



- **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



KIK-FOR KFT.

2018. ÉVI LAKÁSHASZNOSÍTÁSI JAVASLATA

KMJV ÖNKORMÁNYZATA RÉSZÉRE

Ikt.szám.:

Ügyintéző: dr. Tóth Gábor

Tárgy: 2018. évi lakáshasznosítási javaslat

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Jogi Osztály
dr. Patay Balázs osztályvezető részére

Tisztelt Osztályvezető Úr!

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelete 4.§ (1) bekezdése szerint az önkormányzat tulajdonában álló lakások hasznosítására a KIK-FOR Kft. köteles minden évben javaslatot készíteni.

A fenti kötelezettségünknek eleget téve – tekintettel a Tulajdonossal folytatott egyeztetésekre – az alábbi lakáshasznosítási javaslatot nyújtjuk bes szíves elfogadásra.

I. ELŐZMÉNY

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

A Lakáshasznosítási javaslatban meg kell határozni:

- a) a várhatóan megüresedő lakások számát,
- b) a bírósági ítéletek, hatósági határozatok végrehajtására biztosított lakások számát,
- c) a szociális helyzet alapján bérbe adható lakások számát, az egyes lakástípusok szerinti bontásban is,
- d) a költségelven bérbe adható lakások számát, az egyes lakástípusok szerinti bontásban is,
- e) a közérdekű feladatok megoldása érdekében szükséges lakások számát,
- f) a bérlőkiválasztási jog alapján hasznosított lakások számát
- g) az együttműködési megállapodás alapján hasznosított lakások számát,
- h) a pályázat alapján hasznosított lakások bérbeadására vonatkozó pályázat kiírásának tervezett időpontját
- i) a 30.§ (3) és (6) bekezdése szerint értékesítésre kijelölt lakásokat.

II. LAKÁSHASZNOSÍTÁSI JAVASLAT

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában a javaslat szerint 1381 db lakás van, melyek szociális alapon, illetve költség alapon kerülnek hasznosításra az alábbi bontás szerint:

Szociális alapon bérbe adható elszórtan elhelyezkedő lakás	456 db
<ul style="list-style-type: none"> • <i>ebből bérleti szerződés időtartamára költségelven meghatározott lakbérrel bérbe adott</i> 	10 db
Nyugdíjasok Háza	
- Horváth D. krt. 1.	38 db
- Nyíri u. 77/C.	51 db
SZOCIÁLIS ALAPON KIADHATÓ INGATLANOK SZÁMA ÖSSZESEN:	545 db
Szobabérlők Háza	
- Petőfi S. u. 18-20.	40 db
- Széchenyi sétány 4.	161 db
- Mátis K. u. 1., 16., illetve Rávágy tér 7.	104 db
- egyéb	17 db
- volt Fiatal Házások Otthona Széchenyi sétány 4.	24 db
Művészvillák, műteremlakás	13 db
Közérdekű célok megvalósítására fenntartott	6 db
Költségalapon, pályázat útján bérbe adható lakások	
- Homokbányán	165 db
- Petőfi S. u. 18-20. szám alatt	83 db
- Szétszórtan elhelyezkedő	25 db
KÖLTSÉG ALAPON ÖSSZESEN KIADHATÓ INGATLANOK SZÁMA ÖSSZESEN:	638 db
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások elszórtan	43 db
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások Homokbányán	75 db
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások tömbös épületekben	28 db
BÉRLŐKIJELÖLÉSEL ÉRINTETT LAKÁSOK SZÁMA ÖSSZESEN:	146 db
Műszaki állapot miatt kiadhatatlan ingatlanok	52 db
MINDÖSSZESEN:	1 381 db

II.1 Várhatóan megüresedő lakások száma

2016-ban és 2017-ben a megüresedő lakások száma átlagosan 10-11 db/hó volt, így a KIK-FOR Kft. javaslata, hogy 2018-ra a megüresedő bérlakások irányszámának 120 db ingatlan kerüljön meghatározásra.

II.2 Bírósági ítéletek, hatósági határozatok végrehajtására biztosított lakások száma

A folyamatban lévő bírósági eljárásokról, valamint a felmondott bérleti szerződésekről szóló kimutatást az 1. számú melléklet tartalmazza.

II.3 Szociális helyzet alapján bérlésre adható lakások száma

Fenti táblázat alapján szociális rászorultság alapján a Lakásrendelet 17.§ - 22.§ alapján bérlésre adható ingatlanok száma összesen 545 db.

Ebből:

- Szétszórtan elhelyezkedő ingatlanok száma 456 db, ebből 10 db a bérleti szerződés időtartamára költségelven meghatározott lakbérrel bérlésre adott lakás. Ezen lakások lakbérét korábban szociális alapon határoztuk meg, azonban a szerződés hosszabbítás során megállapítottuk, hogy jövedelmük meghaladja a Lakásrendeletben foglalt maximális értéket, így – tekintettel arra, hogy vállalták a magasabb lakbér megfizetését – lakbérüket költségelven határozzuk meg (Lakásrendelet 21. § (4) bekezdése alapján).
- Nyugdíjasházi lakások száma 89 db, melyek közül 38 db a Horváth Döme krt. 1. szám alatt, 51 db pedig a Nyíri út 77/C. szám alatt helyezkedik el. Az önkormányzat 2017. május 5-én megvásárolt egy lakást a Nyíri úti nyugdíjasházban, azóta bérlakásként hasznosítjuk, a közszolgáltatási szerződéssel átadott ingatlanok között azonban nem szerepel. A Horváth Döme krt. 1/A. 1/2. szám alatti lakást jelenleg az Egészségügyi és Szociális Intézmények Igazgatósága irodaként használja, így már lakásént nem is tartjuk nyilván, ugyanakkor a Közszolgáltatási szerződés alapján még lakásnak minősül.

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlés Esélyteremtési Bizottsága 53/2016. (VI.27.) EtB. sz. határozatával kiegészítette a 2016-os Lakáshasznosítási javaslatot, miszerint a Kecskemét, Szabadság tér 3. szám alatti épületben található, jelenleg szociális alapon bérlésre 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 bérlésére.

A Szabadság tér 3. szám alatti épületben 24 db Önkormányzati tulajdonú bérlakás található, melyek közül 4 db lakás közérdekű feladatok megvalósítása érdekében került bérbeadásra, 2 db lakás költség elven került hasznosításra, 2 db ingatlan jelenleg üresen áll, 16 db lakás pedig szociális alapon került hasznosításra (30 éve).

II.4 Költségelven bérbe adható lakások száma

Fenti táblázat alapján költségelven, a Lakásrendelet 23.§ - 28.§ alapján bérbe adható ingatlanok száma összesen 638 db.

Ebből:

- Szobabérlők házában összesen 346 db lakás található (Széchenyi sétány 4. – 185 db (*Ebből 24 db volt FHO*), Petőfi S. u. 18-20. – 40 db, Mátis K. u. 1. – 35 db, Mátis K. u. 16. – 32 db, Rávagy tér 7. – 37 db, Alsószéktó 121., Árpád krt. 19/C III/46., Árpád krt. 19/A IV/15., Árpád krt. 21/A IV/15., Árpád krt. 21/A IV/18., Árpád krt. 21/C III/47., Bajcsy-Zs. krt. 2. I/1., Batthyány u. 41. I/3., Hunyadi J. tér 3/B fszt. 3., Hunyadi J. tér 3/B fszt. 4., Kandó K. u. 13/A fszt. 6., Kandó K. u. 13/A IV/29., Kristály tér 3. IV/20., Rákóczi u. 8. I/4., Rákóczi u. 10-12. II/1., Szimferopol tér 21. I/1., Szimferopol tér 23. IV/10.)
- Művészvillaként, műteremlakásként 13 db ingatlant hasznosítunk
- Közérdekű célok megvalósítására 6 db ingatlant adunk bérbe (Horváth D. u. 12. 5/20, Lestár tér 1. 1/4., Szabadság tér 3/a 3/4., Szabadság tér 3/a 3/5., Szabadság tér 3/b 2/7., Szabadság tér 3/d 2/11.)
- Pályázat útján 273 ingatlan adható bérbe
ebből:
 - Homokbányán 165 db ingatlant tudunk üresedés esetén pályázat útján hasznosítani
 - A Petőfi S. u. 18-20. szám alatti ingatlanban 83 db ingatlan kerülhet pályázat útján hasznosításra
(111, 112, 114, 116, 118, 201, 212, 213, 214, 215, 219, 312, 313, 315, 316, 317, 318, 415, 417, 418, 511, 512, 514, 516, 518, 519, 601, 602, 604, 606, 607, 608, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 702, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 712, 713, 714, 716, 718, 719, 801, 802, 806, 808, 809, 810, 813, 815, 816, 902, 903, 904, 906, 907, 909, 914, 916, 919, 1002, 1003, 1005, 1007, 1008, 1009, 1011, 1013, 1016, 1018)
 - a városban elszórtan elhelyezkedő 25 db pályázattal lakás
(Akadémia krt. 40. II/81., Akadémia krt. 44. I/41., Akadémia krt. 61. V/14., Árpád krt. 21. I/5., Dózsa Gy. út 19. fszt. 1., Hunyadi J. tér 3/A II/2., Irinyi u. 28. II/64., Irinyi u. 38. X/29., Kandó Kálmán u. 13/A. fszt. 1., Kristály tér 5. III/11., Lóverseny u. 45. IV/11., Március 15. u. 47. II/5., Március 15. u. 80. V/45., Nyíri út 21. III/84., Nyíri út 25. IV/53., Pákozdi csata u. 20. IV/27., Pázmány P. u. 6/A fszt. 1., Pázmány P. u. 6/B fszt. 1., Petőfi S. u. 8. VIII/22., Rákóczi u. 2. I/5., Rákóczi u. 5. I/5., Rákóczi u. 10/12. II/3., Szimferopol tér 14. III/8., Szolnoki út 2. I/7., Világ u. 1. IV/56.)

II.5 Közérdekű feladatok megoldása érdekében bérbe adott lakások

A Lakásrendelet 24.§ (2) értelmében közérdekű feladat megoldására egyidőben összesen 6 lakás használható fel. A közérdekű lakások – mint költségelven bérbe adottak – felsorolása a II.4. pontban található.

II.6 Bérlőkiválasztási jog vagy együttműködési megállapodás alapján hasznosított lakások

Összesen 8 szervezettel 146 db lakás vonatkozásában van érvényben bérlőkijelölési jog.

○ Bács-Kiskun Megyei Rendőr-főkapitányság:	63 db
○ Neumann János Egyetem	40 db
○ Magyar Honvédség	16 db
○ Bács-Kiskun Megyei Kórház	11 db
○ Bács-Kiskun Megyei BV Intézet	9 db
○ Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	5 db
○ Nemzeti Adó-és Vámhivatal	1 db
○ Kecskeméti Törvényszék	1 db

A szervezetek részére kijelölt ingatlanokat részletesen a 2. számú melléklet tartalmazza.

II.7 Pályázat alapján hasznosított lakások bérbeadására vonatkozó pályázat kiírásának tervezett időpontjai

A költségalapú bérlakásokra kiírandó pályázatok tervezett időpontjai:

(a pályázatra kiírt ingatlanok darabszáma üresedés, valamint műszaki kapacitás rendelkezésére állás függvénye)

○ II. negyedév:	2018. május 29. – június 08.
○ III. negyedév:	2018. augusztus 28. - szeptember 07.
○ IV. negyedév:	2018. november 06. – november 16.

II.8 Kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlanok

A 2017. évre vonatkozó Lakáshasznosítási javaslat 3. számú mellékletében a KIK-FOR Kft. megjelölt 49 db kedvezményes értékesítésre javasolt, gazdaságtalan fenntartású ingatlant, melyet a Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Esélyteremtési Bizottsága a 8/2017. (II.13.) EtB. számú határozatával elfogadott.

Tekintettel arra, hogy a 2017. évi Lakáshasznosítási javaslat elfogadása után jelent meg egy újabb szociális városrehabilitációs projekteket támogató pályázat, így a kedvezményes értékesítésre javasolt ingatlanok körét felül kellett vizsgálni. Az egyeztetések eredményeképpen a korábban kedvezményes értékesítésre kijelölt 49 db lakásból 20 db lakás – az előzetes tervek szerint – bekerül a projektbe, így értékesítésük nem javasolt, 1 db lakás esetében a kilakoltatás időpontjának kitűzését várjuk, így ezen lakás vonatkozásában kedvezményes értékesítésről nem beszélhetünk.

A maradék 28 db lakás vonatkozásában előzetes igényfelmérést végeztünk, 26 bérlő jelezte, hogy érdekelné az általa lakott ingatlan kedvezményes megvásárlása. A Tisztelt Bizottság végül nem tárgyalta 2017. decemberében a vételárak jóváhagyásáról szóló anyagunkat, így ezt a 26 db + 11 db, időközben gazdaságtalanul fenntarthatónak nyilvánított lakást indokolt a 2018. évre kedvezményes értékesítésre kijelölni. Tekintettel az utóbbi tudomásunkra adott, TOP-6.7.1-16-KE1-2017-00001 azonosító számú projekt elvárásaira, a Műkerti stny. 41. számú (hrsz.: 1482) ingatlant a kedvezményes értékesítésre szánt ingatlanok listájából kivettük, így áll össze a vonatkozó 3. számú mellékletben feltüntetett 36 db ingatlan.

II.9 Értékesítésre kijelölt ingatlanok

A 2017. évre vonatkozó Lakáshasznosítási javaslat 4. számú mellékletében a KIK-FOR Kft. 56 db rossz műszaki állapotú, gazdaságtalan felújítású értékesítésre kijelölt ingatlant határozott meg. Az ingatlanok értékesítése azért nem kezdődött meg, mert – a már említett – szociális városrehabilitációs pályázat miatt felül kellett vizsgálni az értékesítendő ingatlanok körét.

A kijelölt 56 db ingatlanból 1 db lakás értékesítése történt meg 2017-ben (Bethlen krt. 10.), egy lakás értékesítése pedig már 2016-ban (Zsinór u. 108.). A fennmaradó 54 db lakásból 3 db lakás esetében egyeztetés folyik a Magyar Máltai Szeretetszolgálattal, 2 db lakás pedig várhatóan bekerül a városrehabilitációs projektbe.

A megmaradt 49 db lakást, valamint a Szarvas u. 21-23. szám alatti, időközben már elbontásra került ingatlant – amely lakáscélú hasznosításra már értelemszerűen nem alkalmas – javasoljuk értékesítésre kijelölni, így áll össze a 4. számú mellékletben felsorolt 50 db ingatlan.

II.10 További javaslatok, egyebek:

- Eddigi tapasztalatok alapján több eset is felmerült a lakásbérleti szerződések hosszabbításakor leadott kérelmek során, hogy a rendszeren fizető, lakását a lakásbérleti szerződés szerint karbantartó (nem kedvezményes lakbért fizető) bérlő költségelven bérbe adott szobabérleti bérlakásra vonatkozó bérleti szerződését azért nem tudjuk meghosszabbítani, mert bérlő nem rendelkezik kecskeméti székhelyű munkahellyel.

Javasoljuk, hogy ezen esetek külön megítélésre kerüljenek, hogy amennyiben a már szerződéssel rendelkező, rendszeresen lakbért és külön szolgáltatásokat fizető bérlő a lakásban maradjon továbbra is.

- A városban szétszórtnan elhelyezkedő tömbházi ingatlanokban lépcsőházanként 1-2 db lakás tulajdonjogával rendelkezik Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata. Ezek a lakások jellemzően szociális alapon kerülnek hasznosításra. Jelenleg is vannak olyan, megüresedett szociális lakások, melyek esetében megállapítható, hogy azok lényegesen magasabb minőségűek, mint az egyébként szociális alapon kiadásra kerülő ingatlanok, ezért a KIK-FOR Kft. javasolja, hogy a kijelölt ingatlanok szociális helyett a továbbiakban költség alapon kerüljenek hasznosításra.
- A javaslatban foglalt teljes lakásállomány 37 db lakással való csökkenését a Mátis Kálmán u. 10. szám alatti háztömbben lévő 34 db szobabérletes és 3 db szociális lakás kivezetése indokolja. A szóban forgó háztömb és a benne lévő lakások a 2017. decemberében aláírásra került, bérlőkijelölési jogra vonatkozó szerződés alapján, nem önkormányzati bérlakásként kerülnek a jövőben hasznosításra.
- Szintén átminősítésre javasoljuk a Kecskemét, Csáktornyai u. 67/A. szám alatti 7m² nagyságú melléképületet, melyet a Közszolgáltatási szerződés is lakásként kezel, és akként is tartjuk nyilván. Ez az épület gyakorlatilag egy kamra, semmilyen módon nem felfel meg a lakás fogalmának, így bérbe adására sincs lehetőség. Az elmúlt években az értékesítésre kijelölt lakások között szerepelt, de jellegénél fogva eladhatósága korlátos. Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság szüntesse meg ezen építmény lakás jellegét, és fáskamraként kapcsolja a Kecskemét, Csáktornyai u. 67/A. szám alatti 54 m² nagyságú, bérbe adott lakáshoz. Tekintettel arra, hogy a lakás egyedi szilárd fűtéssel (fatüzelés) fűthető, rendeltetésszerű használatához a fatároló elengedhetetlen.
- Az átminősítésre kijelölt ingatlanokat a 5. számú melléklet tartalmazza.

II.11. Lakásfelújítási terv

A 2018. évi lakásfelújítási tervet a 6. számú melléklet tartalmazza. Ezzel kapcsolatban jelezzük, hogy a lakásfelújítási tervben 2018. évre felújításra kijelölt lakások, és a hozzájuk rendelt felújítási összegek kifejezetten a tulajdonos Önkormányzat rendelkezése alapján kerültek meghatározásra. A KIK-FOR Kft. ezúton is felhívja a tulajdonos Önkormányzat figyelmét arra, hogy 2018. II. félévében a felújításra szánt összeg jelentős megemelésére, ennek megfelelően pedig – ebben a vonatkozásban – a lakásfelújítási javaslat módosítására 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.

III. ÖSSZEFOGLALÁS

A 2018. évi lakáshasznosítási javaslat és mellékletei összeállítását a KIK-FOR Kft. az önkormányzati bérlakások gazdaságos üzemeltetését, a tulajdonos Önkormányzat érdekeit, valamint a bérlők érdekeit szem előtt tartva végezte.

Kiemeljük, hogy a 2015. évi közszolgáltatási szerződés elfogadása óta a lakásállományban több változás állt be, amely miatt – és a későbbi adminisztrációs problémák elkerülése érdekében – a közszolgáltatási szerződés 1. számú mellékletét képező lakáslista módosítása indokoltta vált.

Kérjük fenti lakáshasznosítási javaslatunk szíves megtárgyalását és elfogadását KMJV Önkormányzatának illetékes szervezeti egységei soron következő ülésein.

Kecskemét, 2018. április 13.

Tisztelettel:

Minda Imre László
Ügyvezető Igazgató
KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Kimutatás a folyamatban lévő bírósági eljárásokról és a felmondott bérleti szerződésekről
2. számú melléklet: Bérlőkijelölési jog alapján vagy Együttműködési megállapodás alapján bérbe adható ingatlanok
3. számú melléklet: Kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlanok
4. számú melléklet: Értékesítésre kijelölt ingatlanok
5. számú melléklet: Átminősítésre javasolt ingatlanok
6. számú melléklet: 2018. évi lakásfelújítási terv