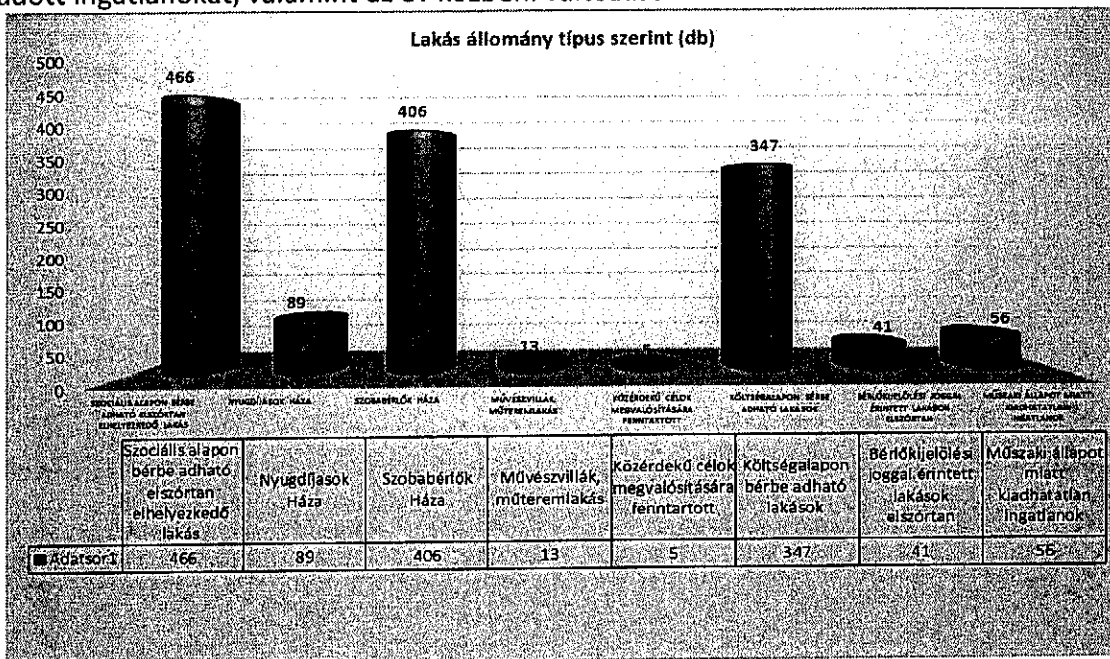
2016 évben 1423 db-ot hasznosíthattunk bérbeadással. A bérbeadással hasznosított lakásállomány 39%-a szociális helyzet alapján, 54%-a költségelven kerülhet bérbeadásra, elszórtan elhelyezkedő bérlőkijelölési joggal rendelkező ingatlan 4%, műszaki állapot miatt kiadhatatlan ingatlanok 3%.

Szociális helyzet alapján és költségelven bérbeadott lakások



- szociális helyzet alapján bérbeadott lakások
- költségelven bérbeadott lakások
- műszaki állapota miatt kiadhatatlan ingatlanok

Lakáshasznosítási koncepcióban a fő kategóriák további megbontásban szerepelnek típusok szerinti csoportosításban. A diagramon a 2016. év végi eloszlás tekinthető meg, mely tartalmazza a 2016. évi Lakáshasznosítási javaslat 4. számú mellékletében található átminősítésre javasolt és elfogadott ingatlanokat, valamint az év közbeni változásokat.



1423 db lakás 4%-a rendkívül rossz műszaki állapot miatt kiadhatatlan, felújítása nem gazdaságos.

## II.2 Megüresedő lakások száma

A 2016. évi Lakáshasznosítási javaslatban a KIK-FOR Kft. 122 db ingatlan várható megüresedését irányozta elő.

2016. december 31-el bezárólag 2016. év folyamán összesen 115 bérlakás üresedett meg. Ez alapján megállapítható, hogy havonta átlagosan 10 db ingatlan megüresedésével kell számolni.

- Az üresen álló lakások számának növekvő tendenciája helyett csökkenést ért el társaságunk.

Mivel a 2016. évi lakásfelújítási feladatokra vonatkozó szerződés 2016. év június 7-én került véglegesítésre, a rendelkezésre álló pénzügyi fedezet bizonytalansága miatt a felújítások csak jelentős késedelemmel kezdődhettek. Az egy évre ütemezett kivitelezéseket így – igen feszített tempóban - gyakorlatilag hét hónap alatt valósultak meg.



## II.4 Laktér emelés

A 2016. évi Lakáshasznosítási javaslatban a KIK-FOR Kft. javaslatot tett az önkormányzati bérlakások laktérének emelésére, tekintettel arra, hogy 2011. óta nem volt laktér emelés Kecskemét Megyei Jogú Város tulajdonában lévő bérlakások tekintetében.

A KIK-FOR Kft. munkatársai a Lakás Munkacsoporttal történő folyamatos egyeztetés mellett kidolgozta a laktér emelésre vonatkozó konkrét javaslatát, melyet Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendeletével hatályba léptetett.



☎ Cím: 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14. Pf. 49.  
☎ Telefon: +36 76 487 522  
☎ Fax: +36 76 487 343  
☎ E-mail: titkarsag@kikfor.hu  
☎ Web: www.kikfor.hu



Ennek megfelelően a KIK-FOR Kft. 2016. augusztus 1. napjától érvényesítette a rendelet 1. számú mellékletében meghatározott, átlagosan 5%-al emelt bérleti díjakat.

A bérlők előzetesen értesítést kaptak a várható emelés mértékéről, idejéről, a lakbér emelés kapcsán bérlői panasz nem érkezett társaságunkhoz.

A rendelet szerint 2017. augusztus 1-től újabb átlagos 5%-os lakbér emelés kerül megvalósításra.

### **II.5 Bérlőkiválasztási jog és együttműködési megállapodás alapján hasznosított lakások**

2016. januárban az alábbi szervezetek rendelkeztek bérlőkijelölési joggal, vagy együttműködési megállapodással önkormányzati bérlakásra vonatkozóan:

• Bács-Kiskun Megyei Rendőrfőkapitányság:	59 lakás
• Kecskeméri Főiskola (Pallasz Athéné Egyetem):	40 lakás
• Magyar Honvédség:	16 lakás
• Bács-Kiskun Megyei Kórház:	10 lakás
• Bács-Kiskun Megyei BV Intézet:	9 lakás
• Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelem:	5 lakás
• SOS Gyermekfalv:	1 lakás
• NAV:	1 lakás
• Kecskeméti Törvényszék:	1 lakás

**ÖSSZESEN**

**142 lakás**

A KIK-FOR Kft. a Bérlőkijelölési joggal rendelkező szervekkel kapcsolatban jelezte a 2016. évi Lakáshasznosítási javaslatban, hogy a Bács-Kiskun Megyei Kórház 10 lakást érintő megállapodás, valamint a Bács-Kiskun Megyei Rendőr-főkapitányság 15 lakást érintő megállapodás 2016. március 31-el lejár, szerződés hosszabbítás válik szükségessé.

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének Esélyteremtési Bizottsága 66/2016. (IX.19.) EtB. sz. határozatában döntést hozott mindkét szervvel kapcsolatban.

A Bács-Kiskun Megyei Rendőr-főkapitánysággal a tulajdonos önkormányzat 2016. július 19-én kötött együttműködési megállapodást a 15 eddigi valamint 4 új lakás vonatkozásában, a Bács-Kiskun Megyei Kórházzal 2016. december 13-án kötött együttműködési megállapodást a 10 eddigi, valamint 1 új lakás vonatkozásában.

Jelenleg 147 db ingatlan hasznosul bérlőkijelölési jog vagy együttműködési megállapodás alapján.

### **II.6 Pályázat alapján hasznosított lakások**

A 2016. évi Lakáshasznosítási javaslatban a KIK-FOR Kft. a pályázatok tervezett időpontjának az alábbiakat jelölte meg:

- 2016. február 1 – 2016. február 15



☒ Cím: 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14. Pf. 49.  
☒ Telefon: +36 76 487 522  
☒ Fax: +36 76 487 343  
☒ E-mail: titkarsag@kikfor.hu  
☒ Web: www.kikfor.hu



- 2016. május 3 – 2016. május 17
- 2016. augusztus 16 – 2016. szeptember 1
- 2016. november 3 – 2016. november 24

A 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet 27.§-a alapján pályázat útján hasznosítható bérlakások területi eloszlásuk alapján az alábbiak szerint csoportosíthatóak, pályázati kiírásuk eszerint a területi megoszlás szerint történt:

- Homokbánya – 165 db bérlakás
- Petőfi S. u. 18-20. – 83 db bérlakás
- Szétszórta elhelyezkedő – 21 db bérlakás

Homokbányán elhelyezkedő pályázatos ingatlanok:

- 2016. február 1 – 2016. február 15  
2 db lakás pályáztatása történt, melyre 15 pályázat érkezett, mindkét ingatlant maximális, 60 havi bérleti díj befizetéssel hasznosítottuk.
- 2016. május 3 – 2016. május 17  
3 db lakás pályáztatása történt, melyre 10 pályázat érkezett, mindhárom ingatlant maximális, 60 havi bérleti díj befizetéssel hasznosítottuk.
- 2016. augusztus 16 – 2016. szeptember 1  
6 db lakás pályáztatása történt, melyre 20 pályázat érkezett. Öt ingatlant maximális, 60 havi bérleti díj befizetéssel hasznosítottuk, 1 ingatlan tekintetében 28 havi bérleti díjat vállalt a pályázó.
- 2016. november 3 – 2016. november 24  
Ebben az időszakban nem volt üres, pályáztatható bérlakás Homokbányán.

Petőfi S. u. 18-20. szám alatti épületben elhelyezkedő pályázatos ingatlanok:

- 2016. február 1 – 2016. február 15  
1 db lakás pályáztatása történt, melyre 3 pályázat érkezett, az ingatlant maximális, 60 havi bérleti díj befizetéssel hasznosítottuk.

**2016. II. negyedétől kezdődően a tulajdonos önkormányzattal történt előzetes egyeztetést követően a KIK-FOR Kft. a Petőfi S. u. 18-20. szám alatti és a szétszórta elhelyezkedő pályázatos lakások esetében az addig szokásos eljárástól két módosítást vezetett be:**

- a költség alapon pályáztatott lakások elbírálásánál az 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény 7.§ és 9. §-a alapján előnyben részesítettük azt a pályázatot, ahol Bérlő vállalta a lakás felújítását.
- mivel az addigi gyakorlat alapján a legnagyobb érdeklődés a Homokbányai pályázatos lakások iránt volt, a Petőfi S. utca 18-20 szám alatt valamint szétszórta elhelyezkedő lakások esetében a pályázat leadásának időpontját a Lakáshasznosítási javaslatban leírthoz képest elcsúsztattuk, vagy hosszabb időintervallumot biztosítottunk, így aki



☒ Cím: 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14. Pf. 49.  
☒ Telefon: +36 76 487 522  
☒ Fax: +36 76 487 343  
☒ E-mail: titkarsag@kikfor.hu  
☒ Web: www.kikfor.hu



**esetlegesen nem jutott lakáshoz Homokbányán, még adott negyedévben be tudta adni pályázatát a területileg máshol elhelyezkedő meghirdetett lakásokra.**

Ennek értelmében a kiírt pályázatok az alábbiak szerint alakultak:

Petőfi S. u. 18-20. szám alatti épületben elhelyezkedő pályázatos ingatlanok:

- 2016. május 5 – 2016. május 23  
6 db lakás pályáztatása történt, melyre 10 pályázat érkezett. Öt ingatlan került a pályázat keretében bérbeadásra, ebből 2 bérlakást a maximális, 60 havi, 1 bérlakást 36 havi, 2 lakást pedig 24 havi bérleti díj befizetéssel hasznosítottuk. Emellett mind az 5 nyertes pályázó vállalta a lakások felújítását.
- 2016. augusztus 16 – 2016. szeptember 1  
Nem került pályázat kiírásra
- 2016. november 3 – 2016. november 15  
7 db lakás pályáztatása történt, melyre összesen 2 érvényes pályázat érkezett. Az egyik lakást 40 havi, a másik lakást 24 havi bérleti díj befizetéssel hasznosítottuk. Mind a két nyertes pályázó vállalta a lakások felújítását.

Szétszórtan elhelyezkedő pályázatos ingatlanok:

A szétszórtan elhelyezkedő ingatlanok a 2016. évi Lakáshasznosítási javaslat 4. számú mellékletében átminősítésre javasolt ingatlanok közül kerültek ki, melyet a 8/2016. (II.15.) EtB. sz. határozat 7-es pontjával az bizottság jóvá hagyott, hasznosításuk a III. negyedévtől kezdődött meg.

- 2016. augusztus 9 – 2016. szeptember 9  
9 db lakás pályáztatása történt, melyre 14 pályázat érkezett. A leadott pályázatok alapján 6 lakást sikerült hasznosítani, ebből 3-at maximális, 60 havi bérleti díj befizetéssel. A nyertes pályázók közül 4-en vállalták a bérlakás felújítását.
- 2016. november 3 – 2016. november 22  
5 db lakás pályáztatása történt, azonban csak 1 érvényes pályázat érkezett. A nyertes pályázó 60 havi, maximális bérleti díj befizetését és a lakás felújítását is vállalta.





### II.7 Átminősítésre javasolt ingatlanok

A 2016. évi Lakáshasznosítási javaslat 4. számú mellékletében kerültek kijelölésre azok az üresen álló ingatlanok, melyek a városban szétszórtnan elhelyezkedő tömbházi épületekben helyezkednek. A KIK-FOR Kft. felmérése alapján megállapítható, hogy a kijelölt ingatlanok jóval magasabb minőségűek, mint az átlagos szociális alapon bérebe adott ingatlanok, ezért javasolta a KIK-FOR Kft. átminősítésüket.

Az átminősítést az Esélyteremtési Bizottság 8/2016. (II.15.) EtB. sz. határozat 7)-es pontjával jóvá hagyta az átminősítést. A 23 db kijelölt ingatlan közül 2 bérlakás hasznosítása szobabérlők házára vonatkozó előírás alapján történik, 21 bérlakás hasznosítása pályáztatás útján valósul meg.

További szociális bérbeadásra fenntartott ingatlanok költség alapon történő bérbeadására nyílt lehetőség az Esélyteremtési Bizottság 53/2016. (VI.27.) EtB. sz. határozatával, mely kimondja, hogy a 2016. évi Lakáshasznosítási javaslatot kiegészíti akként, hogy a Kecskemét, Szabadság tér 3. szám alatti épületben található, jelenleg szociális alapon bérebe adható lakások esetében, amennyiben az igénylő vállalja, hogy egyösszegű befizetést teljesítve hozzájárul a lakás felújítási költségeihez és a lakbért költségelven meghatározott összegben fizeti, akkor a költségelven hasznosított bérlakásokra vonatkozó szabályok alapján kerül sor a lakások bérbeadására.



Cím 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14. Pf. 49.  
Telefón: +36 76 487 522  
Fax: +36 76 487 343  
E-mail: titkarsag@kikfor.hu  
Web: www.kikfor.hu



Valamint 2016. év folyamán az Esélyteremtési Bizottság 66/2016. (IX.19.) EtB. sz. határozat 3)-as pontjában úgy döntött, hogy a Kecskemét, Szabadság tér 3/C. I/11. szám alatti lakás a továbbiakban szobabérleti lakásként hasznosítható, illetve a 4)-es pontjában úgy döntött, hogy a Kecskemét, Kristály tér 3. IV/20. szám alatti lakás – egy év határozott időre – szobabérleti lakásként hasznosítható.

2016. év folyamán mindkét ingatlan hasznosításra került szobabérleti alapon.

### **II.8 Értékesítésre kijelölt bérlakások**

A 2016. évi lakáshasznosítási javaslat 3. számú mellékletének 3. sz. táblázatában kerültek megjelölésre a Kedvezményes értékesítésre javasolt gazdaságtalan felújítású ingatlanok, a 4. számú mellékletben pedig az értékesítésre javasolt ingatlanok.

#### **Értékesítésre javasolt ingatlanok:**

Az előző években javasolt 47 db értékesítésre javasolt ingatlanok közé a KIK-FOR Kft. a 2016. évi Lakáshasznosítási javaslatban további 9 db gazdaságtalan felújítású ingatlant javasolt.

Az Esélyteremtési Bizottság 8/2016. (II.15.) EtB. sz. határozatának 6)-os pontjában az alábbi feladatot adta a KIK-FOR Kft-nek:

„A bizottság felkéri a KIK-FOR Kft-t, hogy a lakáshasznosítási javaslat 4. számú mellékletében értékesítésre javasolt üres lakáscélú ingatlanok közül vizsgálja meg azoknak a lakásoknak a körét, melyek bérbe adhatóak úgy, hogy a lakásigényléskor a leendő bérlő vállalja a lakás felújítását, melynek közvetlen költsége nem haladja meg a rászorultsági értékhatárt (1.000.000 Ft) – amelybe nem számít bele a saját munkavégzés értéke -, és terjessze javaslatát a bizottság elé. A bizottság felkéri továbbá a KIK-FOR Kft-t, hogy vizsgálja meg annak a lehetőségét is, hogy hogyan lehet szociális alapon bérbe adható lakásra vonatkozóan egyösszegű lakbérbefizetésről a bérlővel megállapodni a bérelt lakás felújítása érdekében, és ennek a szerződéses hátterét dolgozza ki.”

A lakáshasznosítási javaslatban értékesítésre jelölt 56 db ingatlan műszaki állapotát a KIK-FOR Kft. 2016. március-április során elvégezte, az ingatlanokról készült állapotfelmérést, részletes műszaki leírást valamint fotódokumentációt 2016. április 29-én KFI/2016/243-7 iktatószámú levelében megküldte KMJV Önkormányzata részére.

Az állapotfelmérés során megállapításra került, hogy a kijelölt ingatlanok között nincs olyan, amely az 1.000.000 Ft-os rászorultsági értékhatáron belül felújítható lenne, a bejárásokon tapasztaltak alapján az érintett lakások jelentős részének felújítási költségei meghaladnák a 3.000.000 Ft-ot is, mivel ezek az épületek elavult technológiával vagy szakszerűtlen módon épültek, a jelenlegi előírásoknak és követelményeknek nem felelnek meg.

A 2016. november 18-i Lakás munkacsoport ülésén a tagok mind egyetértettek abban, hogy a kijelölt ingatlanok felújítása gazdaságtalan lenne, a bérlakások kizárólag értékesítés útján hasznosíthatóak.



☎ Cím: 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14. Pf. 49.  
☎ Telefon: +36 76 487 522  
☎ Fax: +36 76 487 343  
☎ E-mail: titkarsag@kikfor.hu  
☎ Web: www.kikfor.hu



A kijelölt lakások értékesítése értékbecslés hiányában nem kezdődött meg a 2016-os évben.

#### Kedvezményes értékesítésre javasolt ingatlanok:

Az Esélyteremtési Bizottság 8/2016. (II.15.) EtB. sz. határozat 4)-es pontjában a Lakásrendelet 29.§ (7) bekezdése alapján a lakáshasznosítási javaslat 3. számú mellékletének 3. számú táblázatában foglaltak szerint állapította meg a Kedvezményes értékesítésre javasolt, gazdaságtalan fenntartású ingatlanok körét.

A kijelölt lakások értékesítése értékbecslés hiányában nem kezdődött meg a 2016-os évben.

#### II.9. A 2016. évi Lakásfelújítási terv teljesülése

Az önkormányzat és a KIK-FOR Kft. között 2000. július 05-én kötött - többször módosított - megbízási szerződésben foglaltaknak megfelelően a KIK-FOR Kft. 2016. január 15-ig elkészítette az adott évre vonatkozó előzetes lakásfelújítási javaslatot és ütemtervet.

A felújítási terv előkészítésénél a lakásállományt összetétele, elhelyezkedése, műszaki állapota, valamint törvényi előírások figyelembe vételével elemeztük.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány közel 50%-a szociális valamint nem szociális jellegű több mint 50%-a, melyek többsége összkomfortos és komfortos, műszaki állapotuk megfelelő. A fennmaradó rész szétszórtan elhelyezkedő, zömében félkomfortos és komfortnélküli lakásokat tartalmaz és e körből is közel felének a műszaki állapota igen rossz.

A nem szociális lakásállomány műszaki állapota megfelelő, ezek közül is kiemelkedő a homokbányai felújított lakások állapota (ezeknek a költségalapú ingatlanoknak a teljes tulajdonosi jogát továbbra is Kecskemét Megyei Jogú Város gyakorolja).

Társaságunk kezelésében vannak azonban olyan ingatlanok is, melyek felújítása rendkívül fontos lenne városképi megjelenése, helyi, ill. műemléki védettsége miatt; ezek nagy része szociális rászorultság alapján került kiutalásra.

A Lakásfelújítási tervben foglaltaknak megfelelően 2016. június 20-án 1145-5/2016. Iktató sz. Vállalkozói szerződés megkötésére sor került, mely többször módosított mellékletében foglalt kivitelezések szerződészerűen, teljes körűen, műszakilag és minőségileg kifogástalanul, a vonatkozó előírásoknak, műszaki szabványoknak, műszaki terveknek megfelelően elkészültek.

#### III. TOVÁBBI ELVÉGZETT FELADATOK

További feladatok, melyeket a KIK-FOR Kft. a Közszolgáltatási szerződés 2. számú mellékletében meghatározott FELADATLISTA szerint 2016. évben az alábbiakra került sor:

- Döntés a bérlő személyéről: Új bérleti szerződés tekintetében minden esetben a 22/2015 (X.22)-es Lakásrendeletben meghatározottak alapján történt a bérlő személyének kiválasztása, összesen 130 esetben.
- Hozzájárulás bérlőtársi szerződés megkötéséhez: Bérlőtársi hozzájárulásra nem volt példa 2016-ban.
- Hozzájárulás Lakásba történő befogadáshoz: 2016-ban összesen 39 esetben járultunk hozzá befogadáshoz. A hozzájárulás megadása előtt minden esetben megvizsgálásra kerül, hogy a bérlő teljesíti-e a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit, bérleti díjat illetve a közüzemeket fizeti-e.
- Hozzájárulás tartási szerződés megkötéséhez: 2016-ban ügyvédi és tulajdonosi egyeztetést követően 2 esetben történt tartási szerződés megkötéséhez való hozzájárulás.
- Hozzájárulás lakáscseréhez: Lakáscseréhez 3 alkalommal járultunk hozzá.
- Hozzájárulás albérletbe adáshoz: 1 esetben adtunk hozzájárulást albérletbe adáshoz. 2016. július 27-én kelt írásos kérelemben Bérlő kérte a bérbeadói hozzájárulást a Kecskemét, Szabadság tér 3/D. II/8. szám alatti 2 szobás ingatlan egy szobájának albérletbe adásához.  
A 22/2015 (X.22) önkormányzati rendelet 7.§ (2) bekezdése alapján lehetőség van arra, hogy határozatlan időre kötött bérleti szerződéssel rendelkező Bérlő a lakás egy részét albérletbe adhassa.
- Hozzájárulás lakás átalakításhoz, felújításhoz: Lakás átalakításhoz, felújításhoz meglévő bérlő esetén összesen 5 alkalommal adtunk hozzájárulást.
- Hozzájárulás bérleti jog folytatásához: 3 esetben adtunk hozzájárulást bérleti jog folytatásához.
- Hozzájárulás felújítási munkák lakbérbetudásához: 1 esetben tudtuk be a bérlő által elvégzett felújítási munkákat lakbérbe.
- Az üresen álló Lakásokra vonatkozó közüzemi szerződésekkel, szolgáltatásokkal kapcsolatos ügyek: A megüresedő lakásokkal kapcsolatban a szolgáltatók felé történő jelentés hiánytalanul megtörtént.
- Hozzájárulás a Lakásrendelet hatályba lépésekor a fiatal házaspár otthonában lévő lakásra vonatkozóan fennálló lakásbérlet bérlője kérelmére az önkormányzat javára zárolt lakástakarékpénztári megtakarítás feloldásához: 17 esetben adtunk hozzájárulást LTP feloldáshoz.
- Döntés lakásbérleti szerződés meghosszabbításáról és közös megegyezéssel történő megszüntetéséről: 2016-ban összesen 477 db bérleti szerződés került meghosszabbítására.



☒ Cím: 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14. Pf. 49.  
☒ Telefon: +36 76 487 522  
☒ Fax: +36 76 487 343  
☒ E-mail: titkarsag@kikfor.hu  
☒ Web: www.kikfor.hu



#### IV. ÖSSZEZÉS

Fentiek alapján a KIK-FOR Kft. az önkormányzati bérlakások gazdaságos üzemeltetését, a tulajdonos Önkormányzat érdekeit, valamint a bérlők érdekeit szem előtt tartva végezte 2016. évben Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének Esélyteremtési Bizottsága a 8/2016. (II.15.) EtB. sz. határozatával jóváhagyott Lakáshasznosítási javaslat és mellékleteiben foglaltak szerint.

Társaságunk a bérlakásokkal felmerülő kérdések tekintetében az év során folyamatos egyeztetett KMJV Jogi Osztálya a Vagyongazdálkodási Csoportjával, figyelembe véve az évközi iránymutatásokat.

Kérjük fenti beszámolóink szíves elfogadását.

Melléklet: 2016. évi Lakásfelújítási terv értékelése

Kecskemét, 2017. május 5.

Tisztelettel:

  
Minda Imre László  
ügyvezető igazgató

KIK-FOR  
INGATLANKEZELŐ  
ÉS FORGALMAZÓ KFT.  
6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.  
7.



☒ Cím 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14. Pf. 49.  
☒ Telefon: +36 76 487 522  
☒ Fax: +36 76 487 343  
☒ E-mail: titkarsag@kikfor.hu  
☒ Web: www.kikfor.hu



## 2016. ÉVI LAKÁSFELÚJÍTÁSI TERV ÉRTÉKELÉSE

## **A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő bérlakás állományon a 2016. évben történt felújítási munkákról és a 2016. évi lakásfelújítási tervről**

2016. évben KMJV. Önkormányzata kérésére a legszükségesebb, a lakóingatlan állomány funkciójának fenntartásához megfelelő mértékű munkálatok költségeinek fedezésére elégséges keret került megállapításra.

Ugyanakkor az éves felújítási keretösszeg nem nyújtott fedezetet a későbbiekben felsorolt kiemelt ingatlanok teljes felújításához.

### **Az alábbi felújítási feladatok kerültek megvalósításra:**

2015. évben új érintésvédelmi, villámvédelmi, és tűzvédelmi jegyzőkönyveket készítettünk külső szakemberek bevonásával, melyek kiállítása során számos hibát, és hiányosságot tártak fel. Elengedhetetlen fontosságú volt – és a jövőben is az – a feltárt hibák mielőbbi kijavítása, a szükséges munkák mihamarabbi ütemezett elvégzése.

A társaságunk által kezelt tömbházakban a személyfelvonók nem működtek megfelelően, szerkezeti részeik károsodtak, elavultak. A komplett, nagyobb mértékű szerkezetek cseréit tartalmazó felújításokat szükséges volt záros határidőn belül elvégeztetnünk. Ennek megfelelően a 2016. évben több személyfelvonó berendezés is átesett a szükséges felújítási munkálatokon.

Egyes baleset megelőzési munkák elvégzése is szükségessé vált a 2016.-os évben úgy, mint Rákóczi út 2. sz. alatti ingatlan homlokzati vakolatleverése, valamint az Arany János utca 6. sz. alatti ingatlan függőfolyosóinak balesetmegelőzési munkálatai. Ezen munkálatok a 2016. évben ütemezetten elvégzésre kerültek.

Általánosan fennálló probléma, hogy egyes ingatlanokban a gáz berendezési tárgyak használhatóságát, előírásoknak való megfelelését, illetve a balesetmentesítését mely sok esetben csak a gépész tervező bevonásával, a készülékek cserével együtt lehet megoldani. Tovább súlyosbítja a problémát, sok esetben béleletlen kéménybe kötött készülékről van szó, ugyanis ilyen szerkezetbe jelenleg tilos újból bekötni a készülékeket, a füstgáz elvezetők kibélelése kötelező, melyet a szakhatósággal engedélyeztetni kellett. A gázkészülékek cseréje, esetleges szerelvények javítása, és a kéménybélelések elvégzése jelentős költségekkel jár, amire az előre meghatározott keretösszeg feletti tartalékkeret került létrehozásra.

## A LAKÁSFELÚJÍTÁSOK 2016. ÉVBEN TÖRTÉNT MEGVALÓSÍTÁSÁNAK ÜTEMEZÉSE

A tervet alapját a Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Szervezési és Jogi Iroda Jogi Osztály Vagyongazdálkodási Csoportjával történt egyeztetés során meghatározott keretösszeg képezte.

A tervetben a költségek negyedéves bontással kerültek ütemezésre. A végleges vállalkozási szerződésben ettől eltérően 1. félév – 3. negyedév – 4. negyedév bontásban került kialakításra az ütemezés. Ennek megfelelően jelen értékelésben az I. és II. negyedév összevontan, I. félévként kerül értékelésre.

A tervet, annak teljesíthetőségét, illetve az év hátralévő részének tervét a KIK-FOR Kft. minden ütem után értékelő jelentés keretében felülvizsgálta.

### I. Félév tervezett:

#### **Villámvédelem felújítása:**

- Horváth Döme utcai nyugdíjsház villámvédelmének felújítása
- Nyíri út 77/C. nyugdíjsház villámvédelmének felújítása

#### **Felvonó felújítás:**

- Petőfi S. u. 16-18. felvonó felújítása
- Rátság tér 7. felvonójának felújítása
- Horváth döme utca nyugdíjsház felvonójának felújítása

#### **Lakás felújítás:**

- 16-24 lakás felújítása
- Rákóczi út 2. sz. alatti épület balesetmegelőzési munkái
- Arany J. u. 6. balesetmegelőzési munkái

#### **Gázüzemű berendezések és kémények felújítása:**

- Rátság tér 7. gázóráinak le- és visszaszerelése
- Lakások gáz készülékeinek és kémények felújítása

### I. Félév tervezettől való eltérések:

#### **Következő negyedévre átütemezésre került munkák:**

- Nyíri út 77/C. villámvédelmének felújítása
- Horváth Döme utcai nyugdíjsház felvonójának felújítása
- Arany J. u. 6. Balesetmegelőzési munkái
- Rákóczi út 2. kémény balesetmegelőzési munkái

#### **Lakásfelújítások:**

Az eredetileg tervezett 16-24 lakás helyett 37 lakás került felújításra.



**III. Negyedév tervezett:****Felvonó felújítása:**

-Mátis k. u. 16. felvonó felújítása

**Lakásfelújítások:**

-6-10 lakás felújítása

-Műkerti művészvillák részleges felújítása

**Lakások gázüzemű berendezéseinek és kéményeinek felújítása**

**Széchenyi stny. 4. szám alatti épület lépcsőházának felújítási munkái**

**Mezeiváros és Ürgés Integrált szociális jellegű város rehabilitáció keretében történt felújítások állagmegóvása.**

**III. Negyedév tervezettől való eltérések:****Következő negyedévre átütemezésre került munkák:**

-Mátis K. u. 16. felvonójának felújítása

**A felújításként elszámolható költségek tartalmának módosítása miatt a továbbiakban karbantartásnak minősülő munkák (ezek kikerültek a felújítási terv hatálya alól):**

-Műkerti művészvillák részleges felújítása

-Csongrádi u. 35. kapu felújítás

-Széchenyi stny. 4. lépcsőház felújítás

- Mezeiváros és Ürgés Integrált szociális jellegű város rehabilitáció keretében történt felújítások állagmegóvása.

**Lakásfelújítások:**

Az eredetileg tervezett 6-10 lakás helyett 5 lakás került felújításra.

**IV. Negyedév tervezett:****Felvonó felújítása:**

-Széchenyi stny. 4. felvonó felújítása

**Lakásfelújítások:**

-3-4 lakás felújítása

**Lakások gázüzemű berendezéseinek és kéményeinek felújítása**

**IV. Negyedév tervezettől való eltérések:**

**Elvégzésre kerültek a III. negyedévről átütemezésre került munkák.**

**Következő évre átütemezésre került munkák:**

-2 lakás felújítása

**Lakásfelújítások:**

Az eredetileg tervezett 3-4 lakás helyett 61 lakás került felújításra.

**Lakások gázüzemű berendezéseinek és kéményeinek felújítása**

A felújításra került lakásokban találhatóakon túl további 4 lakás fűtés- és égéstermék elvezető rendszere került megtervezésre és engedélyeztetésre.

Mindezekon túl társaságunk több egyéb lakásban végzett felújítási munkálatokat, amelyek költsége azonban már a felújítási keretösszeget meghaladta, így ezek nem kerültek a felújításokra vonatkozó vállalkozási szerződés hatálya alá.

Általánosságban elmondható, hogy a munkálatokat nagymértékben hátráltatta és nagymértékű átütemezést okozott a felújítási koncepció késői elfogadása, és a felújításként elfogadott munkafolyamatok végleges pénzügyi koncepció késői kialakulása (III. negyedév). Mindezek azonban elkerülhetetlenek voltak, mivel ez a felújítási koncepció ebben az évben került először alkalmazásra.

A gázüzemű készülékek és az ezekhez tartozó füstelvezető szerkezetek felújítására, cseréjére, illetve teljes átépítésére – a jogszabályi környezet, és a hatóságok elvárásainak változása miatt erősen megváltozott előírások miatt – a keretösszegben erre a célra elkülönített összeg előre láthatólag nem volt teljes mértékben elégséges, így a 2016. évben ezek közül csak a legsürgősebb feladatok elvégzésére került sor.

**A 2016. évi felújítási javaslatban szereplő, a keretösszeg alapján a tervben foglalt felújítási munkálatokon felül a közeljövőben szükségessé váló egyéb felújítási feladatok teljesülése**

(becsült bruttó értékben)

Ezen felújítási feladatok a 2016. évben – a felújítási keretösszeg mértékéből kifolyólag – nem kerültek elvégzésre. Az év során pénzügyi fedezetet ilyen nagyságrendű felújítások elvégzésére a tulajdonos nem tudott biztosítani.- Így azok állaga tovább romlott/romlik. Ennek hosszú távú következménye az ingatlanok elértéktelenedése, balesetveszélyessé válása, illetve a használhatóságuk megszűnése.

Természetesen a felsorolt ingatlanok értékesítése, illetve a pályázatos forrásból történő, teljes körű felújítása esetén a taglalt munkálatok és a becsült költségek csupán az ingatlanok részleges felújítását fedezik. A teljes körű felújításuk költségének meghatározására külön kalkuláció szükséges.

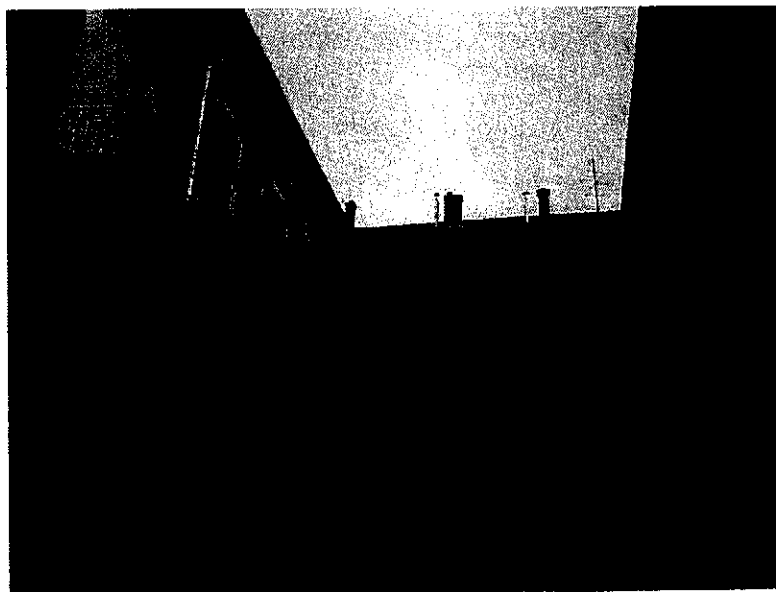
***Külön kiemelten a Bethlen krt. 38. szám alatti, Hunyadi város 48. alatti, Munkácsy utca 9. szám alatti, Nagykőrösi utca 4. szám alatti ingatlanok tekintetében, mivel a felújításokra a tulajdonos pénzügyi forrást biztosítani nem tudott, az ingatlanok jelenlegi állapotban történő, mielőbbi értékesítését javasoljuk elsősorban. A lakás ingatlan állomány közszolgáltatási feladatait felelősen ellátva, fenti megállapítást gazdaságossági és műszaki szempontok egyaránt alátámasztják.***

Felújításra tervezett kiemelt ingatlanok és az elvégzendő munkálatok:  
/javasolt prioritási sorrendben/

**1. Arany J. u. 6.**

Belső udvari tető és homlokzat teljes felújítása, lépcsőházfestés és vakolatjavítás, lépcsők csúszásmentesítése, függőfolyosók felújítása, légakna üvegtető helyreállítása:

Várható bekerülési ktg.: bruttó 12,6 M Ft.



belső udvar felett az I. és II. emeleten vasbeton függőfolyosó szolgálja a lakásokba történő bejutást. Ezek a függőfolyosók alsó betonacél hálói súlyosan korrodáltak, a szükséges betontakarás a szerkezetnél hiányzik, az idők folyamán kifagyott. A tető háromállószerű szerkezettel bír, melyen a héjalás nagyrészt szintén kifagyott. Az épület földszintjén üzlethelyiségek, míg az emeleteken lakások találhatóak.

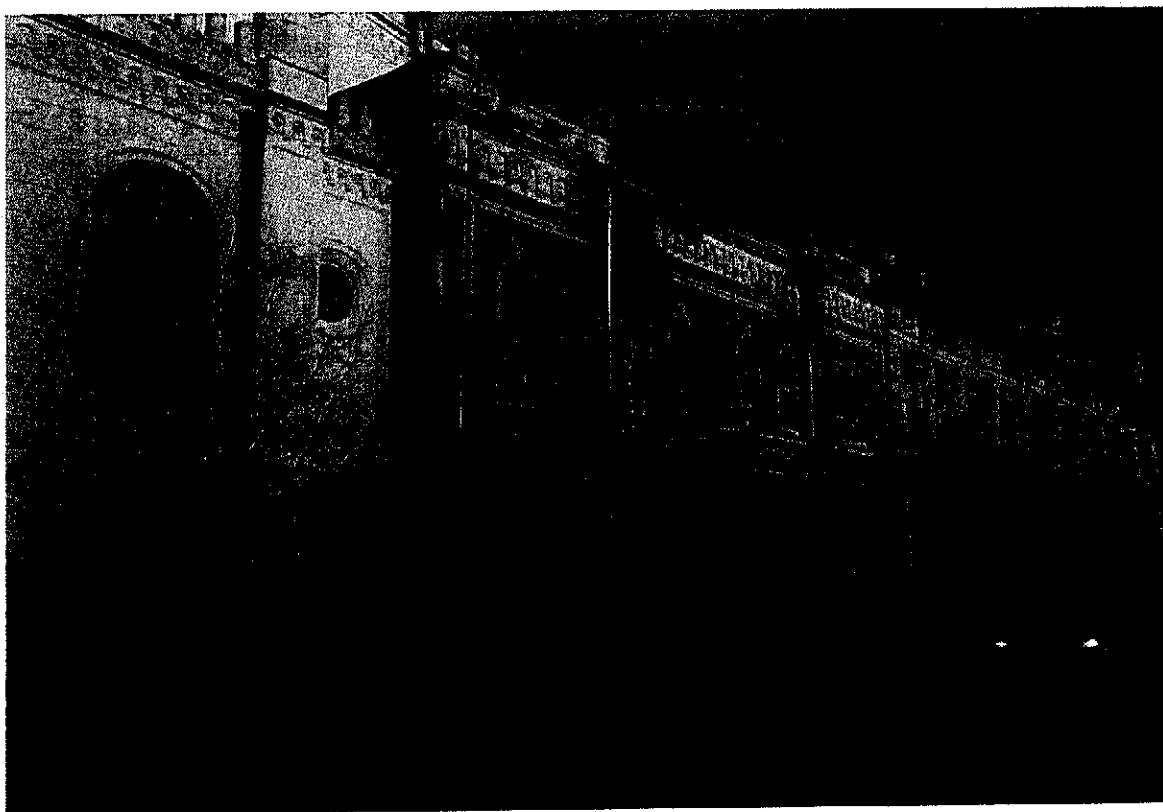
## **2. Rákóczi út 2.**

Teljes homlokzati felújítás, belső oldal tetőszerkezet részleges felújítása, függőfolyosók felújítása, felületképzési munkák.

**Várható bekerülési ktg: bruttó. 20,5 M Ft**

### **Főbb műszaki paraméterek:**

Az ingatlan az 1900-as évek elején épült. A belvárosban található, védett épületről van szó. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat. A födémek BH-tálcás vasbeton szerkezetek, melyek vasbeton gerendákon nyugszanak. A lépcsőházon belül 1 db műkő lebegőlépcső és 1 db csigalépcső helyezkedik el. Az épület fő és hátsó homlokzatán lévő vakolat és festés nagy része károsodott, esztétikailag súlyosan romlott. A 90-es években a főhomlokzati tetőszakasz felújítása megtörtént, de a belső részen ugyanez nem történt meg, így szükségessé vált ennek a résznek is a felújítása. Egyenlőre a tetőszerkezet nem károsodott, így a héjalás könnyen rögzíthető egy esetlegesen új cserepezés esetén. Az épület főhomlokzati földszintjén üzlethelyiségek találhatóak, de a károsodott homlokzati rész főként az emeleti lakásokat érintik.



**3. Katona J. u. 15.**

Tetőszerkezet felújítása, udvari homlokzat részleges felújítása, szerkezeti hibák javítása.

Várható bekerülési ktg: bruttó 14,7 M Ft.

**Főbb műszaki paraméterek:**

Az ingatlan az 1900-as évek közepén épült. Az épület a belvárosban található. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat (kb. 40 cm). A földem faszerkezetű pórfödém nádstukator takarással, és a felső felületen pedig agyagfeltöltéssel. Az utcafronti, és belső homlokzatok esztétikailag nagy részben károsodott, vakolat és festékréteg hullása látszik. Beázások tapasztalhatók több önkormányzati ingatlanban is. A teljes ingatlan önkormányzati tulajdonban van. Új tetőfedés és bádogos szerkezetek elhelyezése szükséges a későbbi lakáscélú hasznosítás érdekében.



**4. Csilléri u. 9-11.**

Homlokzatvakolat csere (hőszigeteléssel), ereszcatorna és egyéb bádogos felújítások, tetőhéjazat felújítása.

**Várható bekerülési ktg. (tulajdoni hányadra vetítve): bruttó 13,3 M Ft**

**Főbb műszaki paraméterek:**

Az ingatlan a 70-es évek elején épült. A külvárosi részben található. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat (kb 25 cm). A födémek BH-tálcás szerkezetek, melyek vasbeton gerendákon nyugszanak. A lépcsőházon belül két szintre vezető kétkarú vasbetonlépcső helyezkedik el. Az épület összes homlokzatán lévő vakolat és festés nagy része károsodott, esztétikailag súlyosan romlott, így szükségessé vált a felújítása, hőszigeteléssel és bádogos szerkezetekkel történő kiegészítése. Egyenlőre a tetőszerkezet nem károsodott, így a héjalás könnyen rögzíthető egy esetlegesen új cserépfedés esetén.



**5. Csilléri u. 13-15.**

Homlokzatvakolat csere (hőszigeteléssel), ereszcatorna és egyéb bádgos felújítások.

Várható bekerülési ktg. (tulajdoni hányadra vetítve): bruttó 12,6 M Ft

**Főbb műszaki paraméterek:**

Az ingatlan a 70-es évek elején épült. A külvárosi részben található. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat (kb 25 cm). A födémekek BH-tálcás szerkezetek, melyek vasbeton gerendákon nyugszanak. A lépcsőházon belül két szintre vezető kétkarú vasbetonlépcső helyezkedik el. Az épület összes homlokzatán lévő vakolat és festés nagy része károsodott, esztétikailag súlyosan romlott, így szükségessé vált a felújítása, hőszigeteléssel és bádgos szerkezetekkel történő kiegészítése. Egyelőre a tetőszerkezet nem károsodott, így a héjalás könnyen rögzíthető egy esetleges új



palafedés esetén. Az ingatlan vegyes tulajdonban van.

**6. Bethlen krt. 38.**

Tetőszerkezet felújítása (cserép és cserépléc csere), kémények karbantartása (szükség esetén felújítás), homlokzat vakolat javítása.

**Várható bekerülési ktg: bruttó 14 M Ft**

**Főbb műszaki paraméterek:**

Az ingatlan az 1900-as évek közepén épült. Az épület a belvárosban található. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat (kb. 40 cm). A földem faszerkezetű pórfödém nádstukator takarással, és a felső felületen pedig agyagfeltöltéssel. Az utcafronti, és belső homlokzatok esztétikailag nagy részben károsodott, vakolat és festékréteg hullása látszik. Beázások tapasztalhatók több önkormányzati ingatlanban is. Az ingatlan vegyes tulajdonban van. Új tetőfedés és bádogos szerkezetek elhelyezése szükséges a későbbi lakáscélú hasznosítás érdekében.





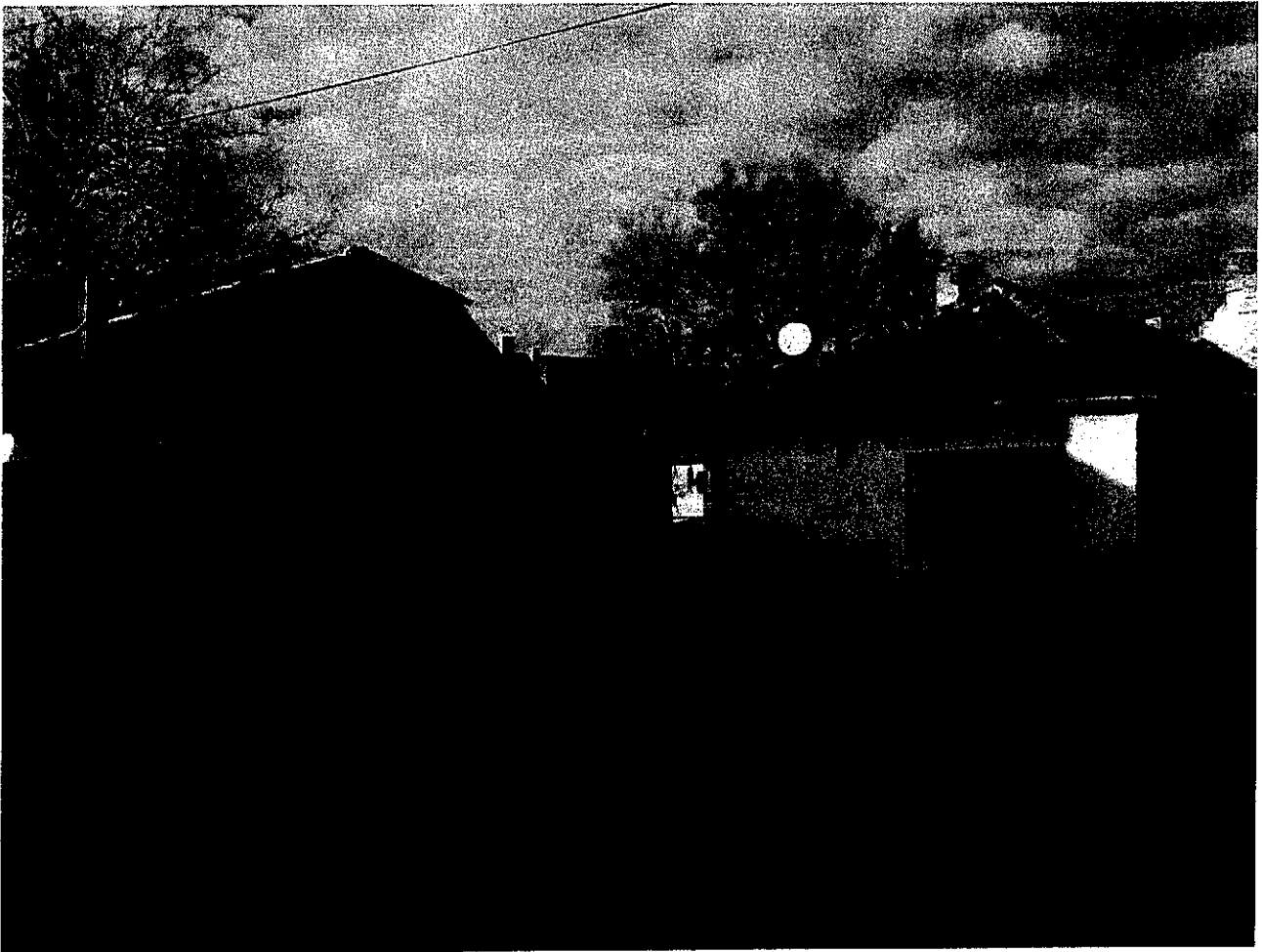
**7. Hunyadi város 48.**

Tetőszerkezet felújítása (cserép és cserépléc csere), kémények karbantartása (szükség esetén felújítás), homlokzat vakolat javítása.

**Várható bekerülési ktg: bruttó 15,4 M Ft**

**Főbb műszaki paraméterek:**

Az ingatlan együttes az 1900-as évek közepén épült. Az épület a belvárosban található. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat (kb. 40 cm). A földem faszerkezetű pórfödém nádstukator takarással, és a felső felületen pedig agyagfeltöltéssel. Az utcafronti, és belső homlokzatok esztétikailag nagy részben károsodott, vakolat és festékréteg hullása látszik. Beázások tapasztalhatók több önkormányzati ingatlanban is. Az ingatlan vegyes tulajdonban van. Új tetőfedés és bádogos szerkezetek elhelyezése, esetlegesen új kéményekkel történő kiváltások szükséges a későbbi lakáscélú hasznosítás érdekében.



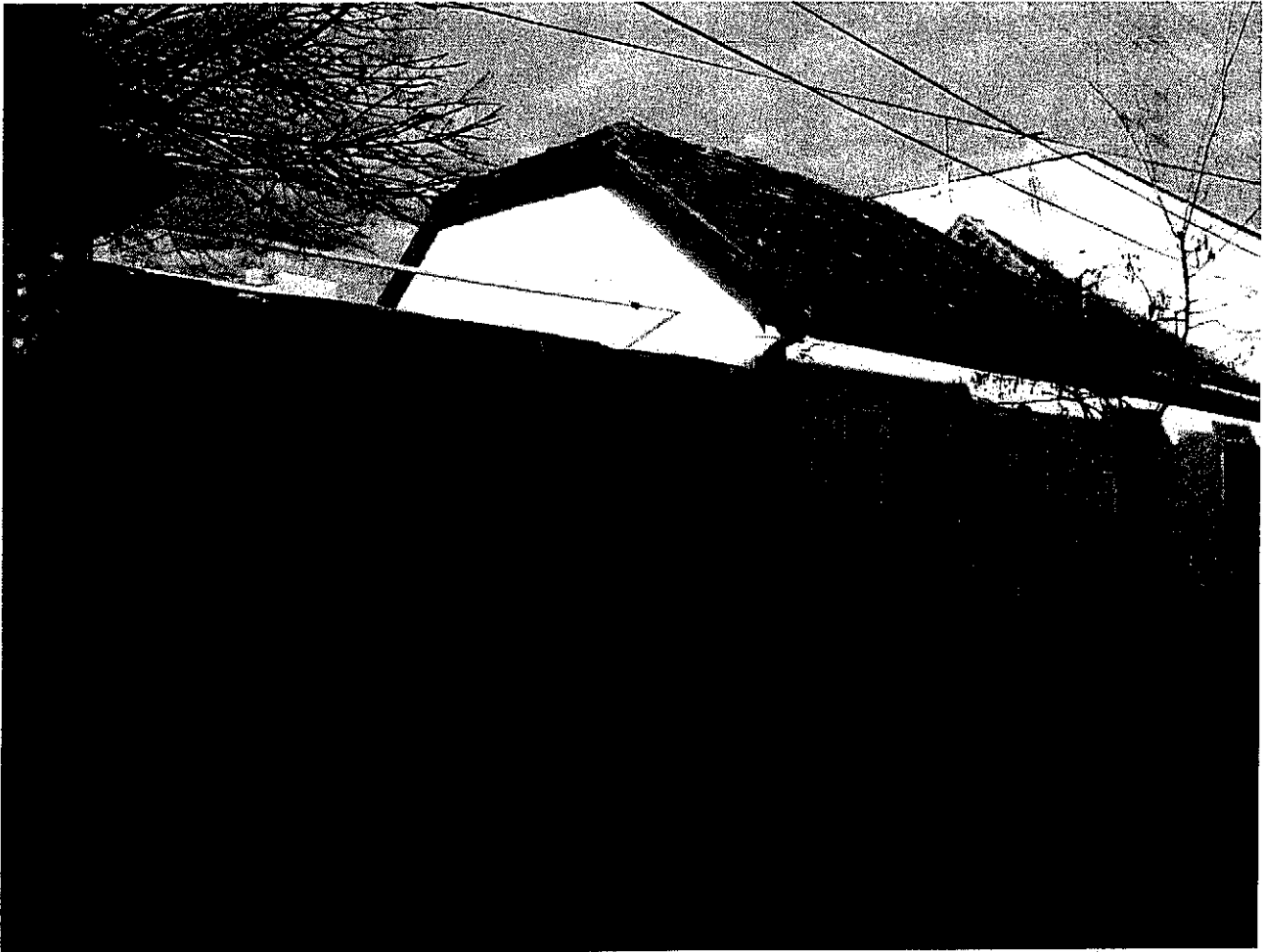
**8. Munkácsy utca 9.**

Teljes tetőszerkezeti felújítás, teljes héjazat csere, kapcsolódó bádogos munkák, kéményfelújítások, teherhordó szerkezetek felújítása, vakolat.

**Várható bekerülési ktg: bruttó 11,2 M Ft**

**Főbb műszaki paraméterek:**

Az ingatlan az 1900-as évek közepén épült. Az épület a belvárosban található. Szerkezete sávalapokon nyugvó vegyes falazat (kb. 40 cm). A földem faszerkezetű pórfödém nádstukator takarással, és a felső felületen pedig agyagfeltöltéssel. Az utcáfronti, és belső homlokzatok esztétikailag nagy részben károsodott, vakolat és festékréteg hullása látszik. Beázások tapasztalhatók több önkormányzati ingatlanban is. Az ingatlan vegyes tulajdonban van. Új tetőfedés és bádogos szerkezetek elhelyezése szükséges a későbbi lakáscélú hasznosítás érdekében.



**9. Nagykőrösi utca 34.**

Tetőfelújítás, homlokzati javítások, felületképzések.

Várható bekerülési ktg: bruttó 15 M Ft

**Főbb műszaki paraméterek:**

Az ingatlan az 1900-as évek közepén épült. Az épület a belvárosban található. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat (kb. 40 cm). A földém faszervezetű pórfödém nádstukator takarással, és a felső felületen pedig agyagfeltöltéssel. Az utcafronti, és belső homlokzatok esztétikailag nagy részben károsodott, vakolat és festékréteg hullása látszik. Beázások tapasztalhatók több önkormányzati ingatlanban is. Az ingatlan vegyes tulajdonban van. Új tetőfedés és bádogos szerkezetek elhelyezése szükséges a későbbi lakáscélú hasznosítások érdekében.

