

Babai Sándor

2018.05.02. ~~7~~

191/2018/1505-1

2018 APR 27.

BN

SZAKMAI BESZÁMOLÓ

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének

Esélyteremtési Bizottsága részére

A KIK-FOR Kft. 2017. ÉVI LAKÁSHASZNOSÍTÁSI
JAVASLATÁNAK VÉGREHAJTÁSÁRÓL



Kecskemét, 2018. április 26.



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-ig terjedő határozott időtartamra közzolgáltatási szerződés keretében valósul meg KMJV Önkormányzata tulajdonában lévő lakás állomány kezelése, üzemeltetése és a bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó jogok gyakorlása. A közzolgáltatási szerződés alapján társaságunk a 2017. évben 1178 db lakás hasznosítását látta el az Önkormányzat javára. 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 a Homokbánya térségében található 240 db önkormányzati tulajdonú bérletű lakás vonatkozásában.

2017. évben tehát – a fent említett szerződéses jogviszonyok alapján – összesen 1418 db lakás vonatkozásában gyakorolta társaságunk a bérbeadási jogokat és látott el egyéb (felújítási, karbantartási, üzemeltetési, kezelési jellegű) feladatokat az 1993. évi LXXVIII. lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésükrre vonatkozó egyes szabályairól szóló törvény, 12/2016. (VI.30.) önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló önkormányzati rendelet (Lakbérrendelet), 244/2015. (XI.4.) Etb számú határozat, belső eljárásrend előírásai, valamint a 22/2015. (X.22.) az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet (Lakásrendelet) 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 a 2017. évben is határidőben megküldte a 2017. évre szóló Lakáshasználási javaslatát, melynek mellékletét képezte a 2017. évre szóló Felújítási terv is. A 2017. évre szóló Lakáshasználási javaslatot Kecskemét Megyei Logó Város Közgyűlésének Esélyteremtési Bizottsága a 8/2017. (II.13.) Etb. sz. határozatával jóváhagyta, így a 2017. évben végzett lakáshasználási és felújítási tevékenységet a KIK-FOR Kft. ennek megfelelően végezte el.

A Lakásrendelet 4.§ (7) bekezdése szerint „a KIK-FOR Kft. köteles a Lakáshasználási javaslat végrehajtásáról a következő év május 1. napjáig beszámolni. A beszámolót a közgyűlés szociális ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága hagyja jóvá.” Ennek a jogszabályi előírásnak megfelelően társaságunk a fent jelzett határidőben megküldi a tárgybeli dokumentumot a Tisztelt Esélyteremtési Bizottság részére szíves áttanulmányozására és jóváhagyásra.



KIK-FOUR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.
6000 Kecskemét, Csányi János utca 14. | Telefon: 76447-522

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



Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában 2017. december 31. napján 1418 db lakás volt, melyek szociális alapon, illetve költség alapon kerülnek hasznosításra az alábbi megoszlás szerint:

Szociális alapon bérebe adható elszórtan elhelyezkedő lakás	459 db
• <i>ebből bérleti szerződés időtartamára költségelven meghatározott lakkérral bérebe adott</i>	10 db
Nyugdíjasok Háza	
- Horváth D. krt. 1.	38 db
- Nyíri u. 77/C.	51 db
SZOCIÁLIS ALAPON KIADHATÓ INGATLANOK SZÁMA ÖSSZESEN:	548 db
Szobabérlők Háza	
- Petőfi S. u. 18-20.	40 db
- Széchenyi sétány 4.	161 db
- Mátis K. u. 1., 10., 16., illetve Rávágy tér 7.	138 db
- egyéb	17 db
- volt Fiatal Házások Otthona Széchenyi sétány 4.	24 db
Művészvilág, műteremlakás	13 db
Közérdekű célok megvalósítására fenntartott	6 db
Költség alapon, pályázat útján bérebe 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:	672 db
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások elszórtan	43 db
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások Homokbányán	75 db
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások tömbös épületekben	28 db
BÉRLŐKIJELÖLÉSSSEL ÉRINTETT LAKÁSOK SZÁMA ÖSSZESEN:	146 db
Műszaki állapot miatt kiadhatatlan ingatlanok	52 db



KIKFOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.

0000 Kecskeméti, Csányi János utca 14. | Telefon: 76487-522

Cím: 6000 Kecskeméti, 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

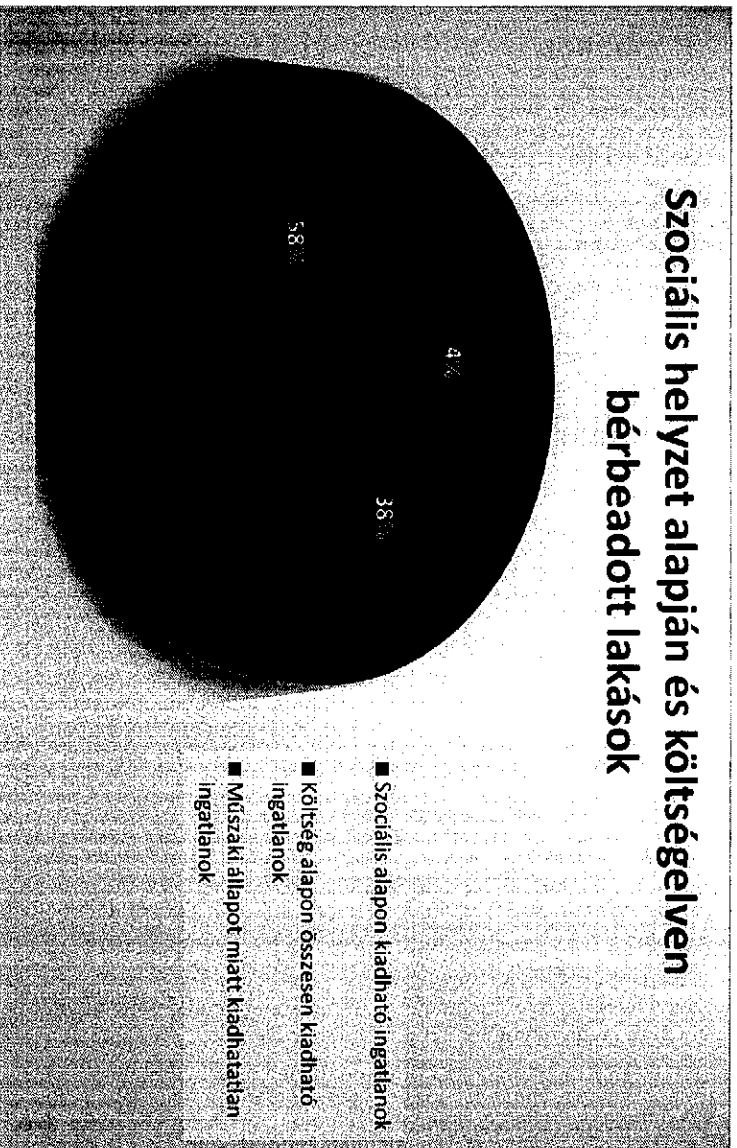


II. A 2017. ÉVI LAKÁSHASZNOSÍTÁSI JAVASLAT VÉGREHAJTÁSA

II.1 Ingatlan hasznosítási szempontok

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

2017. évben 1418 db lakást hasznosítottunk bérbeadással. A bérbeadással hasznosított lakásállomány 38%-a szociális helyzet alapján, 58%-a költséggelven kerülhet bérbeadásra, 4% műszaki állapot miatt kiadhatatlan ingatlan.



A Lakáshasznosítási javaslatban a fő kategóriák további megbontásban szerepelnek típusok szerinti csoportosításban. A diagramon a 2017. év végi eloszlás tekinthető meg, mely tartalmazza a 2017. év során bekövetkező, alábbiakban részletezett változásokat.



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



Lakás állomány típus szerint (db)

II.2 Megüresedő és üresen álló lakások száma

A 2017. évi Lakáshasznosítási javaslatban a KIK-FOR Kft. 120 db ingatlan várható megüresedését írta elő.

2017. december 31. napjával bezárólag 2017. év folyamán összesen 129 bérlakás üresedett meg. Ez alapján ismételten megállapítható, hogy a Lakáshasznosítási gyakorlat során havonta átlagosan 10 db ingatlan megüresedésével kell számolni, ez a bérzők természetes fluktuációjával együtt járó folyamat.

Mivel a 2017. évi lakásfelújítási feladatokra vonatkozó vállalkozási szerződés – a tulajdonossal folytatott egyeztetések és a pénzügyi források előteremtésének nehézsége miatt – csak október 13. napján került véglegesítésre és aláírásra, így a felújítások ütemezését jelentős nehézségek árán volt lehetséges megvalósítani, valamint a végül rendelkezésre bocsátott források szűkössége is gátat szabott az üresen állási ráta további csökkentésének. Ezzel együtt úgy gondoljuk, hogy a pénzügyi források optimális allokációjának és a műszaki kapacitások erőn felüli biztosításának eredményeképpen az üresen állási mutató messzemenőleg megfelel az elvárásoknak. A fent említett vállalkozási szerződés társaságunk számára bruttó 40 M,- Ft összegű felújítási munka elvégzését tette lehetővé, amely munkálatokat a KIK-FOR Kft. hiánytalanul, teljes körűen és első osztályú minőségben elvégezte és a tulajdonos felé elszámolta.



KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft

6000 Kecskemét, Csányi János Raktár 14. I. Telékes Tel:487-522

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 KIK-FOR Kft a vállalkozási szerződés alapján végzett felújítási munkái mellett jelentős mennyiségű, karbantartásnak minősülő tevékenységet végzett az általa kezelt lakásállomány vonatkozásában, amelyek ellenértékét saját forrásaiból teremtette elő. A karbantartási és felújítási munkák összessége eredményezte azt, hogy az üresen állási mutatót az előző év azonos időszakához képest mintegy 12%-kal csökkenteni tudtuk.

Az üresen állási ráta további, nagyobb arányú csökkentését átmenetileg akadályozta a Mátis Kálmán utca 10. szám alatti 37 lakásos háztömb más irányú hasznosításának előkészítése miatt alkalmazandó eljárásrend. A tárgybeli háztömb megürítése és a bérlők más – szintén KIK-FOR Kft által kezelt – lakásokban történő elhelyezése 2018. I. negyedévben megvalósult, így az üresen állás 2018. évi statisztikáit ez a tény kedvező irányban fogja befolyásolni.

Az üresen állási mutatóra hatással van továbbá az üresen álló, de műszaki állapot miatt kiadhatatlan és értékesítésre kijelölt lakások száma is. Ezen lakások értékesítésének felfutása a 2018. évre elfogadott Lakáshasznosítási javaslat előírásainak megfelelően 2018. II. félévében várható, így ennek pozitív hatásai az év végén mért üresen állási mutatóban minden bizonnyal meg fognak mutatkozni.

A fentiek figyelembe vételével – a ténylegesen kiadható lakásokra vonatkozó – bérbe adási ráta 95%-os volt a 2017. évben.

Üresen álló lakások számának alakulása 2014-2017





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



II.3 Lakbér emelés

A 2017. évi Lakáshasznosítási javaslatban a KIK-FOR Kft. javaslatot tett az önkormányzati bérlakások lakbérének emelésére, tekintettel arra, hogy 2011. óta első alkalommal csak 2016-ban került sor lakbér emelésre a Kecskemét Megyei Jogú Város tulajdonában lévő bérlakások tekintetében.

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

Ennek megfelelően a KIK-FOR Kft. 2016. és 2017. augusztus 1. napjától két lépcsőben érvényesítette a rendelet 1. számú mellékletében meghatározott, átlagosan 5-5%-kal emelte a bérléti díjakat.

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

A KIK-FOR Kft. javasolni fogja – lakásgazdálkodási hatékonysági elvek és a piaci körülmények drasztikus megváltozása miatt –, hogy 2018. augusztustól újabb, átlagosan 5%-os lakbéremelés kerüljön érvényesítésre, amennyiben a tulajdonos Önkormányzat a vonatkozó Lakbérrendelet ilyen irányú módosítását elfogadja.

II.4 Bérlőkiváltsági jog és 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 KIK-FOR Kft. a Bérlőkijelölési joggal rendelkező szervekkel létesített szerződések felülvizsgálatát és egységesítését tartja indokoltnak, ezen szándékát a Lakás Munkacsoport támogatja.



☎ 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



II.5 Pályázat alapján hasznosított lakások

A 2017. évi Lakáshasznosítási javaslatban a KIK-FOR Kft. a pályázatok tervezett időpontjának – az összes lokációt figyelembe véve – az alábbiakat jelölte meg:

- 2017. február 20. – 2016. március 10.
- 2017. május 15. – 2016. június 02.
- 2017. augusztus 14. – 2017. szeptember 01.
- 2017. október 24. – 2017. november 10.

A 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet 27.§-a alapján pályázat útján hasznosított, összesen 17 db bérlakás területi eloszlásuk alapján az alábbiak szerint csoportosíthatóak, pályázati kiírásuk eszerint a területi megoszlás szerint történt:

- Homokbánya – 1 db bérlakás
- Petőfi S. u. 18-20. – 10 db bérlakás
- Szétszórtan elhelyezkedő – 6 db bérlakás

Pályázattási eljárások és eredményességük az egyes lakások szerinti bontásban:

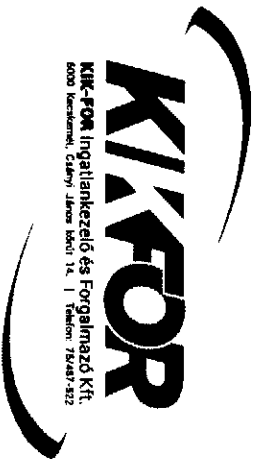
I. negyedév: 2017. február 20 – március 10.

- | | |
|--|---------------------------------------|
| • Kvarc u. 4/B. II/7. (62 m ²) | Beköltözés: nem került birtokbaadásra |
| • Petőfi S. u. 18-20. III/315. (35 m ²) | Beköltözés: 2017. 04. 24. |
| • Petőfi S. u. 18-20. III/316. (43 m ²) | Beköltözés: nem került birtokbaadásra |
| • Petőfi S. u. 18-20. VII/719. (33 m ²) | Beköltözés: 2017. 04. 07. |
| • Petőfi S. u. 18-20. VIII/808. (35 m ²) | Beköltözés: 2017. 03. 30. |
| • Petőfi S. u. 18-20. VIII/813. (35 m ²) | Beköltözés: 2017. 03. 27. |
| • Petőfi S. u. 18-20. VIII/815. (35 m ²) | Beköltözés: 2017. 04. 05. |
| • Petőfi S. u. 18-20. IX/906. (35 m ²) | Beköltözés: 2017. 04. 12. |
| • Petőfi S. u. 18-20. X/1011. (35 m ²) | Beköltözés: 2017. 04. 01. |

Fent megjelölt lakások birtokbaadásra kerültek a Kvarc u. 4/B. II.7. és a Petőfi S. u. 18-20. III/316. sz. alatti ingatlanok kivételével, ezekre érvényes pályázat nem érkezett, ezt II. negyedévben újra pályáztattuk az alábbiak szerint.

Szakmai Beszámoló

2017. évi Lakáshasznosítási javaslat végrehajtásáról



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



II. negyedév: 2017. május 15 - június 02.

- Akadémia krt. 61. V/14. (47 m²) Beköltözés: 2017. 10. 20.
- Irinyi u. 38. X/29. (55 m²) Beköltözés: nem került birtokbaadásra
- Nyíri út 25. IV/53. (27 m²) Beköltözés: 2017. 09. 27.
- Pázmány P. u. 6/A. Fsz. 1. (57m²) Beköltözés: nem került birtokbaadásra
- Pázmány P. u. 6/B. Fsz. 1. (38 m²) Beköltözés: 2017. 08. 22.
- Kvarc u. 4/B. II/7. (62 m²) Beköltözés: 2017. 06. 14.
- Petőfi S. u. 18-20. III/316. (43 m²) Beköltözés: 2017. 06. 27.

Fent megjelölt lakások birtokbaadásra kerültek a Pázmány P. u. 6/A. Fsz. 1. és az Irinyi u. 38. X/29. sz. alatti ingatlanok kivételével, ezekre érvényes pályázat nem érkezett, III. negyedévben újra pályáztattuk az alábbiak szerint:

III. negyedév: 2017. augusztus 14 – szeptember 01.

- Irinyi u. 38. X/29. (55 m²) Beköltözés: 2017. 10. 27.
- Pázmány P. u. 6/A. Fsz. 1. (57 m²) Beköltözés: nem került birtokbaadásra
- Szimferopol tér 14. III/8. (33 m²) Beköltözés: 2017. 12. 05.
- Világ u. 1. IV/56. (57m²) Beköltözés: nem került birtokbaadásra
- Petőfi S. u. 18-20. III/606. (35 m²) Beköltözés: 2017. 11. 06.

Fent megjelölt lakások birtokbaadásra kerültek a Pázmány Péter u. 6/A. és a Világ u. 1. IV/56. sz. alatti ingatlanok kivételével, ezekre érvényes ajánlat nem érkezett, IV. negyedévben újra pályáztattuk az alábbiak szerint:

IV. negyedév: 2017. október 24 – november 10.

- Pázmány P. u. 6/A. Fsz. 1. (57 m²) Beköltözés: nem került birtokbaadásra
- Világ u. 1. IV/56. (57 m²) Beköltözés: 2017. 12. 05.
- Petőfi S. u. 18-20. IX/906. (35 m²) Beköltözés: 2017. 12. 05.

Fent megjelölt lakások birtokbaadásra kerültek a Pázmány Péter u. 6/A. sz. alatti ingatlan kivételével, erre érvényes ajánlat nem érkezett. Ennek a lakásnak a szobabérletes ingatlanná való átminősítését kezdeményezte a társaságunk, amelyet a 2018. Lakáshasznosítási javaslattal a tulajdonos elfogadott. Ezt követően a lakás rövid időn belül kiadásra kerül.

Szakmai Beszámoló

2017. évi Lakáshasznosítási javaslat végrehajtásáról



KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.

6030 Kecskemét, Csáry János u. 14. | Telefon: 76497-522

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



II.6 Átminősítésre javasolt ingatlanok

A 2017. évi Lakáshasznosítási javaslat 6. 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 bérbe adott ingatlanok, viszont a bérbe adható állapot eléréséhez jelentős ráfordítás szükséges, ezért javasolta a KIK-FOR Kft. átminősítésüket. A megjelölt lakások a 2017. év során maradéktalanul kiadásra kerültek.

1	2175/A/5	Árpád krt. 21. I/5.	szociális	Költség alapú, pályázat útján hasznosítandó
2	17/31/A/25	Batthyány u. 41. I/3.	szociális	Költség alapú, szobabérletté minősítés
3	3741/A/53	Nyíri u. 25. IV/53.	szociális	Költség alapú, pályázat útján hasznosítandó
4	3791/10/A/98	Szintferopol tér 14. III/8.	szociális	Költség alapú, pályázat útján hasznosítandó
5	3791/8/A/55	Szintferopol tér 23. IV/10.	szociális	Költség alapú, szobabérletté minősítés

A 2017. év során felmerülő bérleti igények és a lakásgazdálkodási hatékonyság növelése szükségessé tette az alábbi soron kívüli átminősítéseket, amelyeket az Esélyteremtési Bizottság 68/2017. (VI.19.) EüB. számú határozata jóváhagyott. A megjelölt lakások a 2017. év során maradéktalanul kiadásra kerültek.

1. A Szabadtság tér 3/A. III/5. szám alatti szobabérletes lakás közérdekű lakássá történő átminősítése megtörtént.
2. A Rákóczi út 10-12. II.1. szám alatti szociális lakás szobabérletes lakássá történő átminősítése megtörtént.
3. A Bajcsy Zs. krt. 2. I.1. szám alatti szociális lakás szobabérletes lakássá történő átminősítése megtörtént.

Szakmai Beszámoló

2017. évi Lakáshasznosítási javaslat végrehajtásáról



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



11.7 Értékesítésre kijelölt bérlakások

A 2017. évi lakáshasznosítási javaslat 3. számú mellékletében kerültek megjelölésre a kedvezményes értékesítésre javasolt gazdaságtalan felújítású ingatlanok, a 4. számú mellékletben pedig az értékesítésre javasolt ingatlanok.

Értékesítésre javasolt ingatlanok:

Az előző évben javasolt 47 db értékesítésre javasolt ingatlanon felül a KIK-FOR Kft. a 2017. évi Lakáshasznosítási javaslatban további 9 db gazdaságtalan felújítású ingatlant javasolt.

A Lakáshasznosítási javaslatban értékesítésre jelölt 56 db ingatlan műszaki állapotának felmérését a KIK-FOR Kft. elvégezte, az ingatlanokról készült állapotfelmérést, részletes műszaki leírást, valamint fotódokumentációt már korábban megküldte KMIJV 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.

Az Önkormányzat illetékes tisztviselői egyhangúan egyetértettek abban, hogy a kijelölt ingatlanok felújítása gazdaságtalan lenne, a bérlakások kizárólag értékesítés útján használhatóak.

Az ingatlanok értékesítése azért nem kezdődött meg, mert a TOP-6.7.1-16-KE1-2017-00001 azonosító számú projekt (szégreggált városrészekre irányuló szociális városrehabilitációs pályázat), illetve a Magyar Máltai Szeretetszolgálat által szociális célra megigényelt, önkormányzati tulajdonú bérlakásai 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 – javasoltuk értékesítésre kijelölni, így áll össze a 2018. évre elfogadott Lakáshasznosítási javaslat 4. számú mellékletben felsorolt 50 db ingatlan, melyek értékesítésére irányuló eljárásrend véglegessége a tulajdonossal folyamatban van.



KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.

6000 Kecskemét, Csányi János utca 14. | Telefon: 76487-522

6000 Kecskemét, Csányi János utca 14. | Telefon: 76487-522

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



Kedvezményes értékesítésre javasolt ingatlanok:

A 2017. évi Lakáshasznosítási javaslat 3. számú mellékletében a KIK-FOR Kft. megjelölt 49 db kedvezményes értékesítésre javasolt, gazdaságatlan fenntartású ingatlan, melyet a Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének Esélyteremtési Bizottsága a 8/2017. (II.13.) Ebt. számú határozatával elfogadott.

Tekintettel arra, hogy a 2017. évi Lakáshasznosítási javaslat elfogadása után jelent meg egy újabb (fent megnevezett) szociális városrehabilitációs projekteket támogató pályázat, így a kedvezményes értékesítésre javasolt ingatlanok köét felüli 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 kiakolítás 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 gazdaságatlanul fenntarthatónak nyilvánított lakást indokolt a 2018. évre kedvezményes értékesítésre kijelölni. A jogszabályok és a tulajdonos által támogatott feltételeket 2018. áprilisság 12 db vételi szándékát jelző bérlő volt képes teljesíteni, az ő kérelmüket jóváhagyásra előterjesztettük a Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság 2018. április 24. napján megtartott ülésére.

II.8 A 2017. évi Lakásfelújítási terv teljesülése

A KIK-FOR Kft. a 2017. évben is elkészítette a közszolgálati szerződés alapján általa kezelt lakásállomány tárgyévi felújítási javaslatát. Hangsúlyozzuk, hogy a felújítási javaslat tartalmát jelentős mértékben predestinálta a tulajdonos által erre a célra fordított pénzügyi lehetőségeinek szűkössége. A folyamatos egyeztetéseknek megfelelően végül 2017. II. félévében fogadták be a tárgyévi felújítási javaslatunkat, illetve ennek alapján 2017. október 13-án került sor a megjelölt munkálatok vonatkozásában vállalkozási szerződés aláírására. A felújítási terv előkészítésénél a lakásállományt annak összetétele, elhelyezkedése, műszaki állapota, valamint törvényi előírások figyelembe vételével elemeztük.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány többsége összkomfortos és komfortos, műszaki állapotuk kielégítő, azonban az állagromlás és vagyonvesztés elkerülése miatt ezek is folyamatos karbantartást, felújítást igényelnek. 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.

Társaságunk kezelésében vannak azonban olyan ingatlanok is, melyek felújítása rendkívül fontos

Szakmai Beszámoló

2017. évi Lakáshasznosítási javaslat végrehajtásáról



KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.

8000 Kecskemét, Csányi János u. 14. | Telefon: 76487-522

6000 Kecskemét, Csányi János u. 14. | Telefon: 76487-522

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



lenne városképi megjelenése, helyi, ill. műemléki védettsége miatt; ezek nagy része szociális rászorultság alapján került kiutalásra, ezen ingatlanokat fényképpel és becsült felújítási költséggel a lakásfelújítási tervben felsoroltuk. A vállalkozási szerződésben biztosított anyagi forrás (bruttó 40,- M Ft) szűkössége miatt azonban felújítási munkák végzése a KIK-FOR Kft részéről nem volt elvárható. A felújítási tervben foglaltakat tehát a vállalkozási szerződésben biztosított keretösszeg erejéig állt módunkban teljesíteni, de az üresen állási ráját – a saját forrásból finanszírozott karbantartási tevékenység elvégzésének is köszönhetően – így is jelentős mértékben csökkentettük (lásd: II.2.pontban foglaltak).

A 2017. évben végzett felújítási munkák részletes kimutatását a jelen dokumentum melléklete tartalmazza.

III. TOVÁBBI ELVÉGZETT FELADATOK

További feladatok, melyek elvégzésére a Közszolgáltatási szerződés 2. számú mellékletében meghatározott FELADATLISTA szerint 2017. évben sor került, az alábbiak szerint:

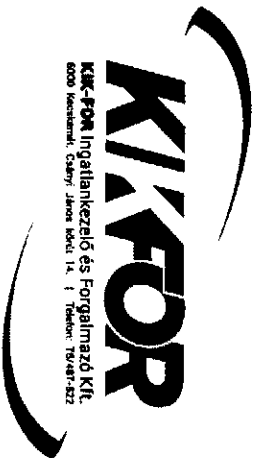
- **Döntés a bérlő személyéről**

Új bérlői szerződés tekintetében minden esetben a 22/2015. (X.22)-es Lakásrendeletben meghatározottak alapján történt a bérlő személyének kiválasztása, összesen 122 esetben (homokbányai lakásokkal együtt) kötöttünk új bérlői szerződést az alábbi megoszlás szerint:

 - **Pályázat útján 17 db lakás**
 - Ebből 1 db lakást Homokbányán, ahol a felújítást az Önkormányzati megrendelés alapján a KIK-FOR Kft. végezte el.
 - Petőfi S. u. 18-20. szám alatt 10 ingatlant, ahol minden esetben a Bérlő végezte a felújítást
 - Valamint 6 db szétszórtan elhelyezkedő ingatlant, ahol minden esetben a Bérlő végezte a felújítást.
 - **Szociális alapon 8 db lakás**
 - Ebből Nyugdíjas házban 5 db teljesen felújított ingatlant.
 - **Bérlőkijelöléssel rendelkező ingatlanok esetében 16 db új szerződést kötöttünk**
 - Bács-Kiskun Megyei Rendőrfőkapitányság: 8 db. Ebből 1 db Homokbányán található, melyet a KIK-FOR Kft. önkormányzati megrendelés útján újított fel, 2 db esetén pedig a Bérlő megtekintett állapotban vette át az ingatlant, kisebb felújításokat a Bérlő végezte el.
 - Pallasz Athéné Egyetem: 4 db. Mind Homokbányán található, felújításuk külön önkormányzati megrendelés alapján történt.

Szakmai Beszámoló

2017. évi Lakáshasznosítási javaslat végrehajtásáról



KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.
6000 Kecskemét, Csányi János Művelődési Ház, 1. emelet, Tel.: 76/487-522

6000 Kecskemét, Csányi János Művelődési Ház, 1. emelet, Tel.: 76/487-522

☎ 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



- Bács-Kiskun Megyei BV Intézet: 2 db lakás. Előző Bérletől megtekintett állapotban vette át az ingatlant, kisebb felújításokat a Bérlet elvégzett.
 - Magyar Honvédség: 1 db. A felújítást a KIK-FOR Kft. végezte el.
 - Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Hivatal: 1 db. Ahol a felújítást az Önkormányzati megrendelés alapján a KIK-FOR Kft. végezte el.
- **Költség alapon szobabérletes jogviszonnyal 81 db új szerződést kötöttünk**
- **Hozzájárulás bérletársi szerződés megkötéséhez**
2017-ben összesen 1 esetben járultunk hozzá bérletársi szerződés megkötéséhez.
 - **Hozzájárulás Lakásba történő befogadáshoz**
2017-ben összesen 101 esetben járultunk hozzá befogadáshoz. A hozzájárulás megadása előtt minden esetben előtt minden esetben megvizsgálásra került, hogy a bérlet teljesíti-e a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit, bérleti díjat, illetve a közüzemeket fizeti-e.
 - **Hozzájárulás tartási szerződés megkötéséhez**
2017-ben ügyvédi és tulajdonosi egyeztetést követően nem történt tartási szerződés megkötéséhez való hozzájárulás.
 - **Hozzájárulás lakáscseréhez**
Lakáscseréhez 1 alkalommal járultunk hozzá. A hozzájárulás megadása előtt minden esetben megvizsgálásra kerül, hogy a bérlet teljesíti-e a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit, bérleti díjat, illetve a közüzemeket fizeti-e.
 - **Hozzájárulás albérletbe adáshoz**
2017-ben nem történt hozzájárulás albérletbe adáshoz.
 - **Hozzájárulás lakás átalakításhoz, felújításhoz**
Lakás átalakításhoz, felújításhoz meglévő bérlet esetén összesen 8 alkalommal adtunk hozzájárulást.
 - Szilágyi E. u. 38/a.
 - Halasi út 1. III/36.
 - Téglás u. 13/a II/9.
 - Téglás u. 13/a III/13.
 - Kvarc u. 4/c III/10.
 - Téglás u. 13/b IV/18
 - Téglás u. 13/c II/9. (két esetben is)
- **Hozzájárulás bérleti jog folytatásához**
3 esetben adtunk hozzájárulást bérleti jog folytatásához.



KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.

0000 Keszthely, Csányi János u. 14. | Telefon: 76/447-522

0000 Keszthely, Csányi János u. 14. | Telefon: 76/447-522

☎ Cím: 6000 Keszthely, 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



- Kvarc u. 4/d. II/5.
- Nyár u. 1.
- Fadrusz J. u. 10-12. fszt. 9.
- **Hozzájárulás felújítási munkák lakbértudásához**
1 esetben tudtuk be a bérlő által elvégzett felújítási munkákat lakbérbe.
 - Szabadság tér 3/a III/1.

- **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**
9 esetben adtuk hozzájárulást LTP feloldáshoz.

- **Döntés lakásbérleti szerződés meghosszabbításáról és közös megegyezéssel történő megszüntetéséről**

2017-ben összesen 373 db bérleti szerződés került meghosszabbítására, illetve 18 darab bérleti szerződés lett közös megegyezéssel megszüntetve.

1. Rákóczi út 2. I/3. – cserelakást kapott, ezért a bérleti szerződéssel használt lakás vonatkozásában történt a szerződés megszüntetése.
2. Téglás u. 9/b IV/17 – nyugdíjba vonult, és más városba költözött.
3. Löverseny u. 5. I/2. – lakást vásárolt.
4. Téglás u. 9/c fszt. 4. – lakást vásárolt.
5. Széchenyi stny 4. 6/628. – nem tartott igényt a továbbiakban a szolgálati lakásra.
6. Akadémia krt. 19. V/30. – szolgálatát áthelyezték másik városba.
7. Reile G. u. 4. 7/19. – nem tartott igényt a továbbiakban a szolgálati lakásra.
8. Téglás u. 13/a. 3/13. – lakást vásárolt.
9. Téglás u. 9/c. 1/5. – nyugdíjba vonult, másik városba költözött.
10. József A. u. 8. fszt. 1. - szolgálatát áthelyezték másik városba.
11. Petőfi S. u. 18-20. 10/1006. - lakhatása másképpen megoldódott.
12. Téglás u. 9/b. fszt. 2. - munkaviszony megszűnt.
13. Téglás u. 9/b. 1/5. – nyugdíjba vonult, Egyetem (bérlőkijelölésre jogosult szervezet) nem engedte a további ott lakást.
14. Széchenyi stny. 4. 2/224 – lakást vásárolt.
15. Téglás u. 13/a. 2/9. – szolgálatát áthelyezték másik városba.
16. Petőfi S. u. 18-20. 9/906 – saját lakást vásárolt.



KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.

6000 Kecskemét, Csányi János u. 14. | Telefon: 76487-522

6000 Kecskemét, Csányi János u. 14. | Telefon: 76487-522

☎ 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



17. Petőfi S. u. 18-20. II/218. – kollégája ingyen lakhatást biztosított részére a családi házas övezetben.
18. Mátis K. u. 1. 5/21. – lakás higiéniai okok alapján kérte a megszüntetést

- **Energetikai tanúsítványok elkészítése, mint bérbeadói kötelezettség.**
2017. évben a KIK-FOR Kft. 222 db energetikai tanúsítványt készített el.

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 2017. évben a Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének Esélyteremtési Bizottsága 8/2017. (II.13.) Etb. sz. határozatával jóváhagyott Lakáshasznosítási javaslatban foglaltak szerint.

Társaságunk a bérlakásokkal felmerülő kérdések tekintetében az év során folyamatosan egyeztetett KMMV Önkormányzatának Jogi Osztályával, figyelembe véve az évközbeni iránymutatásokat.

Kérjük fenti beszámolónk szíves elfogadását.

Melléklet: 2017. évi felújítási munkák részletezése

Kecskemét, 2018. április 26.

Tisztelettel:

Minda Imre László

Ágvezető igazgató

KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.

K I K - F O R
I N G A T L A N K E Z E L Ő
É S F O R G A L M A Z Ó K F T.
6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.
7.



KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.
5000 Pápa, Szent István tér 14. 1. emelet. Tel: 06-76-487-522

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



A 2017. évi lakáshasznosítási javaslat végrehajtásáról
készült szakmai beszámoló melléklete

A KIK-FOR Kft. által kezelt önkormányzati lakásállomány vonatkozásában 2017. évben teljesített felújítási munkák részletes bemutatása

I. BEVEZETÉS

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és KIK-FOR KFT között 15314-5 / 2017. iktatószám on vállalkozási szerződés jött létre a tárgy évi felújítási tervben szereplő ingatlankezelési tevékenységgel kapcsolatos felújítási munkák elvégzésére. A KFT kötelezettsége és felelőssége, hogy az ingatlankezelési tevékenységgel kapcsolatos felújítási munkákat teljes körűen, műszakilag és minőségileg kifogástalanul, a vonatkozó előírásoknak, műszaki szabványoknak, valamint a technika mai állásának megfelelően I. osztályú minőségben, határidőben – az építési engedélyezési terveknek, a műszaki terveknek és költségvetésnek megfelelően – elkészítse.

A KFT a vállalkozási szerződés és felújítási terv alapján készült *lakóingatlan felújításokat végzett 2017. januártól*, melyeket a számviteli nyilvántartásokban elkönyveltve - az *U192 felújítási tevékenység üzemmódon* - tart nyilván. *I. elszámolási kötelezettségünk:* 2017. január-október hónapra vonatkozóan – 2017. november 15., *II. elszámolási kötelezettségünk:* 2017. január-november hónapra vonatkozóan – 2017. december 15-e volt.

KIK-FOR KFT a felújítás tartalmát az elvégzett munkák célja, rendelkezése alapján elsődlegesen munkák tervezésekor, felújítás elvégzése *(megvalósulás)* során határozza meg. A felújítási munkákat műszaki tartalmuk szerint minősíti a KFT a következők alapján: korszerűsítés, magasabb színvonalú műszaki megoldások, kor követelményeinek megfelelő technikai alkalmazások, melyek a használhatóságot növelik.

2017. évben a felújítás keretében **76 db lakás és 1 db épület** lett készre jelentve műszaki osztály által.

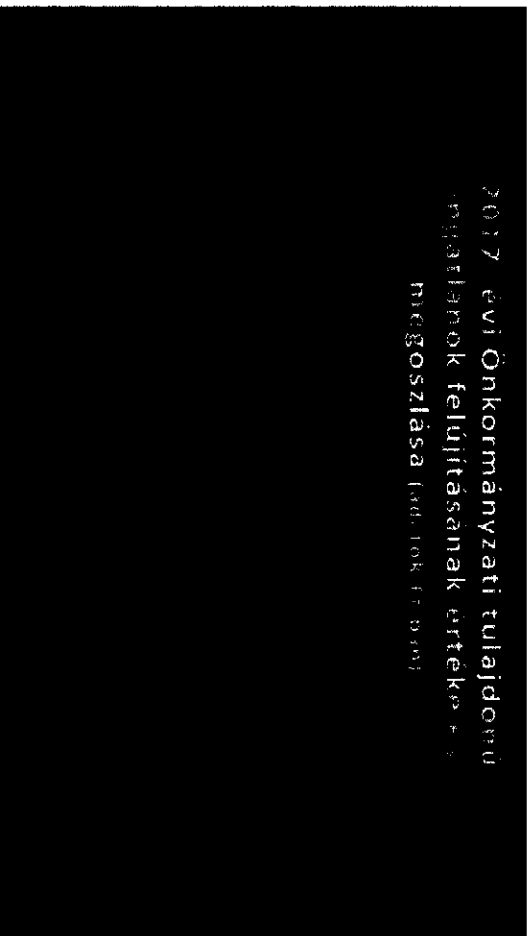
A felújítások bekerülési értékének (Szt. 47-48.§) részét képezi a műszaki átadás-átvételig felmerült

- anyagköltség, igénybevett szolgáltatások költsége, egyéb költség,
- KIK-FOR Kft munkavállalói által elvégzett munkaórák számával szorzott minimális építőipari rezsóra díj (2017. június 12-ig: 2.550 Ft/óra, június 13-tól: 2.870 Ft/óra), tekintettel a 27/2016. (IX. 14.) és 15/2017. (VI. 7.) MvM rendeletek előírásaira,
- igénybevett alvállalkozók szerződés szerinti, teljesítés igazolt vállalási díja,
- valamint a szükségszerűen elvégezendő bontási, helyreállítási munkálatok költsége.

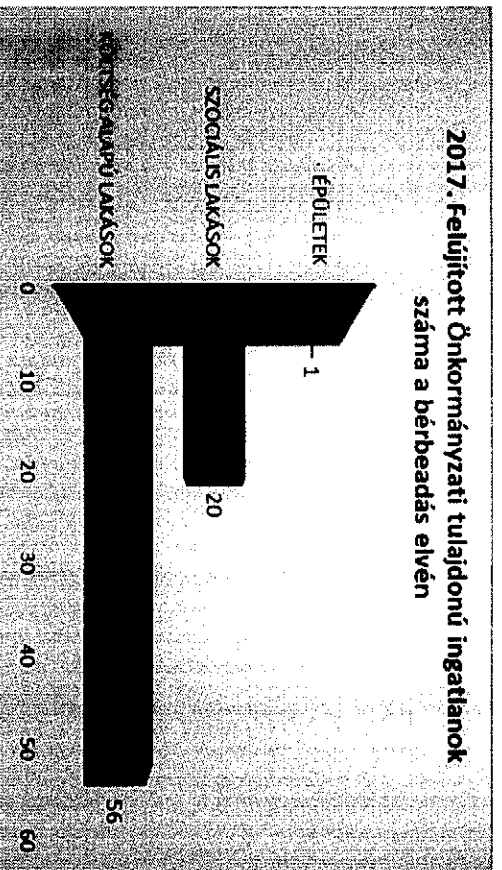
Önkormányzati tulajdonú lakóingatlan felújítás

A KIK-FOR KFT felújításnak tekinti *egyrészt a lakások korszerűsítését*, mivel az a korszerű technika alkalmazásával, vagy a lakás egyes részeinek eredetitől eltérő megoldásával, vagy kicserélésével jár, és ez a használhatóságot vagy a gazdaságosságot növeli, *másrészt a lakóingatlan fő alkotórészeinek, tartozékainak pótlását, cseréjét*, ha ennek következtében élettartam növekedés, rendeltetésváltás, funkcióbővítés, a kor követelményeinek megfelelő technológiailag, magasabb színvonalú műszaki megoldás következik be.

2017. december 31-ig az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokból **76 db** lakás és **1 db** épület kaputelefonjának felújítására került sor, melyre nettó összes **31.671** ezer Ft-ot fordított a KIK-FOR KFT, az alábbi diagramokban a költség- és a szociális elven kiadott lakások és az épület arányában látható a felújítási összeg megoszlása.



2017-ben a felújítás elszámolásának keretében a KIK-FOR Kft által felújított önkormányzati tulajdonban lévő lakások és épületek számának megoszlása:



- A pénzügyi számláinkban szereplő önkormányzati tulajdonú ingatlanokat érintő felújításokat az alábbi csoportokra osztottuk:
- nagyértékű felújítás
 - villamos hálózati felújítás
 - konyhabútor, főző és tűzhely, magasabb minőségi színvonalú melegburkolat, valamint teljes villamos hálózat felújítás
 - gázhálózat felújítás, fűtőkorszerűsítés
 - épületen végzett és egyéb felújítás.

II. RÉSZLETES KIMUTATÁS

1) Lakóingatlanhoz kapcsolódó nagyértékű felújítási munkák

Nagyértékű felújítás alatt az 1 M ft.-ot elérő, meghaladó több típusú felújítási munkák egyszerre történő végzését értjük. 2017-ben 10 db lakáson végeztünk nagy értékű felújítást, melynek összege 15.203 eFt volt. A többbretű munkálatok alatt a fűtőkorszerűsítésének tervezetét és kivitelezését, több nyílászáró cseréjét, az elektromos hálózat, vízvezeték teljeskörű felújítását, a konyha és fürdőszoba teljes rekonstrukcióját (új burkolatok, berendezések) értjük.

2017-ben az alábbi lakásokban történt nagyértékű felújítás: Hunyadi János tér 3/A II/2; Irinyi u. 28. II/64.; Irinyi u. 38. X/29.; Rákóczi u. 10/12. II/1.; Világ u. 1. IV/56.; Akadémia krt. 61. V/14.; Batthyány u. 41. I/3.; Halasi út 5. fsz. 7.; Hunyadi János tér 3/B. fsz. 4.; és Kandó Kálmán u. 13/A. fsz. 1.

2) Villamos hálózat teljeskörű felújítása

A villamos hálózat felújítása során a szabványnak már nem megfelelő kismegszaktók korszerűsítésére, Fi relé beépítésére, foglalatok, dug-aljakok cseréjére került sor a kötelező érintésvédelmi felülvizsgálat alapján. A Fi relé elektromos zárlat esetén automatikusan lecsapja a lakáshoz tartozó összes kismegszaktót (*baleszt mentesítés, életvédelem*). Az elektromos hálózat korszerűsítése több esetben összefügg a villanytűzhely, főzőkészülék kiépítésével, melynek külön kapcsolója van a készülék felett. A beépített készülékek áramfelvétele jelentősen kevesebb, ezáltal a lakások üzemeltetése gazdaságosabbá válik.

A teljes villamos hálózat felújítása 6.099 eFt értékben, az alábbi 35 db lakásban végeztük el: Árpád krt. 21. III/47.; Dózsa György út 23. IV/59.; Mátis K. u. 16. IX/35.; Nyíri út 21. III/84.; Nyíri út 25. IV/53.; Nyíri út 77/C. III/312.; Petőfi u. 18-20. 10 db lakás: II/218; V/513; V/515; VI/606; VII/703; VIII/804; VIII/813; VIII/814; X/1012; X/1015.; Rátság tér 7. IV/16.; Rátság tér 7. VI/22.; Rele Géza u. 4. VII/19.; Széchenyi stny. 2-4. II/220; II/229; III/318., III/326; V/510; V/529., VI/610., VII/721., Lóverseny u. 5. IX/26.; Március 15. u. 42. II/20.; Mátis K. u. 1. V/21.; VI/23.; Petőfi S. u.18-20. I/111.; VII/711.; VII/719.; Széchenyi stny 2-4. VII/727.

3) Konyhabútor, mosogató, főző és tűzhely, valamint teljes villamos hálózat felújítása

A teljes körű felújítás során beépített konyhabútor kialakítása, munkalappal, vízzáróléccal együtt, főkkal, felső taggal kompletten szerelvényezve és laminált bútorlap tűzhelyhez való igazítása történt meg, mosogató, főzőkészülék, tűzhely kerül beépítésre, valamint laminált padló fektetésére, lakáson belüli elektromos hálózat felújítására (kismegszakítók, Fi relé, foglalatok, dugaljzatok cseréjére) került sor.

A lakásokba beépített konyhabútor magasabb műszaki színvonalat képvisel, mivel a régi „pozdorja labból” épült konyhabútor helyett korszerű bútorlapokból összeállított laminált lapokból áll. 20-30 éves villamos főző készülék cseréje valósult meg korszerűbb, energiatakarékosabb tűzhelyek beépítésével. 2017-ben 36 db tűzhely cseréje valósult meg, melyből 26 db értékével, azaz 1.218 eFt számlatunk el az Önkormányzat felé a felújítás keretén belül.

Ez a típusú rekonstrukció az alábbi 24 db lakást érintette, és 5.982 eFt-ba került:

Bajcsy-Zsilinszky u. 2. I/1.; Széchenyi stny. 2-4. I/102; I/106; VII/713.; IV/430; V/526.; VI/612; Szimferopol tér 14. III/8.; Horváth Döme u. 1/A II/5. és III/5.; Március 15. u. 28. III/7.; Mátis K. u. 1. I/5.; Nyíri út 77/C. I/108.; Pázmány Péter u. 6/A. Fsz.1.; Petőfi S.u. 18-20. Fsz. 4. és IX/913.; Rávagy tér 7. I/2. és VII/28.; Széchenyi stny. 2-4. I/114.; IV/401.; VI/601.; VI/602.; VI/608. és VII/725.

4) Gázhálózat felújítás, fűtőkorszerűsítés

2017. évben ez a típusú felújítás 3 darab lakást érintett az alábbiak szerint:

A Dózsa György út 19. földszint 1. szám alatti lakásban a komplett gázhálózati rendszer került felújításra, amit a fűtésrendszer átépítése tett szükségessé. A Csokor utca 5. számban található önkormányzati tulajdonú lakásban a fűtés került korszerűsítésre, új radiátorok, fűtőcsövek (rézcsövek) lettek beszerelve, hogy modern és gazdaságos legyen a ház hőszigetelése. A Teleki Pál tér 6. szám alatti IV. emelet 15-ös lakásban a komplett gázhálózati rendszer került majd felújításra, amit a fűtésrendszer jövőbeni átépítése tesz szükségessé, és ehhez készült gázterv. 4 db nyílászáró korszerűre való cseréje is megtörtént, a felújítás értéke 551 eFt.

5) Épületen végzett és egyéb felújítások

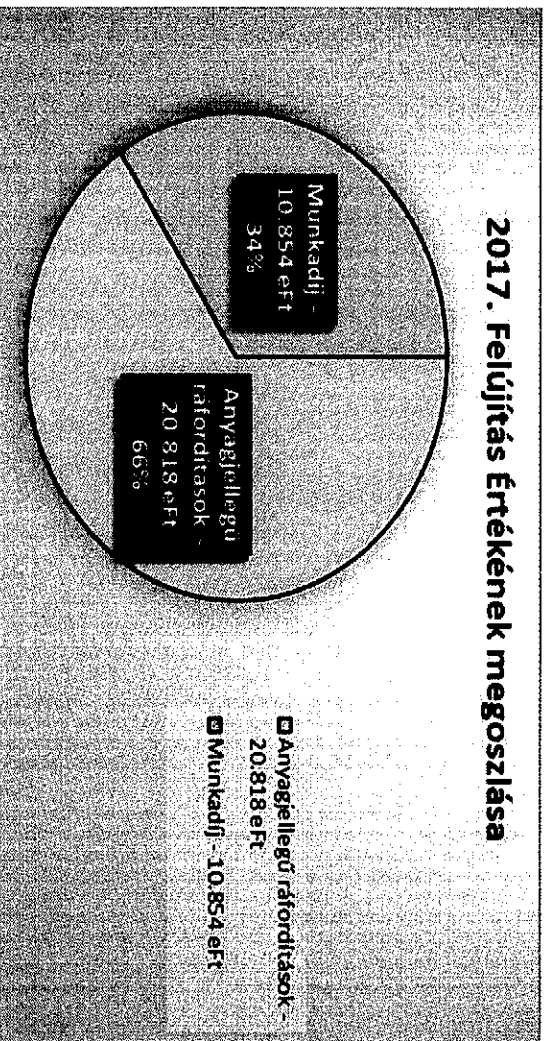
A Műkert 4. szám alatti 1.-es és 2-es lakásban teljes gépészeti rendszer felújítása zajlott, összesen nettó 832 eFt-ért, a Bács-Klíma Kft kivitelezésében.

A Rákóczi út 10-12. szám alatti II/3. lakásban a jövőbeni felújítás első lépéseként elkészített gázterv költségét számloltuk el, mely 43 eFt-ba került. A Petőfi Sándor utca 18-20. Szám alatti épületben a III. emelet 315-ös lakás új acél bejárati ajtót kapott 98 eFt-ért.

A Széchenyi sétány 2-4. szám alatti épület kapu telefon hálózatának teljes megújítása lett elfogadva, amit a KIK-FOR Kft munkatársai meg is valósítottak. Új kaputelefon is került minden lakásba. A beruházás célja volt a házban élők biztonságának megerősítése, valamint modern és korszerű ajtónyitási lehetőség megvalósítása, a felújítás 1.804 eFt-ba került.

III. ÖSSZEGRÉS

A KIK-FOR KFT műszaki csoportjának munkavállalói által végzett felújítási munkálatok összesen **4717 munkaórát** öleltek fel. Az elektromos, és villanyszereelési munkák több, mint 50%-át teszi ki ezen munkaóráknak, míg közel 20%: a vízvezeték- és fűtészereelés. A harmadik legtöbb munkaórát az asztalos munka tette ki.



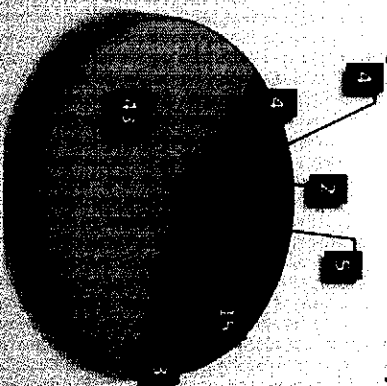
Bérlemény típus alapján 7 különböző lakás fajtát újítottunk fel 2017-ben. Ezek a szociális bérleti kijelöléses, szociális bérletű, szobabérlet, költség alapú pályázatos, szobabérlet, művészvilla és szociális nyugdíjasház. A csoportosítás szerint a legtöbb felújított ingatlan a költség alapú szobabérlet, mely az összes felújítás 57%-át teszi ki (43 db).

A 2017. október 13-án a Kecskemét Megyei Jogú Város és Társaságunk által elfogadott és aláírt Vállalkozási Szerződés alapján 31,5 millió Ft + ÁFÁ-t számolhatunk el a 2017. évi felújításra.

A KIK-FOR Kft által 2017-ben elvégzett felújításokösszege

Benyújtott elszámolás	Készre jelentett (db)		Nettó érték (Ft)		
	Lakások	Épületek	Anyagköltség	Munkadíj	Összes költség
Felújítás I.	50	0	9 811 496 Ft	6 439 260 Ft	16 250 756 Ft
Felújítás II.	26	1	11 006 348 Ft	4 414 340 Ft	15 420 688 Ft
Összesen	76	1	20 817 844 Ft	10 853 600 Ft	31 671 444 Ft
2017. Vállalkozási Szerződés szerinti korrekció					-175 381 Ft
Elszámolásra kerülő összeg:					31 496 063 Ft

2017. Felújított ingatlanok száma bérlemény típus alapján



- Szociális bérlet kijelölés
- Kötség alapú pánvázatos
- Szociális bérlet
- Kötség alapú szoba bérlet
- Szoba bérlet
- Szociális nyugdíjastax
- Kötség alapú művelés