



- **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 2018. évi lakáshasznosítási javaslat 6. számú melléklete

FELÚJÍTÁSI JAVASLAT

KMJV. Önkormányzat részére

FELÚJÍTÁSI JAVASLAT

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás állomány rendeltetésszerű használatához szükséges felújítási tevékenységeire vonatkozóan

Az önkormányzat és a KIK-FOR Kft. között 2000. július 05-én kötött - többször módosított - megbízási szerződés alapján a KIK-FOR Kft. látja el az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások és egyéb helyiségek teljes körű kezelési feladatait. 2015. november 1-től a Társaság kibővített tulajdonosi jogokkal rendelkezik, gyakorolja a szobabérleti ingatlanokra, szociális bérlakásokra és a költségalapú ingatlanokra vonatkozó bérlőkijelölési jogköröket.

KMJV. Önkormányzata részéről 2018. évben a legszükségesebb, a lakóingatlan állomány funkciójának fenntartása céljából fenntartási keretet kérjük biztosítani. Jelen felújítási javaslat részletezi a meghatározott keret felhasználásával tervezett elvégzendő felújítási munkálatokat. Tartalmazza továbbá a meghatározott pénzügyi keretből teljes mértékben el nem végezhető, de szükséges felújítási munkálatok közül a legfontosabbak rövid leírását.

Javaslatunk részét képezi továbbá az elvégzendő munkák pénzügyi ütemezését bemutató táblázat.



A 2017-es év felújítási tevékenysége:

A 2017-es év során a fő felújítási feladatot a megürült bérlakások rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalához szükséges épületvillamossági, épületgépészeti, és egyéb felújítási munkái jelentették. Emellett jelentős állagmegóvási és balesetmegelőzési munkálatokat végeztünk a Rákóczi út 2. szám alatti ingatlan tetőszerkezetén és kéményén, a Csongrádi út 34. és 35. szám alatti lakóingatlanokon, valamint lépcsőház felújítási munkákat folytattunk a Széchenyi stny. 4. szám alatti tömbház lépcsőházi szerkezetein. Ennek keretében új kaputelefon és felcsengető rendszer került kialakításra a régi, működésképtelen rendszer helyére. Ehhez felújításra

kerültek az erősen elhasznált, nem zárható bejárati ajtók. Ezeket túl jelentős festés-mázolási munkák is elvégzésre kerültek a közös használatú helyiségekben.

Mindezeket túl a 2017-es évben folytatásra kerültek a Társaságunk által kezelt tömbházak személyfelvonóinak felújítását. A felvonók jelentős része nem felelt meg a jelenlegi előírásoknak. Ezen munkálatok elhagyása a berendezések használatának hatósági tiltását vonta volna maga után, ami az épületek használhatóságát csökkentette volna jelentős mértékben.



A 2018-as évben tervezett fő felújítási tevékenységek:

A 2018-as évben folytatni kívánjuk a lakóingatlanokban a gáz üzemű berendezések, illetve a füstgázvezető szerkezetek használhatóvá tételét, az előírásoknak való megfelelés biztosítását. Ez a felújítási tevékenység a rendelkezésre álló pénzügyi kerethez képest jelentős költséggel jár.

A fentiekén túl fő feladatként a viszonylag gyorsan, illetve kisebb költséggel felújítható, valamint a kiemelt helyen lévő üresen álló lakások helyreállítását tűztük ki célként. Ezek a lakások a magas felújítási költségük miatt jellemzően hosszabb ideje üresen állnak.

A fenti feladatok a továbbiakban részletesebb meghatározásra kerülnek.

A felújítási javaslat benyújtása

A felújítási javaslat készítése során társaságunk összegszerű számítások alapján, a lakásállomány összetétele, elhelyezkedése, műszaki állapota, a rendelkezésre bocsájtott keret összege, valamint törvényi előírások figyelembe vétele elemzésével határozza meg azt a finanszírozási igényt, amelynek rendelkezésre állása esetén elősegíthető a tulajdonos és a KIK-FOR Kft. lakásgazdálkodási politikájának megvalósítása. Meglátásunk szerint a társaságunkkal létesített vállalkozási jogviszony alapján elvégzett felújítási munkák által állítható meg a lakásállomány leromlása, illetve érhető el általános műszaki színvonal emelkedés. A felújítási munkákat a tárgyév legelején megkötésre kerülő vállalkozási szerződés alapján lehetséges felelősségteljesen, a szakmai követelményeknek mindenben megfelelően, költséghatékonyan elvégezni, ráadásul a műszaki kapacitásokat ebben az esetben tudjuk optimálisan allokálni. Ezáltal a lakások bére adhatósága növekszik, az üresen állási ráta pedig csökken, ami a felelős lakásgazdálkodás alapvető mutatószáma.



A felújítási terv pénzügyi ütemezésének meghatározása során azonban a tulajdonos által meghatározott pénzügyi keret kerül tervezésre, amely csak a bérlakás állományon elvégzendő legszükségesebb munkák elvégzésére elégséges.

Egyes lakások ebből kifolyólag használatra alkalmatlan állapotba, esetenként balesetveszélyes állapotba kerülhetnek. Ez a folyamat nem függ a karbantartási tevékenységtől, felújítás nélkül a korszerűtlen, elhasználódott épületszerkezetek tönkremennek, funkciójuk ellátására alkalmatlanná válnak.

A lakásgazdálkodási közszolgáltatási feladatok felújításra irányuló szegmensének ellátását az Önkormányzat a KIK-FOR Kft.-vel kötött közszolgáltatási szerződés alapján biztosítja, a megfelelő pénzügyi háttér elkülönítése mellett.

Hangsúlyozzuk, hogy az önkormányzati tulajdonú lakásállomány bére adásra alkalmas műszaki állapotának eléréséhez az önkormányzat által ellentételezett felújítási munkák mellett társaságunknak karbantartásnak minősülő munkákat is el kell végeznie.

A fent megjelölt célok megvalósítása tehát kizárólag a tulajdonos Önkormányzat jelentős szerepvállalása mellett történhet meg.

Fentiekkel összhangban a gazdaságtalanul felújítható ingatlanok vonatkozásában feltétlenül folytatni javasoljuk a társaságunk által már megindított, ingatlanok értékesítését célzó eljárásokat, amelyek által az érintett ingatlanok kikerülnek az Önkormányzat és a KIK-FOR Kft. fenntartási kötelezettsége alól, másrészt az értékesítések által pénzügyi alap képződik a további felújítások finanszírozására.

Főbb lakásgazdálkodási célkitűzések:

- Az üresen állási ráta 2018. december 31. napjáig történő további csökkentése az elsődleges célkitűzés.

- A Széchenyi stny. 4., a Petőfi Sándor u. 18-20., a Rávágy tér 7., a Mátis Kálmán utca 1., 16., a Horváth Döme u. 1/A-B, a Nyíri út 77/C. számú házainkban a tartósan rossz műszaki állapotú lakások számának nullára csökkentése, a háztömbökben lévő lakások teljes körű hasznosítása.



- A városban elszórtan lévő, társasházakban található lakásaink iránt az egyébként tapasztalhatónál is erősebb bérlői igény mutatkozik, így ezen lakások felújítása szintén halaszthatatlan lenne. A megfelelő finanszírozási feltételek mellett az érintett lakások 100%-ának 2019. év végére történő felújítása vállalható.
- A városban elszórtan lévő, pályázat útján hasznosítható lakásaink kizárólag kulcsrakész állapotban hasznosíthatók, az ehhez párosuló, rendeletben megállapított legmagasabb mértékű bérleti díj ellenében. Ezért az ebbe a lakáskategóriába tartozó lakások felújítása igényli a legtöbb ráfordított műszaki kapacitást és finansziális háttérrel.
- Felújítási és ingatlangazdálkodási szempontból a legnagyobb kihívást kétségtelenül az elszórtan elhelyezkedő, szociális alapú önálló házak (részes házak) jelentik. Ezekben az esetekben számos tényező befolyásolja negatív irányban a lehetséges felújítási opciókat. Egyrészt itt különálló épületekről van szó, sokszor közös használatú részekkel, eltérő érdekekkel, lehetőségekkel, elképzelésekkel. A magas felújítási költség mellett tehát számolni kell a korlátozott hasznosíthatósággal és figyelemmel kell lenni más ingatlanhasználók érdekire is. Ezen ingatlanaink általában szociálisan elmaradottabb városrészekben találhatóak, ezért a problémát javasoljuk komplexen kezelni, és lehetőség szerint városrehabilitációs programok által javítani a lakhatás körülményein (amint a jelenleg folyamatban lévő TOP program is ezt a célt szolgálja).

- Ugyancsak kardinális problémakör a KIK-FOR Kft kezelésében lévő épületek, illetve azok főbb, közös szerkezeti elemeinek (tetőfelújítás, hőszigetelés, gépészeti-energetikai rendszerek cseréje, stb.) teljes körű, vagy részleges felújítása. Jelen javaslatban is hangsúlyozzuk az ilyen jellegű munkálatok elvégzésének szükségességét, ugyanakkor egyértelmű az is, hogy ezek elvégzésére az előzetes egyeztetések alapján rendelkezésre álló összegnél nagyságrenddel többre lenne szükség, vagy egyedi megállapodás alapján kerülhetne sor a műszaki problémák átfogó rendezésére.



- Fentiekkel összhangban a gazdaságosan fel nem újítható ingatlanok vonatkozásában javasoljuk folytatni a társaságunk által már megindított ingatlan értékesítési eljárásokat, amely által az érintett ingatlanok kikerülnek az Önkormányzat és a KIK-FOR Kft. fenntartási kötelezettsége alól, másrészt az értékesítések által pénzügyi alap képződik a további felújítások finanszírozására.

A LAKÁSFELÚJÍTÁSOK 2018. ÉVI TERVEZETT PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉSE

A tervezet alapját a Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Szervezési és Jogi Iroda Jogi Osztályával történt egyeztetés során KMJV Önkormányzata által meghatározott keretösszeg képezi.

A jelen tervezet nem tartalmazza az KMJV Önkormányzatának tulajdonában lévő bérlakásokon elvégezni szükséges összes felújítási munkát, csupán az erre a célra kijelölt fedezeti keret alapján kalkulált javaslat, amely a ráfordítások bérbeadás és fenntartás/üzemeltetés céljából optimálisnak tűnő elosztását tartalmazza. Az összes szükséges felújítás költségei ezt jelentősen meghaladják, amint azt fentebb is jeleztük. A felújítási javaslaton felül a legfontosabb, számos esetben évek óta aktuális felújítási munkálatok felsorolását a következő fejezet tartalmazza.

Mindemellett várható, hogy az elvégzendő munkálatok teljes költségigényéhez képest alacsony felújítási keret nem teszi lehetővé a műszaki állapot miatt jelenleg kiadhatatlan lakások összességének felújítását, mivel az időközben megüresedő, valamint a folyamatosan lakott lakásállomány vonatkozásában állandó jelleggel jelentkeznek felújítási igények.

Az előzetes egyeztetéseknek megfelelően, KMJV Önkormányzatának tájékoztatása szerint KMJV Önkormányzata jelenleg 14,-M Ft-os felújítási munkát kíván megrendelni.

A KMJV Önkormányzata felhívásának megfelelően összeállított alábbi táblázatból látható, hogy a felújítási keretösszeget jelenleg üresen álló, konkrét cím szerint kijelölt lakásokra lebontva kalkuláltuk előzetes műszaki állapotfelmérés és költségkalkuláció alapján. Jelezzük, hogy az egyes lakásokra megadott felújítási összegek közelítő értékeket tartalmaznak, mivel idő hiányában minden lakásra részletes, árazott költségvetést nem állt módunkban készíteni. Erre tekintettel kérjük a tisztelt döntéshozókat, hogy a KIK-FOR Kft. részére a teljes felújítási keretösszeg megállapítása mellett, de azon belül lehetőséget szíveskedjen biztosítani az egyes lakásokra megjelölt összegek részleges átcsoportosítására.

Jelezzük továbbá, hogy a korábbi évek tapasztalata alapján egészen biztosan számítani lehet arra, hogy a 2018. évben is jelentkeznek olyan, jelenleg lakott, de a tárgyév folyamán bármikor, bármilyen okból megüresedő, vagy lakott lakásban felmerülő, bérbeadót terhelő felújítási munkák, amelyek előre nem ütemezhetők, de elvégzésük elhalasztása a lakás (további) bérbe adását lehetetlenné tenné. Ezek a munkanemek és kiadások pontosan nem prognosztizálhatók, és jelenleg nem, hanem csak felmerülésükkor köthetők konkrétan egyes lakásokhoz. Az ilyen jellegű kiadások fedezetére állítottunk be a tervezetbe 3,- M Ft-ot szíves jóváhagyásra.

Amennyiben KMJV Önkormányzata a felújítási tervünket kizárólag az előterjesztett formában fogadja el, úgy kijelenthető, hogy az önkormányzati tulajdonú bérlakások üresen állási mutatója a tárgyévben biztosan nem tud tovább csökkenni, sőt, feltehetően növekedni fog, ezért kérjük a tisztelt Tulajdonost, hogy a lakásfelújítási tervhez fűzött észrevételeinket és javaslatainkat minden esetben megfontolásra figyelembe venni szíveskedjen.

A tárgyévi lakásfelújítási terv szerint elvégzett felújítások, illetve a KIK-FOR Kft. által eszközölt karbantartási munkák együttesen biztosítják azt, hogy a tulajdonos által elvárt lakásgazdálkodási követelmények megvalósuljanak.

A KIK-FOR Kft. és KMJV Önkormányzata közötti előzetes egyeztetés alapján a KIK-FOR Kft. a felújítási munkák elvégzését és kiadásainak megtérítését – a fent leírtak figyelembe vételével – az alábbi kimutatás

szerint kéri jóváhagyni:

25 db lakás:

	Bruttó érték (Ft)
1. Petőfi S. u. 18-20. I/115.	317 500
2. Petőfi S. u. 18-20. II/217.	317 500
3. Petőfi S. u. 18-20. III/306.	635 000
4. Petőfi S. u. 18-20. III/318.	317 500
5. Petőfi S. u. 18-20. IV/412.	317 500
6. Petőfi S. u. 18-20. IV/414.	317 500
7. Petőfi S. u. 18-20. VI/603.	635 000
8. Petőfi S. u. 18-20. VI/612.	317 500
9. Petőfi S. u. 18-20. VII/712.	317 500
10. Petőfi S. u. 18-20. IX/910.	444 500
11. Széchenyi stny. 4. I/105.	317 500
12. Széchenyi stny. 4. I/113.	317 500
13. Széchenyi stny. 4. I/122.	317 500
14. Széchenyi stny. 4. I/126.	317 500
15. Széchenyi stny. 4. II/222.	889 000
16. Széchenyi stny. 4. II/224.	635 000
17. Széchenyi stny. 4. III/305.	317 500
18. Széchenyi stny. 4. III/310.	635 000
19. Széchenyi stny. 4. III/320.	317 500
20. Széchenyi stny. 4. III/327.	508 000
21. Széchenyi stny. 4. IV/402.	635 000
22. Széchenyi stny. 4. V/509.	317 500
23. Széchenyi stny. 4. V/514.	635 000
24. Széchenyi stny. 4. V/517.	317 500
25. Széchenyi stny. 4. VI/603.	571 500
Egyéb, eseti felújítási ktg.-ek	3 000 000
	13 985 500

Összesen:

13 985 500 Ft

A felújítási munkák a fent megjelölt lakások vonatkozásában elsősorban az alábbi munkanemeket foglalják magukban:

- elektromos munkák, pl. komplett felújítás, Fí-relé beépítés, új elektromos tűzhely beépítés
- burkolási munkák, pl. laminált parketta és PVC lerakása
- asztalos munkák, pl. komplett konyhaszekrény vagy bejárati ajtó legyártás, és beszerelés
- vízellátással kapcsolatos munkák, pl. csaptelepek, szaniterek cseréi

A felújítási munkálatok elvégzését és elszámolását a KIK-FOR Kft. a korábbi évek gyakorlatához hasonlóan vállalkozási szerződés alapján tudja elvégezni, ezért kérjük a Tisztelt KMJV Önkormányzatát, hogy a felek között kötendő, 2018. évre vonatkozó vállalkozási szerződést a jelen lakásfelújítási javaslatban foglaltak alapján előkészíteni szíveskedjen.

Tájékoztató a 2018. évi felújítási tervjavaslaton felül a közeljövőben szükségessé váló, a keretösszegezen felüli felújításra szoruló épületekről, és azok hasznosítására vonatkozó javaslatáról

(becsült bruttó értékben)

1. Arany J. u. 6.

Az épület felújítása pályázati forrás felhasználásával javasolt.

Belső udvari tető és homlokzat teljes felújítása. Tetőszerkezet teljes felújítása, szükséges engedélyekkel, szakvéleményekkel együtt, műemlékvédelmi hatósági egyeztetésekkel együtt.

Várható bekerülési ktg.: bruttó 39,5 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 műkö lebegőlépcső helyezkedik el. A belső udvar felett az I. és II. emeleten vasbeton függőfolyosó szolgálja a lakásokba történő bejutást. A függőfolyosók és a homlokzat a 2016. év folyamán balesetmegelőzési helyreállításon estek át, melyek azonban csupán a legszükségesebb veszély elhárítási feladatokat foglalták magukban, a hosszú távú állagmegőrzéshez további munkálatok szükségesek.

A tető háromállószerű szerkezettel bír, melyen a héjalás nagyrészt szintén kifagyott. Az épület földszintjén üzlethelyiségek, míg az emeleteken lakások találhatók.



2. Rákóczi út 2.

Az épület felújítása pályázati forrás felhasználásával javasolt.

Teljes homlokzati felújítás, égéstermék elvezető, fűtési és épületvillamossági hálózatok teljes felújítása. Tetőszerkezet felújítása. Tartószerkezeti megerősítésekkel, szükséges engedélyekkel, szakvéleményekkel együtt, műemlék hatósági egyeztetésekkel együtt.

Várható bekerülési ktg: bruttó. 47,1 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 műkö lebegőlépcső és 1 db csigalépcső helyezkedik el. Az épület fő és hátsó homlokzatán lévő vakolat és festés nagy része károsodott, esztétikailag súlyosan romlott. Így a homlokzatról lehulló vakolatdarabok miatt balesetveszélyes állapot alakulhat ki. 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. Egyelőre a tetőszerkezet nem károsodott, így a héjalás könnyen rögzíthető egy esetlegesen új cserepezés esetén. Az épület főhomlokzati földszintjén üzlethelyiségek találhatók, de a károsodott homlokzati rész főként az emeleti lakásokat érintik.



3. Csáktornyai u. 67.

Kedvezményes értékesítése javasolt. Az eljárás jelenleg folyamatban van, ám amennyiben az értékesítése az idei év során nem valósul meg, abban az esetben a további állagromlás és a balesetveszély kialakulásának megelőzése céljából szükséges az épület helyreállítása vagy a bontás mérlegelése.

Tetőszerkezet felújítása, udvari homlokzat felújítása, szerkezeti hibák javítása.

Várható bekerülési ktg: bruttó 10 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. A tetőzet a helyéről elmozdult. Statikai szakvélemény készült. A homlokzat esztétikailag nagy részben károsodott, vakolat és festékréteg hullása látszik. Új tetőfedés és bádogos szerkezetek elhelyezése szükséges a későbbi lakáscélú hasznosítás érdekében.



4. Mozsár u. 7.

Kedvezményes értékesítése javasolt. Az eljárás jelenleg folyamatban van, ám amennyiben az értékesítése az idei év során nem valósul meg, abban az esetben a további állagromlás és a balesetveszély kialakulásának megelőzése céljából szükséges az épület helyreállítása vagy a bontás mérlegelése.

Tetőszerkezet felújítása, udvari homlokzat felújítása, szerkezeti hibák javítása.

Várható bekerülési ktg: bruttó 10 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 faszervezetű pórfödém nádstukator takarással, és a felső felületen pedig agyagfeltöltéssel. A földem megereszkedett, hájalása rendkívül rossz állapotú. A homlokzat esztétikailag nagy részben károsodott, vakolat és festékréteg hullása látszik. Új tetőfedés és bádogos szerkezetek elhelyezése szükséges a későbbi lakáscélú hasznosítás érdekében. Az ingatlanon található egy tároló, melynek teteje vasbeton födémmel rendelkezik, melyen lapostető szigetelés van, ennek a súlya miatt a földem több ponton történő alátámasztása vált szükségessé. Az alátámasztást ideiglenesre terveztük, ám évek óta nem került felújításra ez a helyiség.



5. Katona J. u. 15.

Felújítása javasolt.

Tetőszerkezet felújítása, homlokzat felújítása, szerkezeti megerősítésekkel.

Várható bekerülési ktg: bruttó 26,8 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 az állagmegóvás és a későbbi lakáscélú hasznosítás érdekében.

Az ingatlan az értékesítésre javasoltak közé tartozik, ám amennyiben az értékesítése az idei év során nem valósul meg, abban az esetben a további állagromlás és a balesetveszély kialakulásának megelőzése céljából szükséges az épület helyreállítása.



6. Csilléri u. 9-11.

A jelenleg üresen álló lakások karitatív szervezet általi bérlőkijelölési lehetőségének megvalósítása folyamatban van. Az ingatlan építési technológiája és állapota miatt lakott lakások kedvezményes értékesítése javasolt. Az épület társasház. Amennyiben mégis az épület felújítása mellett születik döntés, abban az esetben az alábbi felújítási munkák szükségesek.

Homlokzat korszerűsítése (hőszigeteléssel), utólagos vízszigetelési munkák, tetőhéjazat felújítása.

Várható bekerülési ktg.(tulajdoni hányad alapján): bruttó 24,2 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. Az ingatlan vegyes tulajdonban van.



7. Csilléri u. 13-15.

A jelenleg üresen álló lakások karitatív szervezet általi bérlőkijelölési lehetőségének megvalósítása folyamatban van. Az ingatlan építési technológiája és állapota miatt lakott lakások kedvezményes értékesítése javasolt. Az épület társasház. Amennyiben mégis az épület felújítása mellett születik döntés, abban az esetben az alábbi felújítási munkák szükségesek.

Homlokzat korszerűsítése (hőszigeteléssel), utólagos vízszigetelési munkák, tetőhéjazat felújítása.

Várható bekerülési ktg. (tulajdoni hányad alapján): bruttó 22,8 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 esetleges új palafedés esetén. Az ingatlan vegyes tulajdonban van.



8. Bethlen krt. 38.

A társasházban található önkormányzati tulajdonú ingatlanok kedvezményes értékesítése javasolt. Amennyiben mégis az épület felújítása mellett születik döntés, abban az esetben az alábbi felújítási munkák szükségesek.

Tetőszerkezet felújítása, égéstermék elvezető rendszerek felújítása, homlokzat felújítása.

Várható bekerülési ktg: bruttó 25,3 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 az állagmegóvás és a későbbi lakáscélú hasznosítás érdekében.

Az ingatlan az értékesítésre javasoltak közé tartozik, ám amennyiben az értékesítése az idei év során nem valósul meg, abban az esetben a további állagromlás és a balesetveszély kialakulásának megelőzése céljából szükséges az épület helyreállítása.



9. Hunyadi város 48.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok kedvezményes értékesítése javasolt (a 4 lakásos kétszintes ingatlan kivételével). Amennyiben mégis az épület felújítása mellett születik döntés, abban az esetben az alábbi felújítási munkák szükségesek.

Tetőszerkezet felújítása, égéstermék elvezető rendszerek felújítása, homlokzat felújítása.

Várható bekerülési ktg: bruttó 28,1 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 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, esetlegesen új kéményekkel történő kiváltások szükséges a későbbi lakáscélú hasznosítás érdekében valamint a falak talajpára általi felázása látszik egyes falaknál a kültérben és beltérben egyaránt.

Az ingatlan az értékesítésre javasoltak közé tartozik, ám amennyiben az értékesítése az idei év során nem valósul meg, abban az esetben a további állagromlás és a balesetveszély kialakulásának megelőzése céljából szükséges az épület helyreállítása.



10. Munkácsy utca 9.

Az ingatlanon található önkormányzati tulajdonú lakások felújítása javasolt.

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

Várható bekerülési ktg: bruttó 20,4 M Ft (ezen költség felosztása az elvégzett munkák típusa és a tulajdoni arány függvénye)

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 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.

Az ingatlan az értékesítésre javasoltak közé tartozik, ám amennyiben az értékesítése az idei év során nem valósul meg, abban az esetben a további állagromlás és a balesetveszély kialakulásának megelőzése céljából szükséges az épület helyreállítása.



11. Nagykőrösi utca 34.

A társasházban található önkormányzati tulajdonú ingatlanok kedvezményes értékesítése, vagy a teljes ingatlan egyéb célú hasznosítása javasolt. Amennyiben mégis az épület felújítása mellett születik döntés, abban az esetben az alábbi felújítási munkák szükségesek.

Tetőfelújítás, homlokzati felújítása, utólagos vízszigetelés kialakítása.

Várható bekerülési ktg: bruttó 27,1 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 az állagmegóvás és a későbbi lakáscélú hasznosítások érdekében.

Az ingatlan az értékesítésre javasoltak közé tartozik, ám amennyiben az értékesítése az idei év során nem valósul meg, abban az esetben a további állagromlás és a balesetveszély kialakulásának megelőzése céljából szükséges az épület helyreállítása.



12. Műkerti művészházak

Az ingatlanok műemléki védelem alatt állnak. Emiatt a teljeskörű felújításuk költségei igen magasak. A felújításuk pályázati forrásból történő megvalósítása javasolt.

A művésztelepi épületek építése 1910. évben kezdődött. Az épületek helyileg Kecskemét kertvárosias környezetében találhatóak. A felmenő falazataik nagyméretű téglából épültek, a pinceterek boltozottak, a többi földem fa földem. Az emeleti-tetőtéri helyiségek mennyezetei és ferde tetőinek belső síkjai két réteg deszkázatra felhordott stukatúrból állnak. A bonyolult tetőidomok eredeti fedése pontosan nem ismert, de jelenleg palafedéssel bír.

A műkerti művészházak műemléki védelem alatt álló épületek. A 6 művészház épület eltérő műszaki állapotban van, így az azokon végzendő felújítási munkák is eltérőek. A műemlék voltukból kifolyólag teljes felújításukat költséges és időigényes tervezési és szakértői tevékenységnek kell megelőznie, melynek költsége több 10 m Ft

A várható bekerülési költség meghatározásához tervdokumentáció és szakvélemények készítése szükséges, amelyek önmagukban is igen költségesek. Csak a tervezés, és szakhatósági, műemléki vizsgálatok után adható meg felújítási összeg.





13. Luther-palota (Szabadság tér 3.).

Az ingatlan műemléki védelem alatt áll. Emiatt a teljeskörű felújításának költségei igen magasak. A felújítás pályázati forrásból történő megvalósítása javasolt.

Az épület az 1900-as évek elején épült, melyet az evangélikus egyházközség építtetett Mende Valér tervei alapján. Az épület mára már erősen elhasználódott állapotban van. Az elmúlt évek, évtizedek alatt több kisebb, részleges felújításon esett át. Mostanra szükségessé vált a teljes tető héjazatának (jelenleg műemlék jellegű pala) és a bádogozásának cseréje. A tető egyes szerkezeti részei szintén elkorhadtak, de nagy része megfelelő felületi kezelés és részleges cseréi után az új héjalás súlyát képes elviselni. Műemlék- és építészeti közbenjárást igényel ugyan, de javaslatot tennénk nagyobb felületen védelmet nyújtó fémlemez fedés alkalmazására a jelenleg, már elavult palafedés helyett.

A pince feletti földem erősen elkorrodált állapotban van, haladéktalan megerősítést igényel. Jelenleg folyik a szerkezet megerősítés tervezése. A szükséges szakvélemény, tervezés és engedélyezett időtartamára az érintett földmészek ideiglenes dúcolattal alátámasztásra szorulnak.

Mindezeket túl a teljes épület korából fakadóan erősen elhasznált és elavult állapotban van, mielőbbi felújításra szorul.

A várható bekerülési ktg meghatározásához tervdokumentáció és szakvélemények készítése szükséges, amelyek önmagukban is igen költségesek. Meghaladják az idei évben a felújításra szánt keret lehetőségeit.

Az épület egyes részei az alapvető munkálatok elvégzése nélkül rövid időn belül használhatatlanná és balesetveszélyessé válhatnak.



14. Bem utca 7.

Az ingatlanban található önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítése javasolt. Amennyiben mégis az épület felújítása mellett születik döntés, abban az esetben az alábbi felújítási munkák szükségesek.

Komplett homlokzati, tetőszerkezeti és héjalási-bádogozási felújítás. Üres lakás(ok) komplett felújításának elvégzése (teljes vizes, elektromos, asztalos, és gázos munkákat is érintve). Kémények, felújítása. Díszek helyreállítása. Előzetesen terveztetések, és műemlék hatósági egyeztetések, engedélyeztetések elvégzése.

Várható bekerülési ktg: bruttó 32,1 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. Új tetőfedés és bádogos szerkezetek elhelyezése szükséges az állagmegóvás és a későbbi lakáscélú hasznosítások érdekében.



15. Cserje utca 1.

Az ingatlanban található önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítése javasolt. Amennyiben mégis az épület felújítása mellett születik döntés, abban az esetben az alábbi felújítási munkák szükségesek.

Épület komplett kültéri és beltéri felújítási (vagy bontási) munkáinak megszervezése a járulékos költségekkel együtt.

Várható bekerülési ktg: bruttó 14,5 M Ft

Főbb műszaki paraméterek:

Az ingatlan az 1960-as években épült. Az épület a belvárosban található. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat (kb. 40 cm). A földem faszervezetű pórfödém nádstukator takarással, és a felső felületen pedig agyagfeltöltéssel. A földem megereszkedett állapotú. Az utcafronti, és belső homlokzatok esztétikailag nagy részben károsodott, vakolat és festékréteg hullása látszik. Beázások tapasztalhatók a beltérben. Új tetőfedés és bádogos szerkezetek elhelyezése szükséges az állagmegóvás és a későbbi lakáscélú hasznosítások érdekében.



16. Csongrádi u. 34.

Az épület helyi védelem alatt áll. Emiatt szükséges az épület állagának megóvása, ami csak a tetőszerkezet és a födém szerkezet teljes felújításával oldható meg. Mivel ez igen költséges, így az ingatlan értékesítése javasolt. Amennyiben ez nem valósul meg, abban az esetben az alábbi felújítási munkálatok válnak szükségessé.

Komplett homlokzati, tetőszerkezeti és héjalási-bádorgozási felújítás. Üres lakás(ok) komplett felújításának elvégzése (teljes vizes, elektromos, asztalos, és gázos munkákat is érintve). Kémények, felújítása. Díszek helyreállítása. Előzetesen tervezetése, és hatósági egyeztetések, engedélyeztetések elvégzése.

Várható bekerülési kgt: bruttó 36,5 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 födém 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. Új tetőfedés és bádogos szerkezetek elhelyezése szükséges az állagmegóvás és a későbbi lakáscélú hasznosítások érdekében.



17. Epreskert utca 41.

Mivel az ingatlanon található épület bontását ismeretlen személyek megkezdték, így javasolt a megmaradt, romos épületszerkezeti elemek bontása. Ebben az esetben az ingatlan felújítása nem szükséges, ám így az itt található lakóegység megszűnik. Mivel az épület gazdaságosan nem felújítható, így célszerű annak bontása.

Épület komplett kültéri és beltéri felújítási (vagy bontási) munkáinak megszervezése a járulékos költségekkel együtt. Tető tartószerkezeti megerősítési és héjalási-bádogozási munkáinak elvégzése. A tetőt illetéktelenek részben elbontották, ezért ennek helyreállítása elengedhetetlen fontosságú a későbbi lakóingatlanként történő hasznosításhoz. Homlokzati falak vakolása, kezelése is szükséges.

Várható bekerülési ktg (felújítás esetén): bruttó 20,5 M Ft

Várható bekerülési ktg (bontás esetén): bruttó 3,5 M Ft

Főbb műszaki paraméterek:

Az ingatlan az 1960-as években épült. Az épület a külvárosban található. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat (kb. 40 cm). A földem faszervezetű pórföldem nádstukator takarással, és a felső felületen pedig agyagfeltöltéssel. A földem megereszkedett állapotú. Az utcafronti, és belső homlokzatok esztétikailag nagy részben károsodott, vakolat és festékréteg hullása látszik. Beázások tapasztalhatók a beltérben. Új tetőfedés és bádogos szerkezetek elhelyezése szükséges az állagmegóvás és a későbbi lakáscélú hasznosítások érdekében. A tető meg lett bontva, ezért további károsodások várhatók.



18. Erzsébet krt. 19.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlan bontása javasolt. Amennyiben mégis az épület felújítása mellett születik döntés, abban az esetben az alábbi felújítási munkák szükségesek.

Épület komplett kültéri és beltéri felújítási (vagy bontási) munkáinak megszervezése a járulékos költségekkel együtt. Tető tartószerkezeti megerősítési és héjalási-bádogozási munkáinak elvégzése. A tetőt illetéktelenek részben elbontották, ezért ennek helyreállítása elengedhetetlen fontosságú a későbbi lakóingatlanként történő hasznosításhoz. Homlokzati falak vakolása, kezelése is szükséges.

Várható bekerülési ktg (felújítás esetén): bruttó 15,5 M Ft

Várható bekerülési ktg (bontás esetén): bruttó 3,8 M Ft

Főbb műszaki paraméterek:

Az ingatlan az 1960-as években épült. Az épület a külvárosban található. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat (kb. 40 cm). A földem faszervezetű pórfödém nádstukator takarással, és a felső felületen pedig agyagfeltöltéssel. A földem megereszkedett állapotú. Az utcafronti, és belső homlokzatok esztétikailag nagy részben károsodott, vakolat és festékréteg hullása látszik. Beázások tapasztalhatók a beltérben. Új tetőfedés és bádogos szerkezetek elhelyezése szükséges az állagmegóvás és a későbbi lakáscélú hasznosítások érdekében. A tető meg lett bontva, ezért további károsodások várhatók. Az ingatlan vegyes tulajdonban van.



19. Erzsébet krt. 58. (1.sz.)

Az önkormányzati tulajdonú ingatlan bontása javasolt. Amennyiben mégis az épület felújítása mellett születik döntés, abban az esetben az alábbi felújítási munkák szükségesek.

Épület komplett kültéri és beltéri felújítási (vagy bontási) munkáinak megszervezése a járulékos költségekkel együtt. Tető tartószerkezeti megerősítési és héjalási-bádogozási munkáinak elvégzése. Homlokzati falak vakolása, kezelése is szükséges.

Várható bekerülési ktg (felújítás esetén): bruttó 13,5 M Ft

Várható bekerülési ktg (bontás esetén): bruttó 3 M Ft

Főbb műszaki paraméterek:

Az ingatlan az 1960-as években épült. Az épület a belvárosban található. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat (kb. 40 cm). A földem faszervezetű pórfödém nádstukator takarással, és a felső felületen pedig agyagfeltöltéssel. A földem megereszkedett állapotú. A belső homlokzatok esztétikailag nagy részben károsodtak, vakolat és festékréteg hullása látszik. Beázások tapasztalhatók a beltérben. Új tetőfedés és bádogos szerkezetek elhelyezése szükséges az állagmegóvás és a későbbi lakáscélú hasznosítások érdekében. A tető meg lett bontva, ezért további károsodások várhatók. Az ingatlanon más önkormányzati tulajdon is található.



20. Fehér utca 14.

Önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése vagy bontása javasolt. Amennyiben mégis az épület felújítása mellett születik döntés, abban az esetben az alábbi felújítási munkák szükségesek.

Épület komplett kültéri és beltéri felújítási munkáinak megszervezése a járulékos költségekkel együtt. Tető tartószerkezeti megerősítési és héjalási-bádogozási munkáinak elvégzése. Homlokzati falak vakolása, kezelése is szükséges. Az ingatlanra korábban vételi szándéknyilatkozat érkezett, ennek átgondolása javasolt.

Várható bekerülési ktg: bruttó 18,5 M Ft

Főbb műszaki paraméterek:

Az ingatlan az 1960-as években épült. Az épület a belvárosban található. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat (kb. 40 cm). A földem faszervezetű pórfödém nádstukator takarással, és a felső felületen pedig agyagfeltöltéssel. A földem megereszkedett állapotú. A belső homlokzatok esztétikailag nagy részben károsodtak, vakolat és festékréteg hullása látszik. Beázások tapasztalhatók a beltérben. Új tetőfedés és bádogos szerkezetek elhelyezése szükséges az állagmegóvás és a későbbi lakáscélú hasznosítások érdekében. Az ingatlan vegyes tulajdonban van.



21. Jókai utca 8. (fsz/5).

Önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése vagy bontása javasolt. Amennyiben mégis az épület felújítása mellett születik döntés, abban az esetben az alábbi felújítási munkák szükségesek.

Épület komplett kültéri és beltéri felújítási munkáinak megszervezése a járulékos költségekkel együtt. Tető tartószerkezeti megerősítési és héjalási-bádogozási munkáinak elvégzése. Homlokzati falak vakolása, kezelése is szükséges. A főfalak és aljzat megerősítése szükséges. Az ingatlanra vételi szándéknyilatkozat érkezése várható, így az eladás átgondolása javasolt.

Várható bekerülési ktg: bruttó 22,5 M Ft

Főbb műszaki paraméterek:

Az ingatlan az 1960-as években 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. A földem megereszkedett állapotú. A belső homlokzatok esztétikailag nagy részben károsodtak, vakolat és festékréteg hullása látszik. Beázások tapasztalhatók a beltérben. Falak és aljzat megerősítése, új tetőfedés és bádogos szerkezetek elhelyezése szükséges az állagmegóvás és a későbbi lakáscélú hasznosítások érdekében. Az ingatlan vegyes tulajdonban van.



22. Szarvas u. 21-23.

Önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése vagy bontása javasolt. Amennyiben mégis az épület felújítása mellett születik döntés, abban az esetben az alábbi felújítási munkák szükségesek.

Komplett homlokzati, tetőszerkezeti és héjalási-bádogozási felújítás. Üres lakás(ok) komplett felújításának elvégzése (teljes vizes, elektromos, asztalos, és gázos munkákat is érintve). Kémények, felújítása. Díszek helyreállítása. Előzetesen terveztetések, és műemlék hatósági egyeztetések, engedélyeztetések elvégzése.

Várható bekerülési ktg: bruttó 30,5 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 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. Új tetőfedés és bádogos szerkezetek elhelyezése szükséges az állagmegóvás és a későbbi lakáscélú hasznosítások érdekében. Az ingatlan vegyes tulajdonban van.



23. Rákóczi út 16. fsz/1.

Önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése vagy egyéb célú felhasználása javasolt. Amennyiben mégis az ingatlan felújítása mellett születik döntés, abban az esetben az alábbi felújítási munkák szükségesek.

A lakás komplett felújításának elvégzése (teljes vizes, elektromos, asztalos, és gázos munkákat is érintve). Kémények, fűtési rendszer felújítása. Homlokzat helyreállítása. Előzetesen terveztetések, hatósági egyeztetések, engedélyeztetések elvégzése.

Várható bekerülési ktg: jelenleg nem ismert

Főbb műszaki paraméterek:

Az ingatlan az 1900-as évek elején épült. A belvárosban található, védett épületről van szó. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat. A földemek BH-tálcás vasbeton szerkezetek, melyek vasbeton gerendákon nyugszanak. A lakás társasházban található, így a felújítás csak a beltérben, és esetlegesen a nyílászárókra értendő, közös szerkezetet nem érintve.



Természetesen a felsorolt ingatlanok értékesítése, illetve a pályázatos forrásból történő, teljes körű felújítása esetén a fenti részleges felújításokat tartalmazó javaslatok érvényüket veszítik.

Felhívom továbbá a figyelmet a jelen fejezetben taglalt munkálatok és a becsült költségek csupán az ingatlanok részleges felújítását fedezik. A teljes körű felújításuk költségének meghatározására külön kalkuláció szükséges, amely nem része jelen felújítási javaslatnak.

A KIK-FOR Kft. ezúton is kéri a tulajdonos Önkormányzatot arra, hogy 2018. II. félévében a felújításra szánt összeget jelentős mértékben megemelni szíveskedjen, amelyre álláspontunk szerint feltétlenül szükség lesz. Ennek hiányában a KIK-FOR Kft. nem tud kötelezettséget vállalni az általa kezelt lakásállomány műszaki állapotáért, valamint nem lehetséges a külön szerződésben előírt lakáshasznosítási tevékenység megfelelő színvonalon történő ellátása.