

KIKFOR

KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.
6000 Kecskemét, Csányi János tere 14. | Telefon: 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



KIK-FOR KFT.

2019. ÉVI LAKÁSHASZNOSÍTÁSI JAVASLATA
KMJV ÖNKORMÁNYZATA RÉSZÉRE

Ikt.szám.: *KT/2019/576-1*
Ügyintéző: dr. Tóth Gábor
Tárgy: 2019. évi lakáshasznosítási javaslat

2019. JAN 31.

2



KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.
6000 Kecskemét, Csányi János u. 14. 1. | Telefon: 76/47-522

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



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

Tisztelt Osztályvezető Úr!

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyműlésének 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 be szíves elfogadásra.

I. ELŐZMÉNY

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyműlésének 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 szolgáltatói 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 költségvetlen bérbe adható lakások számát, az egyes lakástípusok szerinti bontásban is,
- e) a közérdekű feladatok megoldása érdekében szükséges lakások számát,
- f) a bérleti kiváltságosi 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.



KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.
5000 Kecskemét, Csányi János Téri 14. | Telefon: 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



II. LAKÁSHASZNOSÍTÁSI JAVASLAT

Amennyiben a 2019. évre benyújtott lakáshasznosítási javaslatban foglaltak maradéktalanul elfogadásra kerülnek, úgy az önkormányzati tulajdonban lévő lakásállomány megszűlése az alábbiak szerint alakul:

Szociális alapon bérbe adható elszórtan elhelyezkedő lakás:	422 db
<ul style="list-style-type: none">• ebből bérleti szerződés időtartamára költséghelyen meghatározott lakbérrel bérbe adott• kedvezményes értékesítés kijelölt	16 db 20 db
Nyugdíjasok Háza	
- Horváth D. krt. 1.	38 db
- Nyíri u. 77/C.	51 db
SZOCIÁLIS MINŐSÍTÉSŰ INGATLANOK SZÁMA	511 db
ÖSSZESEN:	
Szobabérletők Háza	
<ul style="list-style-type: none">• Petőfi S. u. 18-20.• Széchenyi sétány 4.• Mátis K. u. 1., 16., illetve Rávágy tér 7.• egyéb• volt Fiatal Házások Orthona<ul style="list-style-type: none">o Széchenyi sétány 4.	41 db 173 db 104 db 23 db 12 db
Művészvillák, műteremlakás	13 db
Közérdekű célok megvalósítására fenntartott	6 db
Költségápolon, pályázat útján bérbe adható lakások	
<ul style="list-style-type: none">• Homokbányán• Petőfi S. u. 18-20. szám alatt• Szétszórtan elhelyezkedő	165 db 83 db 25 db
KÖLTSÉG ALAPON KIADHATÓ INGATLANOK SZÁMA	645 db
ÖSSZESEN:	
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások elszórtan	43 db
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások Homokbányán	75 db
Bérlőkijelölési joggal érintett lakások tömbös épületekben	29 db
BÉRLŐKIJELÖLÉSSSEL ÉRINTETT LAKÁSOK SZÁMA	147 db
ÖSSZESEN:	



KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.
6000 Kecskemét, Csányi János Ekvő 14. | Telefon: 76/487-922

■ 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.1. Várhatóan megüresedő lakások száma

2017-ben és 2018-ban a megüresedő lakások száma átlagosan 8-10 db/hó volt, ezt a ténybeli adatot alapul véve, valamint a kiköltözések némileg csökkenő tendenciáját tapasztalva a KIK-FOR Kft azt prognosztizálja, hogy 2019-ben a megüresedő bérlakások száma éves szinten várhatóan 80-90 db körül fog alakulni.

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.

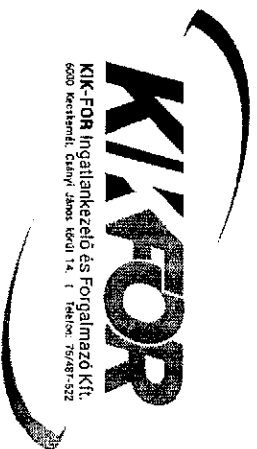
II.3. Szociális helyzet alapján bérbe adható lakások száma

Fenti táblázat alapján, a Lakásrendelet 17 - 22. szakaszaiban meghatározott szociális minősítésű ingatlanok száma összesen 511 db.

Ebből:

- Szétszórtan elhelyezkedő ingatlanok száma 422 db, ebből 16 db a bérleti szerződés időtartamára költségesen meghatározott lakbérrel bérbe 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 költségesen 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.



KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.
6000 Kecskemét, Csányi János tér 14. | Telefon: 76/487-532

☎ Cím: 6000 Kecskemét, Csányi J. tér. 14. Pf. 49.
☎ Telefon: +36 76 487 532
☎ Fax: +36 76 487 343
✉ E-mail: titkarsag@kikfor.hu
☌ Web: www.kikfor.hu



Az átminősítés alapelvei és indokai:

Fentiekből látható, hogy összességében 16 db, jelenleg szociális besorolású lakás szobabérletes lakássá történő átminősítését indítványozzuk. Ezekből 12 esetben már most is költségalapú bérleti díjat fizet a bentlakó bérlő (erre a lakásrendelet lehetőségét ad, illetve a bérlő jövedelmi viszonyainak ismeretében ez kifejezetten előírás is). A fennmaradó 4 lakás jelenleg üres, de elhelyezkedésük, műszaki paramétereik és a lakásgazdálkodási észszerűség miatt feltétlenül javasolt, hogy a jövőben tartósan szobabérletes ingatlanként kerüljenek hasznosításra. A javaslat szerint átminősítendő szociális lakások közt a Polgármesteri Hivatal Jogi Osztályának vezetőségével előzetesen leegyeztettük. A fentiek szerint átminősítendő lakások listáját a javaslat 5. számú melléklete tartalmazza.

Máltai Szeretetszolgálat bevonásával hasznosítandó lakások:

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 132/2018. (VI.21.) KGY számú határozata alapján került 4 db lakás apportha adással a KIK-FOR Kft tulajdonába nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként, a Magyar Máltai Szeretetszolgálattal való együttműködés érdekében. A közgyűlési határozat értelmében a lakásokat továbbra is szociális lakáscél megvalósítása érdekében kell hasznosítani, de immár a KIK-FOR Kft, mint tulajdonos, illetve a Máltai Szeretetszolgálat mint hasznosító együttműködése által. A lakások konkrét hasznosításának feltételrendszerre jelenleg kialakítás alatt áll.

11.4. Költségelven bérbe adható lakások száma:

Fenti táblázat alapján, a Lakásrendelet 23.§ - 28. szakaszai alapján meghatározott költségelvi minősítésű ingatlanok száma összesen 645 db.

Ebből:

- Szobabérlők házában (tömbös) összesen 330 db lakás található (Széchenyi sétány 4. – 185 db *(Ebből 12 db volt FHO)*, Petőfi S. u. 18-20. – 41 db, Mátis K. u. 1. – 34 db, Mátis K. u. 16. – 33 db, Rávágy tér 7. – 37 db.
- *a városban elszórtan elhelyezkedő 23 db szobabérleti lakások*
(Alsószelektő 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., Pázmány P. u. 2/A II/8., Pázmány P. u. 6/A fszt. 1., Rákóczi u. 8. I/4., Rákóczi u. 10-12. II/1., Szimferopol tér 21. I/1., Szimferopol tér 23. IV/10., Szabadság tér 3/A II.1., Szabadság tér 3/D II.9., Fadrusz János u. 10-12. fszt. 4., Rákóczi u. 10-12. I.2.)



KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.
6000 Kecskemét, Gábor János Kórt. 14. | Telefon: 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



- Művészillaként, műteremlakásként 13 db ingatlant hasznosítottunk
 - Közérdekű célok megvalósítására 6 db ingatlant adunk bérbe (Horváth D. u. 12. V/20, Lestár tér 1. I/4., Szabadság tér 3/a III/4., Szabadság tér 3/a III/5., Szabadság tér 3/b II/7., Szabadság tér 3/d II/11.)
 - Pályázat útján 273 db 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 pályázatott lakás*
(Akadémia krt. 40. II/81, Akadémia krt. 44. I/41., Akadémia krt. 61. V/14, Irinyi u. 28. II/64., Irinyi u. 38. X/29, Kristály tér 5. III/11, Lóverseny u. 45. IV/11., Március 15. u. 47. II/5., Március 15. u. 80. V/45., Nyíri út 25. IV/53., Pákozdi csata u. 20. IV/27., Pázmány P. u. 6/B fszt. 1., Petőfi S. u. 8. VIII/22., Szimferopol tér 14. III/8,, Szolnoki út 2. I/7., Világ u. 1. IV/56., Hunyadi J. tér 3/A II.2., Kandó Kálmán u. 13. fszt.1., Rákóczi út 2. I.3., Rákóczi út 2. I.5., Rákóczi út 5. I.5., Rákóczi út 10-12. II.3., Árpád krt 21. I.5., Dózsa Gy. út 19. fszt.1., Nyíri út 21. III.84.)
- II.5. Közérdekű feladatok megoldása érdekében bérbe adott lakások**

A Lakásrendelet 24.§ (2) értelmében közérdekű feladat ellátása érdekében egy időben összesen 6 db lakás használható fel az itt meghatározott bérleti jogviszony létesítésére, amelyből jelenleg 5 db lakás lakott, 1 db lakás esetében az üresedést a tulajdonos felé jeleztük. A bérló személyére történő javaslattételt a hivatkozott rendelkezés polgármesteri hatáskörbe utalja, legfeljebb 3 év határozott időtartamra. A közérdekű lakások – mint költséggelven bérbe adottak – felsorolása a II.4. pontban található.



KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.
6000 Kecskemét, Csányi János tér 14. | Telefon: 78/487-522

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



II.6. Bérletkijelölési jogra irányuló megállapodás alapján hasznosított lakások

Összesen 9 szervezettel 147 db lakás vonatkozásában van érvényben bérletkijelölési 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
- SOS Gyermekfalu Magyarországi Alapítványa 1 db

Az egyes szervezetek részére kijelölt ingatlanokat részletesen a 2. számú melléklet tartalmazza.

II.7. Pályázat útján hasznosított lakások bérbeadására vonatkozó pályázatok kiírásának tervezett időpontjai

A pályázatandó ingatlanok darabszáma üresedés, valamint műszaki kapacitás rendelkezésére állás, illetve tulajdonosi megrendelés függvénye, de a jelenleg üresen álló állomány alapján az alábbi táblázatban felsorolt, megüresedett lakások pályázatátása mindenképpen indokolt, előreláthatóan az I-II. negyedéves kiírás során.

	Komfortfokozat	HRSZ.	Bérlési díj magállapításánál figyelembe vett alapterület (nm)	Státus
Kvarc u. 4/A IV/15.	Összkomfortos	21919/3	62	üres
Kvarc u. 4/C II/8.	Összkomfortos	21919/3	55	üres
Petőfi S. u. 18-20. II/213.	Összkomfortos	17/22/A/36	35	üres
Petőfi S. u. 18-20. V/519.	Összkomfortos	17/22/A/99	33	üres
Téglás u. 7/B III/15.	Összkomfortos	21920/2	42	üres
Téglás u. 7/C I/8.	Összkomfortos	21920/2	50	üres



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



A 2019. évben összességében kirándó pályázatok tervezett időpontjai:

- I. negyedév: 2019. március 11. – március 25.
- II. negyedév: 2019. június 10. – június 24.
- III. negyedév: 2019. augusztus 19. – szeptember 02.
- IV. negyedév: 2019. november 04. – november 18.

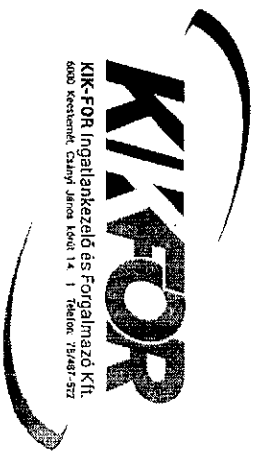
II.8. Kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlanok

A 2018. évre vonatkozó lakáshasznosítási javaslat 3. számú mellékletében felsorolt, kedvezményes értékesítésre vonatkozó, bérlet által lakott lakások értékesítési folyamatát a KIK-FOR Kft és az Önkormányzat 2018. évben megindította. Ennek keretében a kijelölt lakások mindegyikére értékbecslést készítettünk, valamint a vételi szándéknyilatkozatokat beszereztük. Ezt követően a vételi szándékát jelző bérletnek előírtuk a Lakásrendeletben foglalt kritériumokat, azaz minden tekintetben igazolniuk kell a tartozásmentességüket. Ennek birtokában van lehetőség a KIK-FOR Kft-nek az adásvételi ügyletet felterjeszteni a tulajdonos Önkormányzat hatáskörrel rendelkező szervezeti egységéhez jóváhagyásra. A jóváhagyás alapján kerül befizetésre a megállapított vételár, illetve kerül megkötésre az adásvételi szerződés. A megkötött adásvételi szerződés alapján kerül sor a tulajdonosváltózás ingatlannyilvántartáson történő átvezetésére, amelyet társaságunk munkatársai figyelemmel kísérnek és az Önkormányzat részére lejelentenek. Mindaddig 18 db adásvétel realizálódott ezen a módon.

A kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlanok mindegyike kifejezetten rossz műszaki állapotban van, fenntartásuk, illetve felújításuk gazdaságtalan, szociális alapú lakbér a fenntartási költségek töredékét sem fedezi, így értékesítésük feltétlenül indokolt, még a kedvezményes, forgalmi érték 10%-át kitevő vételár mellett is. A kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlanok listáját a fent megjelölt alapelvek figyelembevételével aktualizáltuk és a Jogi Osztály vezetőségével előzetesen leegyeztettük. Az így kialakult ingatlanlistát (20 db) a javaslat 3. számú melléklete tartalmazza. A KIK-FOR Kft a kialakult eljárásrend követése mellett 2019. évben is tovább kívánja folytatni az értékesítési folyamatot, ennek eredményességét azonban az érintett bérletk pénzügyi lehetőségéi és szabálykövető dokumentációs közreműködésük nagyban befolyásolja.

II.9. Értékesítésre kijelölt ingatlanok

A 2018. évi lakáshasznosítási javaslat 4. számú mellékletét képezte azon üres ingatlanok listája, amelyek fenntartása és további kezelésben tartása műszaki és gazdasági szempontból indokolatlan. 2018. évben az Önkormányzattal egyeztetett eljárásrend alapján, többfordulós, nyilvános pályázat keretében eladásra került 5 db ingatlan, amelyek vonatkozásában a szerződéskötés folyamatban van. Az értékesítési folyamat sikerét látva javasoljuk, hogy 2019. évben két útemben (április/augusztus) kerüljön sor pályáztatási eljárás lefolytatására, útemenként 10-15 db lakás meghirdetésével. Ennek nyomán a tulajdonos és a kezelő egyrészt mentesül az üzemetelési,



KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.
4000 Kecskemét, Csányi János utca 14. | Telefon: 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



karbantartási és felújítási költségek alól, másrészt jelentős, több tízmillió forintos bevételt biztosít az Önkormányzat részére. A kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlanok listáját (javaslat 4. számú melléklete, 51 db ingatlan) a fent megjelölt alapelvek figyelembevételével aktualizáltuk és a Jogi Osztály vezetőségével előzetesen leegyeztettük.

II.10. További javaslatok, egyebek:

Mátis Kálmán utca 10. szám alatti háztömb hasznosítása:

A KIK-FOR Kft által kezelt önkormányzati tulajdonú lakásállomány 37 darabbal való csökkenését Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 56/2018. (IV.26.) KGY számú határozata indokolja, amely szerint a Mátis Kálmán utca 10. sz. alatti háztömb a benne lévő 37 db lakással a KIK-FOR Kft. tulajdonába került nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként. A háztömb és a benne lévő 37 db lakás teljes körű felújítása folyamatban van, a végteljesítés és a műszaki átadás átvétel 2019. áprilisára megvalósul. Ezt követően a teljes lakásállomány felöltése haladéktalanul megkezdődik Kecskeméti székhelyű munkáltató által foglalkoztatott munkavállalókkal létesített bérleti jogviszonyok létesítése nyomán.

TOP-6.7.1-16-KEI-2017-00001 azonosító számú, „Kecskemét szegregált területeinek integrált szociális városrehabilitációja” megnevezésű projekt

Fent nevezett projekt keretében a tulajdonos Önkormányzat 24 db, KIK-FOR Kft kezelésében lévő lakott, szociális besorolású bérlakás felújítását tervezi a 2019-2020. években. A projektre kijelölt szociális lakások felújítása idejére, a lakók átmeneti elhelyezését biztosítandó 5 db (Kecskemét, Halasi út 7. II/34.; Kecskemét, Belső Szegedi út 10.; Kecskemét, Katona József u. 15/1.; Kecskemét, Katona József utca 15/2.; Kecskemét, Mátis Kálmán utca 1. VII/26.) cserelakás szükség szerinti felújítása, valamint a jelenleg bent lakó bérlők ki- és visszaköltöztetése teljes költségének finanszírozását az Önkormányzat és a KIK-FOR Kft között létrejött vállalkozási szerződés biztosítja.

Ennek érdekében a TOP-6.7.1-16-KEI-2017-00001 azonosítóú projektben érintett 24 önkormányzati lakásbérletőt a szerződés alapján felújított, fent megjelölt cserelakásokba kell áthelyezni, és lakhatásukat Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendeletének megfelelően továbbra is biztosítani. A vállalkozási szerződésben előírtaknak megfelelően a KIK-FOR Kft a cserelakások felújításával elkészült, az átköltöztetések a projekt műszaki előrehaladásának függvényében fognak megtörténni.



KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.

6000 Kecskemét, Csányi János téri 14. | Telefon: 76/487-522

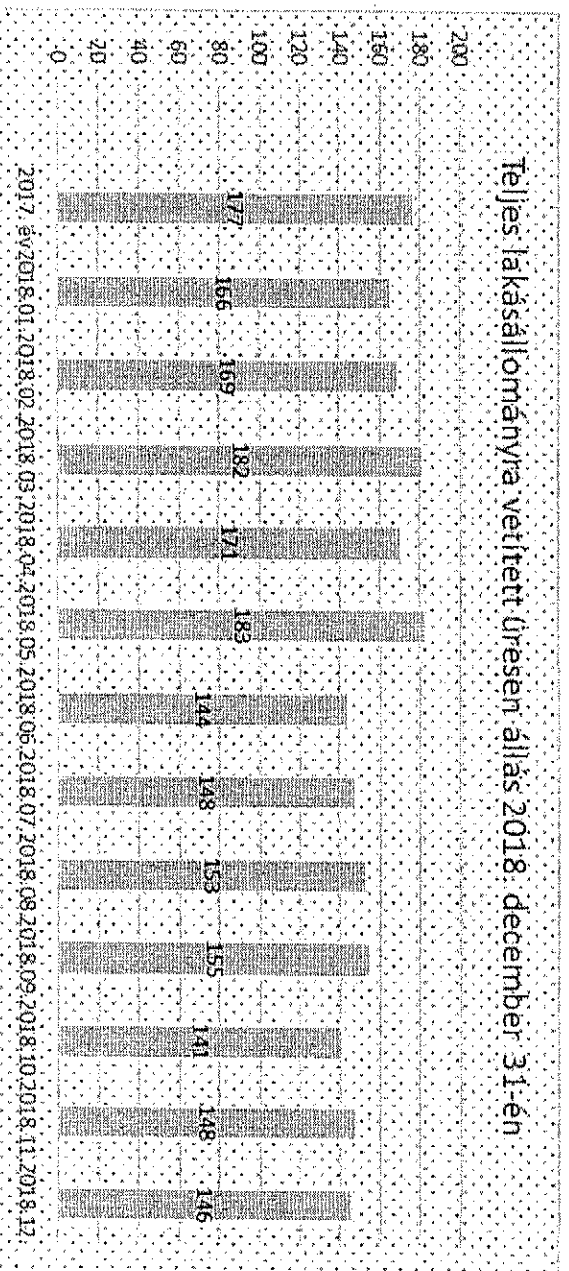
■ Cím: 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14. Pf. 49.
■ Telefon: +36 76 487 522
■ Fax: +36 76 487 343
■ E-mail: titkarsag@kikfor.hu
■ Web: www.kikfor.hu



Üresen állás:

A KIK-FOR Kft. kimelt célja, hogy a lakásgazdálkodási feladatai ellátása során – a rendelkezésre álló források által nyújtott lehetőségek optimális kihasználásával – a lakáscélú felhasználásra alkalmas ingatlanok üresen állási rátáját minél jobban lezorítsa. Az utóbbi 2-3 évben az üresen állási mutató a 2016. évi 200 feletti szintről a jelenlegi 146 db-os szintre esett vissza. A további csökkenés iránt társaságunk erősen elkötelezett, azonban a felújítások folyamatosan emelkedő költségei miatt ez egyre nagyobb kihívást jelent.

A lakásaink iránt egyébként továbbra is az elmúlt években is tapasztalható jelentős érdeklődés mutatkozik, azonban a műszaki állapot miatt kiadhatatlan lakások mellett a természetes fluktuációból adódó (kiköltözés, végrehajtás, elhalálozás, stb) üresedéssel is számolni kell. Mindezek figyelembevételével mellett 2019. decemberére a jelenlegi 146 db-os üresen állási rátát további 5%-kal kívánjuk csökkenteni, ez hozzávetőlegesen 138-140 db üresen álló lakást jelent. A 2018. december 31. napján mért üresen állási statisztikát – teljes önkormányzati lakásállományra vetítve – az alábbi grafikon mutatja:



11.11. Lakásfelújítási terv

A 2019. évi lakásfelújítási tervet a lakáshasznosítási javaslattal egyidejűleg nyújtjuk be szíves elfogadásra. Ezzel kapcsolatban jelezzük, hogy a lakásfelújítási tervet alapjaiban meghatározó, tulajdonos által meghatározott keretösszeg kifejezetten az Önkormányzat rendelkezése alapján került meghatározásra. Kijelenthető, hogy a tárgyévben biztosított felújítási források nagysága és a rendelkezésre bocsátás módja 2018. évtől alapjaiban megváltozott.

KIKFOR

KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.
6000 Kecskemét, Csányi János téri 14. | Telefon: 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

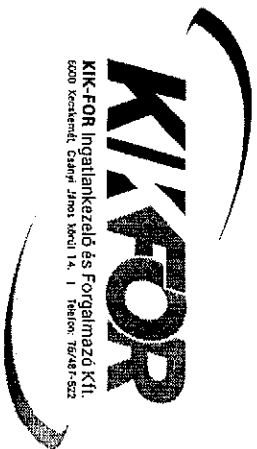


Míg azelőtt a tulajdonos minden évben elkülönített egy bizonyos összeget az alapvetően szükséges felújítási célok megvalósítására, úgy mostanra az ingatlan értékesítés során befolyó bevételek jelentik az elsődleges forrást. Társaságunk a megváltozott tulajdonosi politikának az értékesítési ügymenet minden eszközzel történő elősegítésével is feltétlenül igyekszik megfelelni, így hozzájárulva a lakásállomány állagromlása és az esetleges vagyonevesztés elkerüléséhez. A 2018. évben megkezdődött értékesítési folyamat eredményeképpen a 2019. I. félévében befolyó bruttó 30.480.000,- Ft képezi jelenleg a 2019. évi felújítási munkák forrását (I. ütem), a felújítási tervet ennek tudatában volt lehetőségünk elkészíteni. A javaslat elkészítése során zajlott előzetes egyeztetések alapján konkrétan meghatározott lakásokra és munkanemekre lebontva kell bemutatnunk a felújítási terv pénzügyi oldalát. Ennek megfelelően a teljes felújítási keretösszeg mintegy 10.1 %-át kitevő, bruttó 3.083.560 Ft-ot számunk előre nem tervezhető, év közben felmerülő felújítási tételek finanszírozására fordítani, a teljes felújítási keretösszeg 89.9 %-a (27.396.440,- Ft) viszont konkrétan megjelölt lakásokat és épületeket érintő munkanemekre lebontva került tervezésre. Ez az intézkedés jelentős kötöttséget jelent mind a felújítási munkák tervezése és kivitelezése, mind pedig a lakásgazdálkodás operatív végrehajtása területén. Társaságunk azonban felkészült a fentiek szerint átalakult követelményrendszer által jelentett kihívásokra, így az év közben történő folyamatos monitorozásnak, tervezésnek és ütemezésnek köszönhetően megalapozott felújítási tervet tudtunk készíteni:

A KIK-FOR Kft. ezúton is felhívja a tulajdonos Önkormányzat figyelmét arra, hogy a 2019. év folyamán feltétlenül szükséges a felújításra szánt összeg jelentős kiegészítése (II. ütem), ennek megfelelően pedig – ebben a vonatkozásban – a lakásfelújítási terv módosítására feltétlenül szükség lesz. A társaságunk tevékeny közreműködésével segített értékesítési folyamat ütemezése előreláthatóan lehetővé teszi azt, hogy 2019. II. félévében további, legalább az I. ütemnek megfelelő nagyságrendet elérő felújítási összeg kerülhet majd felhasználásra. 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.

Jelezzük továbbá, hogy a kizárólag az önkormányzati tulajdon értékesítéséből befolyó összegekre alapozó felújítási koncepció meglátásunk szerint hosszú távon nem jelent elégséges forrást az önkormányzati lakásállomány vagyonevesztésének megakadályozására.

Ezen felül meg kell említeni, hogy a források szükségessége miatt a lakáshasznosító KIK-FOR Kft a felújítási tervben szinte teljes egészében lakáson belüli munkák megvalósítását felújítását célozta meg, ez azonban prioritási kényszer, közös használatú épületrészek (közös gépészet, tető, homlokzat, szigetelések, stb) felújítása vonatkozásában a szükséges munkák töredékét van lehetőségünk elvégezni. Az ebben a vonatkozásban érintett ingatlanokat és a szükségesnek ítélt munkanemeket (költségbecsléssel) a felújítási javaslat részletesen tartalmazza.



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



A 2019. 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.

Kérjük fenti lakáshasznosítási javaslatunk szíves megtárgyalását és elfogadását KMJV Önkormányzatának illetékes szervezeti egységei során következő ülésain.

Kecskemét, 2019. január 30.

Tisztelettel:

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

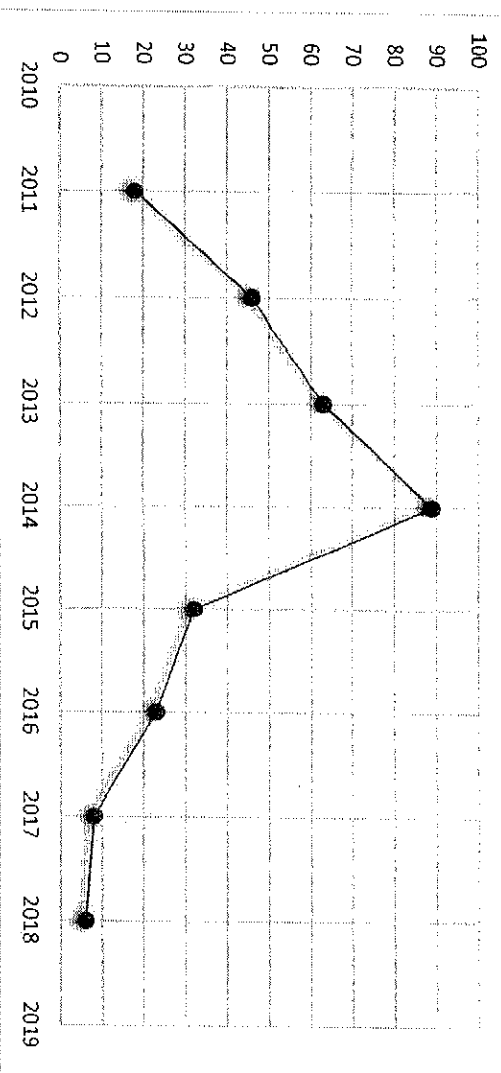
KIK-FOR
INGATLANKEZELŐ
ÉS FORGALMAZÓ KFT.
6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Kimutatás a folyamatban lévő bírósági eljárásokról és a felmondott bérleti szerződésekről
2. számú melléklet: Bérlőkielölési jog alapján, illetve 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: 2019. évi lakásfelújítási terv

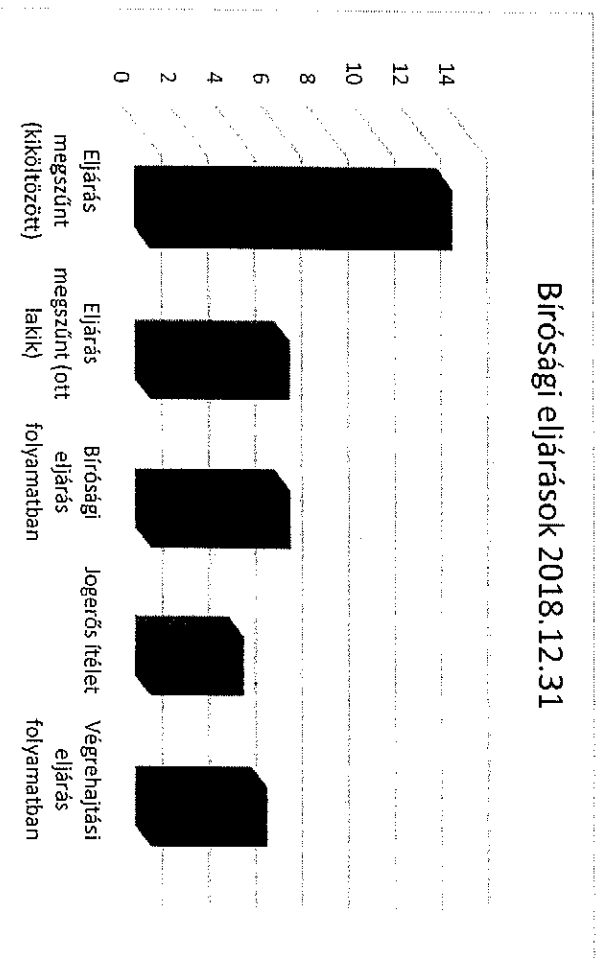
Bírósági eljárások alakulása

Folyamatban lévő bírósági eljárások tárgyévi december 31. napján

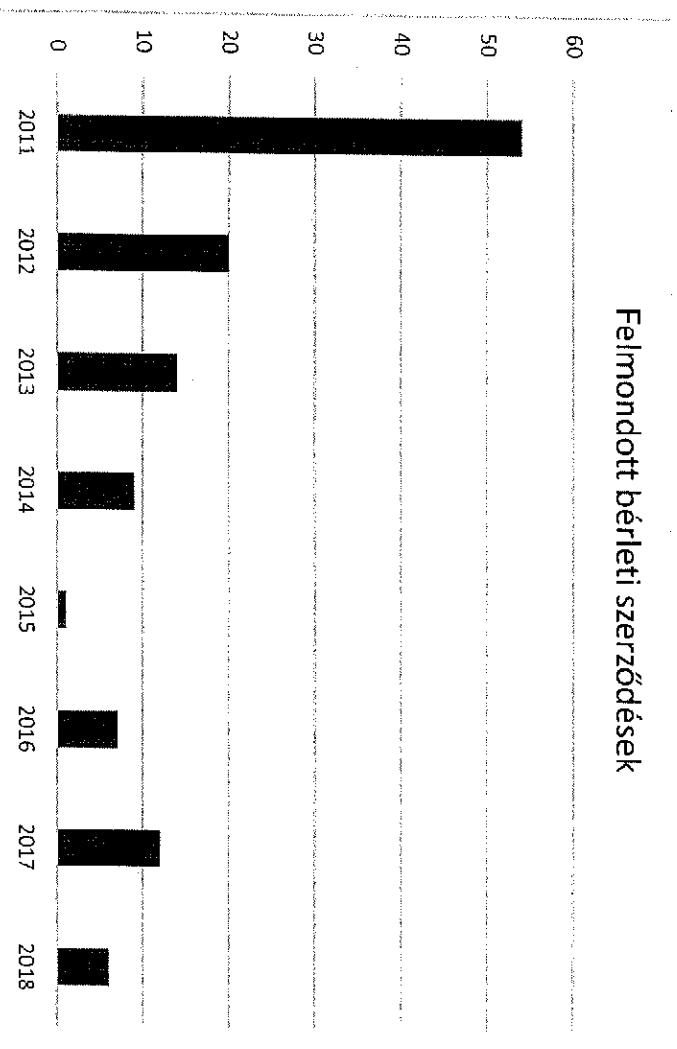


A folyamatban lévő bírósági eljárások száma 2011-ben 18 db, 2012-ben 46 db, 2013-ban 63 db, 2014-ben 89 db, 2015-ben 32 db, 2016-ban 23 db, 2017-ben 8 db, 2018-ban 6 db volt.

A bírósági eljárásokra vonatkozó adatokat az alábbi diagram szemlélteti:



A bérleti szerződéseket 2011. évtől – a nyugdíjasházi lakások és a költségalapú pályázatásos lakások kivételével – egy évre kötjük. Jellemzően a korábbi években megkötött határozatlan idejű szerződéseket mondjuk fel, leginkább a bérleti díjak meg nem fizetése, valamint az együttlélés szabályainak súlyos megszegése miatt. A rövid szerződéses időtartam fokozottabb ellenőrzésre ad lehetőséget.



Neumann János Egyetem bérletkijelölési jogával érintett lakások

2001. december 6. napján kötött szerződés alapján biztosított bérletkijelölési jog

Téglás u. 9/A	Téglás u. 9/B.
I/5.	I/5.
I/6.	I/6.
I/7.	I/7.
I/8.	I/8.
II/9.	II/9.
II/10.	II/10.
II/11.	II/11.
II/12.	II/12.
III/13.	III/13.
III/14.	III/14.
III/15.	III/15.
III/16.	III/16.
IV/17.	IV/17.
IV/18.	IV/18.
IV/19.	IV/19.
IV/20.	IV/20.
Téglás u. 9/B	Téglás u. 13/A
fszt. 1.	fszt. 1.
fszt. 2.	fszt. 2.
fszt. 3.	fszt. 3.
fszt. 4.	fszt. 4.

Nemzeti Adó-és Vámhivatal bérletkijelölési jogával érintett lakások

Lakások, melyek vonatkozásában nem rendelkezünk a bérletkijelölés biztosítására vonatkozó dokumentummal

Aradi vt. tere 2. IV/23.

Kecskeméti Törvényszék bérletkijelölési jogával érintett lakás

2002. október 15. napján kötött szerződés alapján biztosított bérletkijelölési jog

Téglás u. 7/A II/9.

Magyar Honvédség bérletkijelölési jogával érintett lakások

Lakások, melyek vonatkozásában nem rendelkezünk a bérletkijelölés biztosítására vonatkozó dokumentummal

Aradi vt. tere 2. VIII/48.
Lóverseny u. 3. V/14.
Lóverseny u. 3. X/28.
Lóverseny u. 3. X/29.
Lóverseny u. 5. I/2.
Lóverseny u. 5. III/7.
Lóverseny u. 5. VI/17.
Lóverseny u. 5. VIII/23.
Lóverseny u. 5. IX/26.
Március 15. u. 17. I/5.
Nyíri út 29. fszt. 1.
Nyíri út 29. fszt. 2.
Nyíri út 29. III/14.
Reile G. u. 4. VIII/22.
Reile G. u. 4. IX/25.
Reile G. u. 4. X/29.

Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság bérletkijelölési jogával érintett lakások

2001. december 13. napján kötött szerződés alapján biztosított bérletkijelölési jog

Téglás u. 13/A III/16.
Téglás u. 13/A IV/17.
Téglás u. 13/A IV/18.
Téglás u. 13/A IV/19.
Téglás u. 13/A IV/20.

Bács-Kiskun Megyei Kórház bérlőkijelölési jogával érintett lakások

2016. december 13. napján kötött szerződés alapján biztosított bérlőkijelölési jog

Széchenyi stny. 4. I/104.
Széchenyi stny. 4. I/119.
Széchenyi stny. 4. II/224.
Széchenyi stny. 4. IV/415.
Széchenyi stny. 4. IV/419.
Széchenyi stny. 4. V/506.
Széchenyi stny. 4. V/515.
Széchenyi stny. 4. V/518.
Széchenyi stny. 4. VI/606.
Széchenyi stny. 4. VII/704.
Szabadtság tér 3/C I/11.

Bács-Kiskun Megyei Büntetés-végrehajtási Intézet bérlőkijelölési jogával érintett lakások

Lakások, melyek vonatkozásában nem rendelkezünk a bérlőkijelölés biztosítására vonatkozó dokumentummal

Majális u. 2. fszt. 1.
Majális u. 2. fszt. 2.
Majális u. 2. fszt. 3.
Majális u. 2. fszt. 4.
Majális u. 2. I/8.
2001-ben napján kötött szerződés alapján biztosított bérlőkijelölési jog
Téglás u. 9/A fszt. 1.
Téglás u. 9/A fszt. 2.
Téglás u. 9/A fszt. 3.
Téglás u. 9/A fszt. 4.

Bács-Kiskun Megyei Rendőrőrkapitányság bérőkjelölési jogával érintett lakások

Lakások, melyek vonatkozásában nem rendelkezünk a bérőkjelölés biztosítására vonatkozó dokumentummal		
Akadémia krt. 19. V/30.	Dózsa Gy. u. 23. I/52.	Reile G. u. 4. I/2.
Akadémia krt. 20. IX/56.	Dózsa Gy. u. 23. IV/59.	Reile G. u. 4. VII/19.
Aradi vértanúk tere 2. I/5.	József A. u. 8. fszt. 1.	Reile G. u. 4. VII/20.
Aradi vértanúk tere 2. III/14.	József A. u. 10. fszt. 1.	Teleki P. tér 6. IV/15.
Bathhány u. 39. II/7.	József A. u. 10. IV/17.	Teleki P. tér 6. IV/17.
Bathhány u. 41. I/5.	Kristály tér 1. IV/19.	
Csokor u. 5.	Pázmány P. u. 6/B I/3.	

2016. július 19. napján kötött együttműködési megállapodás alapján biztosított bérőkjelölési jog		
Széchenyi stny. 4. I/124.	Széchenyi stny. 4. IV/417.	Széchenyi stny. 4. VII/724.
Széchenyi stny. 4. I/125.	Széchenyi stny. 4. IV/425.	Petőfi S. u. 18-20. IV/416.
Széchenyi stny. 4. I/126.	Széchenyi stny. 4. V/501.	Petőfi S. u. 18-20. X/1006.
Széchenyi stny. 4. II/213.	Széchenyi stny. 4. V/507.	Petőfi S. u. 18-20. X/1019
Széchenyi stny. 4. II/215.	Széchenyi stny. 4. VI/628.	Bathhány u. 41. IV/17
Széchenyi stny. 4. III/316.	Széchenyi stny. 4. VII/712.	
Széchenyi stny. 4. III/319.	Széchenyi stny. 4. VII/722.	

2001. december 6. napján kötött szerződés alapján biztosított bérőkjelölési jog		
	Téglás u. 13/A II/9.	
	Téglás u. 13/A II/11.	
	Téglás u. 13/A III/12.	
	Téglás u. 13/A III/13.	
	Téglás u. 13/A III/15.	

2012. február 13. napján kötött szerződés alapján biztosított bérőkjelölési jog		
Téglás u. 9/C fszt. 1.		Téglás u. 9/C I/6.
Téglás u. 9/C fszt. 2.		Téglás u. 9/C I/7.
Téglás u. 9/C fszt. 3.		Téglás u. 9/C I/8.
Téglás u. 9/C fszt. 4.		Téglás u. 9/C II/9.
Téglás u. 9/C I/5.		Téglás u. 9/C II/10.

2001. december 17. napján kötött szerződés alapján biztosított bérőkjelölési jog		
Téglás u. 9/C II/11.		Téglás u. 9/C III/16.
Téglás u. 9/C II/12.		Téglás u. 9/C IV/17.
Téglás u. 9/C III/13.		Téglás u. 9/C IV/18.
Téglás u. 9/C III/14.		Téglás u. 9/C IV/19.
Téglás u. 9/C III/15.		Téglás u. 9/C IV/20.

SOS Gyermekfalu bérletkijelölési jogával érintett lakások

Lakások, melyek vonatkozásában nem rendelkezünk a bérletkijelölés biztosítására vonatkozó dokumentummal

Petőfi Sándor u. 18-20. VI/605.

Kedvezményes értékesítésre kijelölt ingatlanok (forgalmi érték 10%-án)			
Ssz.	Hrsz.	Cím	Terület m ²
1	4559/A/1	Bethlen körút 38.	34
2	4559/A/5	Bethlen körút 38.	36
3	7059/2/A/2	Csilléri u. 9-11. fszt. 2.	38
4	7059/2/A/5	Csilléri u. 9-11. 1/5.	33
5	7059/2/A/8	Csilléri u. 9-11. 1/8.	33
6	7059/2/B/1	Csilléri u. 13-15. fszt. 1.	33
7	7059/2/B/5	Csilléri u. 13-15. 1/5.	33
8	7059/2/B/7	Csilléri u. 13-15. 1/7.	36
9	1490	Epreskert u. 62/A	36
10	9381/3	Mindszenti krt. 5.	56
11	9589	Mozsár u. 7.	46
12	1363	Műkerti sétány 68/A.	32
13	6540	Szilágyi E. u. 38/A	37
14	6539	Szilágyi E. u. 38/B	37
15	0674/2	Szolnoki hegy 92.	38
16	8873/2	Ungvári u. 44/A	30
17	1006/A/2	Uzsoki u. 6.	24
18	1006/A/1	Uzsoki u. 6.	60
19	10076/1	Kelemen László u. 8.	30
20	1948	Táltos u. 6.	42

Értékesítésre kijelölt ingatlanok

Ssz.	Hrsz.	Cím	Ssz.	Hrsz.	Cím
1	929	Bem u. 7.	31	4428/B/8	Szarvas u. 21-23.
2	2058	B. Szegedi út 22.	32	4428/A/7	Szarvas u. 21-23.
3	2879	Cserép u. 2.	33	7415	Szolnoki út 31/A.
4	9574	Cserje u. 1.	34	2400	Tatársor 39/B
5	8624	Csillag u. 1.	35	2399	Tatársor 41.
6	646/A/7	Csúka u. 48-50.	36	2397	Tatársor 43.
7-12	864/A/1-6	Csongrádi u. 34. (6 albetét). (Egyben pályázatandó!)	37	1323/A/1	Vak Bottyán u. 28-30.
13	771/B/2	Csongrádi u. 35.	38	1323/A/2	Vak Bottyán u. 28-30.
14	1490	Epreskert u. 62/A	39	0788/7	Városföld 70.
15	1490	Epreskert u. 62/A	40	1861	Zsinór u. 2.
16	1831	Erzsébet krt. 19.	41	1901	Zsinór u. 38.
17	741	Erzsébet krt. 58. 1. sz.	42	1711	Zsinór u. 71.
18	966	Fehér u. 14.	43	17/4/A/61	Reile Géza u. 22. X/57.
19	4008/A/16	Jókai u. 8. fszt. 5.	44	7110	Hunyadváros 48. (Teléki P. t. 2.) I.ép. 2.
20	1177/C/1	Mátyási u. 1.	45	7108	Hunyadváros 48. III. ép. 1.
21	1177/B/1	Mátyási u. 1.	46	21825/182	Alsószéktő 5.
22	1177/D/1	Mátyási u. 1.	47	4518	Bethlen krt. 16.
23	4150/A/6	Nagykőrösi u. 25. fszt. 6.	48	3252/A/2	Hosszú u. 7.
24	4222/A/3	Nagykőrösi u. 34. fszt. 3.	49	3252/A/4	Hosszú u. 7.
25	4222/A/7	Nagykőrösi u. 34. fszt. 7.	50	206/370/1/1	Méntelek 268.
26	4222/A/4	Nagykőrösi u. 34. fszt. 4.	51	1720	Zsinór u. 75.
27	4170/A/3	Nyár u. 1.			
28	4170/A/2	Nyár u. 1.			
29	4428/A/5	Szarvas u. 21-23.			
30	4428/A/1	Szarvas u. 21-23.			

44-51. sorszámmú ingatlanokhoz értékebecslés jelenleg nem áll rendelkezésre!

A 2019. évi lakáshasznosítási javalat 5. számú melléklete

Átminősítésre javasolt lakások				
Ssz.	Hrsz.	Cím	Lakás típusa átminősítés előtt	Lakás típusa átminősítés után
1	3799/2/A/110	Akadémia krt. 27. V/29.	szociális	költség alapú (szobabérletes)
2	4019	Arany János u. 6. I/1.	szociális	költség alapú (szobabérletes)
3	3709/A/53	Irnói u. 30. III/53.	szociális	költség alapú (szobabérletes)
4	3791/38/A/70	Lóverseny u. 43. IV/10.	szociális	költség alapú (szobabérletes)
5	3791/38/A/88	Lóverseny u. 45. V/13.	szociális	költség alapú (szobabérletes)
6	3791/6/A/108	Március 15. u. 38. III/23.	szociális	költség alapú (szobabérletes)
7	2164	Mátis K. u. 16. V/18.	szociális	költség alapú (szobabérletes)
8	7121/A/14	Pázmány Péter u. 2/A IV/14.	szociális	költség alapú (szobabérletes)
9	7121/A/32	Pázmány Péter u. 2/B IV/15.	szociális	költség alapú (szobabérletes)
10	17/22/A/72	Petőfi Sándor u. 18-20. IV/411.	szociális	költség alapú (szobabérletes)
11	17/22/A/133	Petőfi Sándor u. 18-20. VIII/715.	szociális	költség alapú (szobabérletes)
12	17/22/A/168	Petőfi Sándor u 18-20. IX/912.	szociális	költség alapú (szobabérletes)
13	17/22/A/185	Petőfi Sándor u. 18-20. X/1010.	szociális	költség alapú (szobabérletes)
14	17/22/A/189	Petőfi Sándor u. 18-20. X/1014.	szociális	költség alapú (szobabérletes)
15	4109/A/6	Rákóczi út 10-12. I/1.	szociális	költség alapú (szobabérletes)
16	3791/10/A/102	Szímteropol tér 14. IV/12.	szociális	költség alapú (szobabérletes)

KIKFOR

KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Kft.
6000 Kecskemét, Csányi János u. 14. | Telefon: 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



A 2019. évi lakáshasznosítási javaslat 6. számú melléklete

FELÚJÍTÁSI TERV

Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata részére

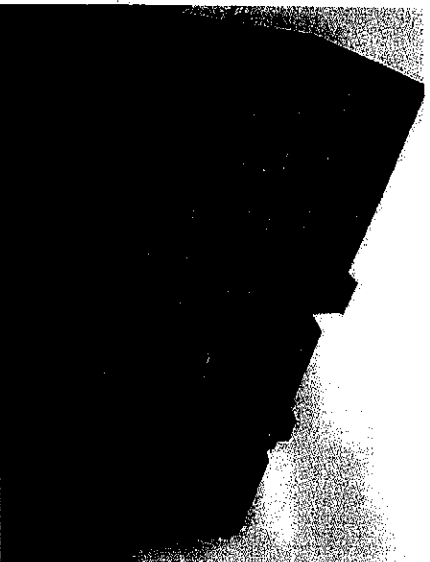
I. FELÚJÍTÁSI TERV ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

a Keszkenet Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő bérlakás állomány rendeltetésszerű használatához szükséges felújítási tevékenységre 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 kezelői jogokkal rendelkezik, így teljes jogkörrel ellátja a szociális, a költségalapú (ideértve a pályázatos és bérletkijelölési jog alapján hasznosított lakásállományt is), valamint a homokbányai 240 lakásra vonatkozó üzemeltetési-fenntartási feladatokat.

KMJV Önkormányzata részéről 2019. évben a legszükségesebb, a lakóingatlan állomány funkciójának fenntartása céljából elengedhetetlen mértékű fenntartási keretet kérjünk 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 egyébként felféltlenül szükséges felújítási munkálatok közül a legfontosabbak rövid leírását.

Javaslatunk részét képezi továbbá az elvégzendő felújítások költségvonzatát és a jellemzően szükséges munkanemnek bemutatását részletező táblázat is.

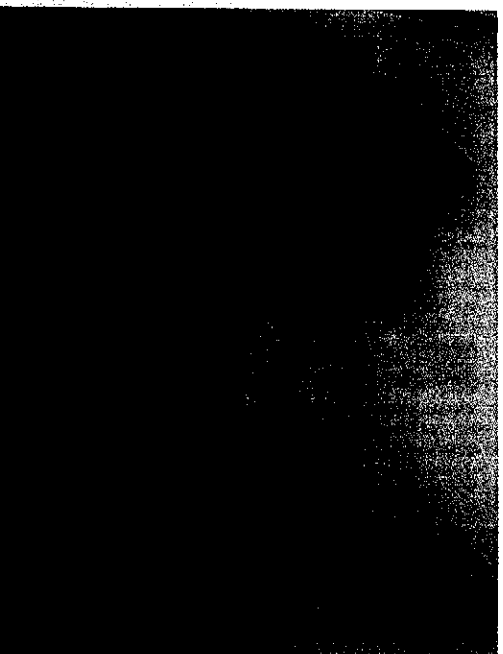


A 2018-as év során is a fő felújítási feladatot a megürült bérlakások rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalához szükséges épületvillamosság, épületgépészeti, és egyéb felújítási munkái jelentették.

Mindezen tevékenységek keretében társaságunk elvégzett minden olyan felújítási munkát, amelynek elvégzésére a tárgyévi felújításokra vonatkozó, KMJV Önkormányzatával kötött vállalkozási szerződés alapján köteles volt.

A 2018-as év felújítási tevékenysége:

Jelentős felújításnak minősíthető a Széchenyi stny 2-4. szám alatti háztömb tetőszerkezetének egyharmad részének felújítása. A 2017-es évben megüörtént az első, és 2019-ben tervezzük az utolsó egyharmad felújítását, így még idén befejezhető a háztömb tetőszerkezetének teljes megújítása. 2020-tól a Mátis Kálmán utca 1. és 16., valamint Ráavágy tér 7. szám alatti háztömbök külső homlokzatának felújítását célozzuk meg, amely munkálatok szintén nem tűnnek halasztást, azonban a ráfordítás nagyságrendje miatt mindaddig nem volt lehetséges a munkálatokat beütemezni.



A 2019-es évben tervezett fő felújítási tevékenységek:

A 2019-es évben folytatni kívánjuk a lakóingatlanokban a gáz üzemű berendezések, illetve a füstgázelveztető szerkezetek használhatóvá tételét, az előírásoknak való megfeleléség biztosítását. Ez a felújítási tevékenység a rendelkezésre álló pénzügyi kerethez képest jelentős költségű jár.

A fentiekben túl fő feladatként a viszonylag gyorsan, illetve kisebb költséggel felújítható, valamint a kiemelt helyen lévő üresen álló lakások helyreállítását tűztük ki célként. E koncepció alapján a rendelkezésre álló forráshoz képest a lehető legmagasabb felújított lakásszámot kívánjuk elérni, arányos eloszlásban a garzon, a kétszobás és a nyugdíjasházi lakásállomány körében. Ezen felül prioritás még a bérletkijelölési joggal rendelkező szervezetek rendelkezési körébe tartozó lakások kiadhatóságának, illetve a pályázat útján hasznosítandó lakások pályázatára alkalmas állapotának biztosítása.

A fenti feladatok a továbbiakban részletesebb meghatározásra kerülnek.

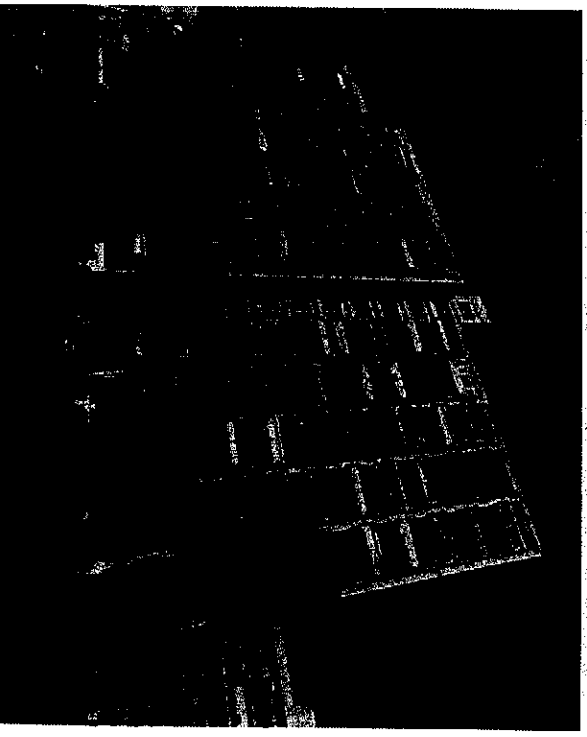
A felújítási javaslat benyújtása

A felújítási javaslat készítése során társaságunk összegszerű számítások alapján, a lakásállomány összetétele, elhelyezkedése, műszaki állapota, a rendelkezésre bocsájtott keret összege, valamint törvényi előírások figyelembevételre 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, amennyiben a vállalkozási keretösszeg megfelel az általunk előterjesztettnek. A felújítási munkákat a tárgyév elején 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 bérbe adhatósága növekszik, az üresen állási ráta pedig csökkenhet, 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 bérletkés állományon elvégzendő legszükségesebb munkák elvégzésére elegendős. Egyes lakások ebből kifolyólag használatra alkalmatlan állapotba, esetenként balesetveszélyes állapotba kerülhetnek. Ez a folyamat nem függ a karbantartási tevékenységtől, felújítás nélkül a korszerűtlen, elhasználtodott 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 bérbe adásra alkalmas műszaki állapotának eléréséhez az önkormányzat által ellentételezett felújítási munkák mellett társaságunknak karbantartásnak minősülő munkákat is el kell végeznie. A karbantartási munkák elvégzéséhez szükséges pénzügyi és munkaerő kapacitásokat a KIK-FOR Kft. úgyszintén elkülöníti és biztosítja, valamint lefolytatja a beszerzési, versenyztetési és közbeszerzési eljárásokat, megköti a vonatkozó szerződéseket.



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

Főbb lakásgazdálkodási célkitűzések:

- Az üresen állási ráta 2019. december 31. napjáig történő további csökkentése és a lakásállomány általános műszaki színvonalának megtartása az elsődleges célkitűzés.

- A Széchenyi stny. 2-4., a Petőfi Sándor u. 18-20., a Rávágy tér 7., a Mátiis 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 jelentős csökkentése, a háztömbökben lévő lakások csaknem teljes körű hasznosítása (a kiköltözések, végrehajtások, elhalálozások miatti természetes fluktuáció miatt az üresen állási mutató tartósan nullára csökkentése nem realitás).



- A városban elszórtan lévő társasházakban található lakásaink iránt az egyébként tapasztalhatónál is erősebb bérleti igény mutatkozik, így ezen lakások felújítása szintén halaszthatatlan lenne.
- A városban elszórtan lévő, pályázat, illetve bérletkijelölési jog újan hasznosítható lakásaink kizárólag kulcsrakész állapotban hasznosíthatók, az ehhez párosuló, rendelkezben megállapított legmagasabb mértékű bérleti díj ellenében. Ezért az ebbe a lakáskategóriába tartozó lakások felújítása jelentős ráfordított műszaki kapacitási és pénzügyi háttérrel követhető meg.
- Felújítási és ingatlangazdálkodási szempontból a legnagyobb kihívást kétségtelesen 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, elkezeltésekkel. A magas felújítási költség mellett tehát számolni kell a korlátozott hasznosíthatósággal és figyelemmel kell lenni más ingatlanhasználók érdekeire 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 rehabilitációs program is ezt a célt szolgálja).

- Ugyancsak kardinalis problémakör a KIK-FOR Kft kezelésében lévő épületek, illetve azok több, 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 lakásfelújítási javaslatban részletesen kitértünk arra a 23 db, kitilon megállapodás úján hasznosítani tervezett lakásra, amelyek kulcsrakész felújítása jelentősen meghaladja a jelenlegi keretek között biztosított források mértékét. Ezen lakások további hasznosítása és felújítása érdekében javasoljuk a piaci szereplőkkel (jelentősebb kecskeméti székhelyű munkáltatók) történő kapcsolatfelvételt és tárgyalások kezdeményezését.

II. ALAKÁSFELÚJÍTÁSOK 2019. 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 Önkormányzat által meghatározott keretösszeghez igazított javaslat, amely a ráfordítások bérbeadás és fenntartás/üzemeltetés viszonylatában 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 felújítási terv III. fejezete 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 bruttó 30.480.000,- Ft-os felújítási munkát kíván elvégeztetni.

KMJV Önkormányzata erre vonatkozó elvárásainak megfelelően összeállított alábbi táblázatból látható, hogy a felújítási keretösszeget a jelenleg úrösen álló, konkrét cím szerint kijelölt lakásokra lebontva kalkuláltnak előzetes műszaki állapotfelmérés és költségkalkuláció alapján. Jelezzük, hogy az egyes lakásokra megadott felújítási összegek közeli értékű tartalmaznak, mivel az építőipari piac árainak folyamatos változása miatt (így a konkrét beszerzések és megrendelések napi árainak ismerete nélkül) minden lakásra vonatkozó részletes, árazott költségvetést nem áll módunkban készíteni. Erre tekintettel kérjük a tisztelt döntéshozókat, hogy a KIK-FOR Kft. részére a teljes felújítási keretösszeg megállapítása mellett, de azon belül lehetőségét szíveskedjen biztosítani az egyes lakásokra megjelölt összegek részleges átcsoportosítására.

Jelezzük továbbá, hogy a korábbi évek tapasztalata alapján egészen biztosan számítani lehet arra, hogy a 2019. évben is jelentkeznek olyan, jelenleg lakott, de a tárgyév folyamán bármikor, bármilyen okból megüresedő, vagy lakott lakásban felmerülő, bérbeadó terhelő felújítási munkák, amelyek előre nem ítémezhető, de elvégzésük elhalasztása a lakás (további) bébbe adását lehetetlenné tenné. Ezek a munkanemek és kiadások pontosan nem prognosztizálhatók, így jelenleg nem, hanem csak felmerülésükkor köthető konkrétan egyes lakásokhoz. Az ilyen jellegű kiadások fedezetére állítottunk be a tervezetbe a teljes felújítási keretösszeg mintegy 10.1 %-át kitevő, bruttó 3.083.560 Ft-ot szíves jóváhagyásra. A teljes felújítási keretösszeg 89,9 %-a (27.396.440,- Ft) viszont konkrétan megjelölt lakásokat és épületeket érintő munkanemekre fordítandó az alábbiak szerint.

Amennyiben KMJV Önkormányzata a felújítási tervünket kizárólag az előterjesztett formában fogadja el, úgy kijelenthető, hogy az önkormányzati tulajdonú bérlakások úrösen állási mutatója a tárgyévben biztosan nem tud jelentősen tovább csökkenni, ezért kérjük a tisztelt Tulajdonost, hogy a lakásfelújítási tervhez fűzött észrevételeinket és javaslatainkat – különös tekintettel a II. félévet érintő felújítási keretösszeg kiegészítésre – minden esetben megfontolásra figyelembe venni szíveskedjen.

A KIK-FOR Kft és KMJV Önkormányzata közötti előzetes egyeztetés alapján a KIK-FOR Kft. a felújítási munkák elvégzését és kiadásainak megterítését – a fent leírtak figyelembevételével – az alábbi kimutatás szerint kéri jóváhagyni:

Sorszám	Munkavégzés helye	Tervezett felújítási összeg, Nettó érték (Ft)
1	Széchenyi stny. 4. II/119.	915 500 Ft
2	Széchenyi stny. 4. II/26.	115 000 Ft
3	Széchenyi stny. 4. III/319.	437 000 Ft
4	Széchenyi stny. 4. IV/417.	230 000 Ft
5	Széchenyi stny. 4. VII/724.	260 000 Ft
6	Széchenyi stny. 4. VII/716	230 000 Ft
7	Széchenyi stny. 4. VII/708	230 000 Ft
8	Széchenyi stny. 4. VII/707	437 000 Ft
9	Petőfi S. u. 18-20. XI/1010	1 380 000 Ft
10	Petőfi S. u. 18-20. XI/1014	920 000 Ft
11	Petőfi S. u. 18-20. V/519	310 500 Ft
12	Petőfi S. u. 18-20. II/213	195 500 Ft
13	Petőfi S. u. 18-20. VIII/805	437 000 Ft
14	Petőfi S. u. 18-20. VI/119	322 000 Ft
15	Mátiás K. u. 16. I/2	914 000 Ft

16	Mátis K. u. 16. III/6	1 082 000 Ft
17	Mátis K. u. 16. IV/17	1 082 000 Ft
18	Mátis K. u. 16. VII/29	1 282 000 Ft
19	Rávény tér 7 III/10	494 500 Ft
20	Rávény tér 7 VII/25	80 500 Ft
21	Rávény tér 7 VIII/26	540 500 Ft
22	Aradi vértanúk tere 2. IV/23.	377 500 Ft
23	József Attila u. 10. fszt. 1.	1 910 000 Ft
24	Lóverseny u. 3. V/14.	170 500 Ft
25	Lóverseny u. 5. II/2.	538 500 Ft
26	Nyíri u. 29. III/14.	2 815 000 Ft
27	Március 15. u. 38. III/23.	810 500 Ft
28	Világ u. 3 4/26	100 000 Ft
29	Világ u. 2 2/35	100 000 Ft
30	Világ u. 1 4/55	100 000 Ft
31	Világ u. 4 4/12	100 000 Ft
32	Gőzhajó u. 2 I/4	100 000 Ft
33	Gőzhajó u. 1 4/14	100 000 Ft
34	Széchenyi sétány 2-4 lift és lépcsőház felújítvány	645 000 Ft
35	Széchenyi sétány 2-4 lapostető szigetelésének felújítása a posta felőli traktus felét.	1 810 000 Ft

Lakás felújításokra fordított összeg (1-33. sorok):	19 117 000 Ft
Házümbögt érintő felújítások (34-35. sorok):	2 455 000 Ft
Tartalék keret eseti felújításokra:	2 428 000 Ft
Nettó összesen:	24 000 000 Ft
Áfa:	6 480 000 Ft
Bruttó összesen:	30 480 000 Ft

A felújítási munkák a fent megjelölt lakások vonatkozásában elsősorban, de nem kizárólagosan az alábbi munkanemeket foglalják magukban:

- elektromos munkák, pl.: a lakás komplett elektromos felújítása, biztosítéktábla cseréje, új vezetékhalózat kiépítése, régi típusú tűzhely kiszérése, új tűzhely beszerelése, beüzemelése, villamos oldali bekötése, próbaurzem, váltókapcsoló beszerelése, érintésvédelmi mérés elvégzése, jegyzőkönyv kiállítása

- burkolási munkák, pl.: konyhai, fürdőszobai falicsempe komplett cseréje, falazott fürdőkád előtétfal falazása, előszoba, konyha, fürdő komplett PVC burkolása, előszoba, konyha, fürdő komplett padló hidegburkolása, szobai parkettafektetés laminált padló (parkettapanel) úsztatott fektetése kiegyenlített ajzatra, (szegélyléccel együtt) ragasztás nélkül, PE alátétfóliával

- asztalos munkák, pl.: beépített konyhabútor cseréje, meglévő konyhabútor elbontása, új házigyári típusú konyhabútor méretvével utáni gyártása, összes kútsó nyílászáró cseréje (bejárati ajtó, ablak)

- vizellátással, szaniterekkel, vizesblokkal kapcsolatos munkák, pl.: beépített kád elhelyezése és bekötése, lemez kádak, leeresztő túlfolyóval és szifonnal csaptelep nélkül, kád előtétlappal, WC csésze elhelyezése és bekötése, öblítőtartály/öblítőszelap, sarokszelap, WC ülőke, porcelán kézmosó berendezés elhelyezése és bekötése, kifolyó szelappal, szifonnal, csaptelepek és szerelvényeknek felszerelése, mosdócsaptelep, kétfogantyús álló KMT (kád-mosdótöltő) csaptelep, kr. forgatható fali zuhanytartóval, kézizuhannyal

- gázüzemű berendezésekkel kapcsolatos munkák: régi típusú gáztüzhely kiszérése, új gáztüzhely beszerelése, tűzembe helyezése, teljes fűtési és használati melegvíz ellátás korszerűsítését biztosító munkák, füstgázszelvezető rendszerek korszerűsítése, komplett gázüzemű konvektorok-falifűtők-nyílt égésterű kazánok cseréje, korszerűsítése, kiváltása

A felújítási munkálatok elvégzését és elszámolását a KIK-FOR Kft. a korábbi évek gyakorlatához hasonlóan vállalkozási szerződés alapján tudja elvégezni, ezért kérjük a Tisztelt KIMV Onkormányzatát, hogy a felek között kötendő, 2019. évre vonatkozó vállalkozási szerződést a jelen lakásfelújítási javaslatban foglaltak alapján előkészíteni sziveskedjen.

III. Tájékoztató a 2019. évi felújítási tervjavaslaton felül szükséges, a felhasználható keretösszegeből nem finanszírozható, felújításra szoruló épületekről
(becsült bruttó értékben)

1. Aranycs. u. 6.

Az épület felújítása pályázati forrás felhasználásával javasolt.

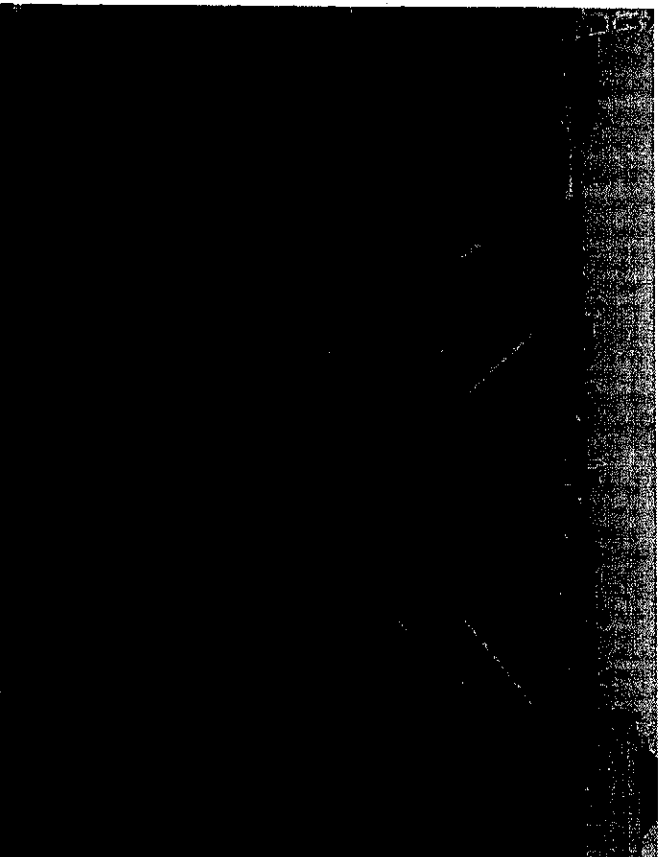
Belső udvari tető és homlokzat teljes felújítása. Tetőszerkezet teljes felújítása, szükséges engedélyekkel, szakvéleményekkel együtt, műemlékvédelmi hatósági egyeztetésekkel együtt.

Várható bekerülési költség: 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 földépek BH-falcás 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 háromállószerkes szerkezettel bír, melyen a héjalás nagyrészt szintén kifagyott. Az épület földszinjén üzemeltetési helyek, míg az emeleten lakások találhatók.



2. Rákóczi út 2.

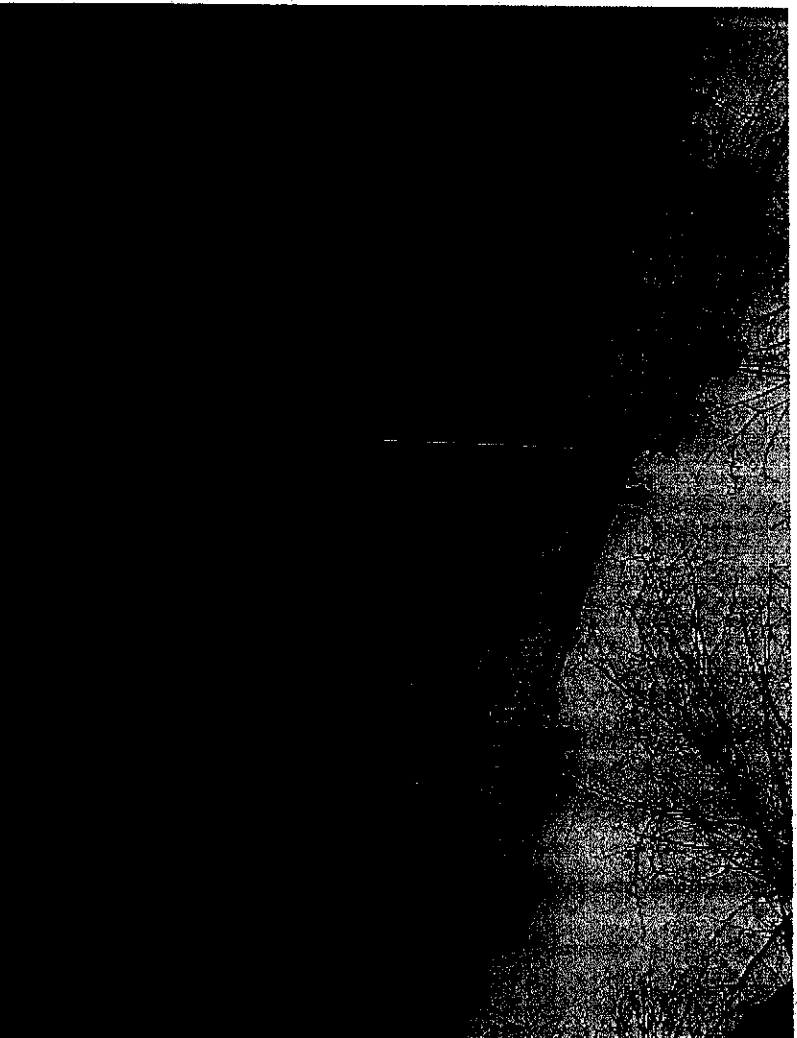
Az épület felújítása pályázati forrás felhasználásával javasolt.

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 költség: bruttó. 47,1 M Ft

Főbb műszaki paraméterek:

Az ingatlan az 1900-as évek elején épült. A belvárosban található, védett épülettől van szó. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat. A földemék 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 tetőszakaszból felújítása megtörtént, de a belső részen ugyanez nem történt meg, így szükessé 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 földszinjén üzlethelyiségek találhatók, de a károsodott homlokzati rész főként az emeleti lakásokat érintik.



3. Mozsár u. 7.

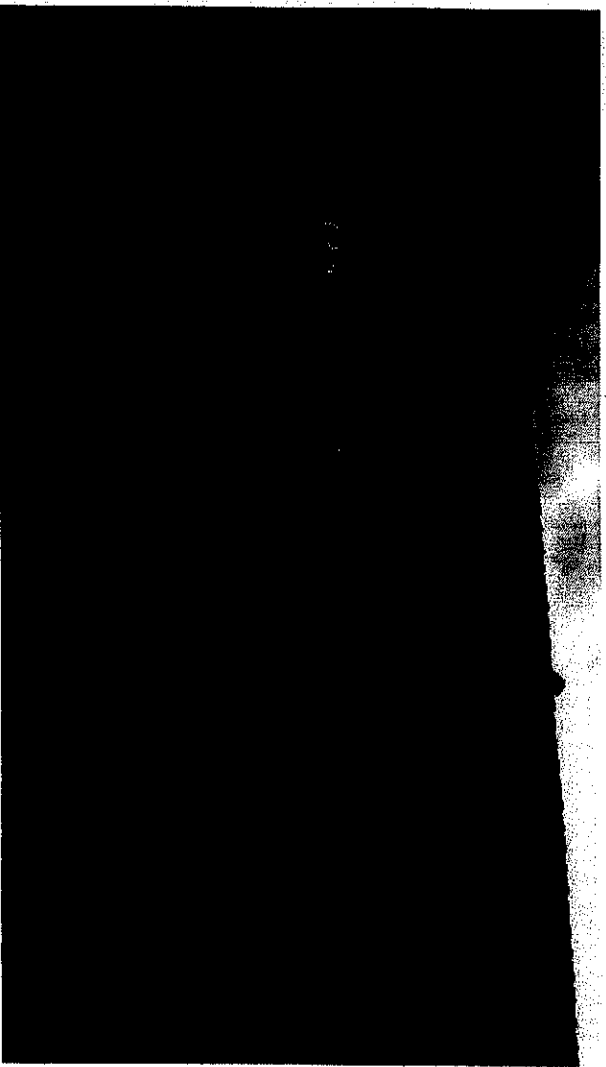
Kedvezményes értékesítése javasolt. Az eljárás jelenleg folyamatban van, ám amennyiben az értékesítése az idei év során nem valósul meg, abban az esetben a további állagromlás és a balesetveszély kialakulásának megelőzése céljából szükséges az épület helyreállítása vagy a bontás mérlegelése.

Tetőszerkezet felújítása, udvari homlokzat felújítása, szerkezeti hibák javítása.

Várható bekerítési 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 földém megereszkedett, hájalása rendkívül rossz állapotú. A homlokzat esztétikailag pedig agyagfeltöltéssel. A földém 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 tetője vasbeton födémmel rendelkezik, melyen lapostető szigetelés van, ennek a súlya miatt a földém több ponton történő alátámasztása vált szükségessé. Az alátámasztást ideiglenesre terveztük, ám évek óta nem került felújításra ez a helyiség.



4. Katona J. u. 15.**Felújítása javasolt.**

Tetőszerkezet felújítása, homlokzat felújítása, szerkezeti megerősítésekkel. 2 lakóegység érintett a szegregációs projektben, mint cserelakás, azonban a végleges hasznosítás és állagvédelem ezzel csak részben és átmenetileg oldódott meg. A tömbben található többi 4 lakóegység problémája változatlanul fennáll.

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 földém faszervezetű pórtödém nádstukátor takarással, és a felső felületen pedig agyagfelfőtéssel. 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 fedőfedés 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.



5. Csilléri u. 9-11.

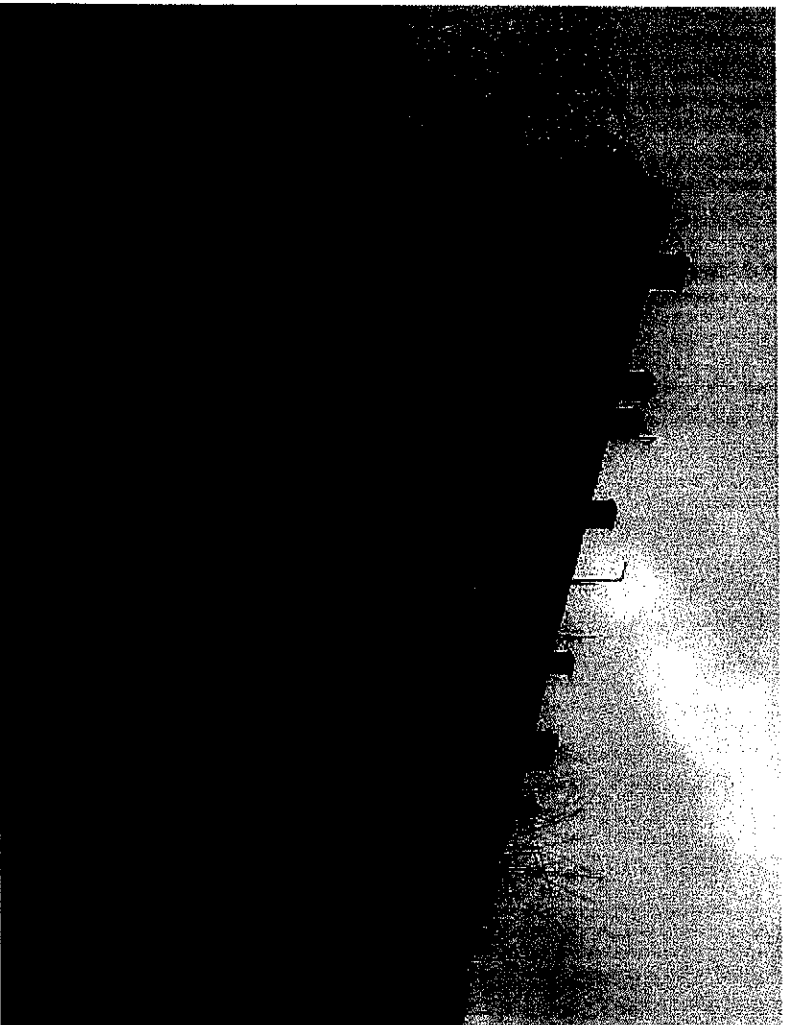
A jelenleg üresen álló lakások karitatív szervezet általi bérleti kijelölési lehetőségének megvalósítása, illetve a több egyes lakásnak értékesítése elkezdődött, azonban az ingatlan egészének műszaki állapota ettől függetlenül igen problémás. Az ingatlan építési technológiája és állapota miatt lakott lakások kedvezményes értékesítése javasolt. Az épület társasház. Amennyiben mégis az épület felújítása mellett szüleitik döntés, abban az esetben az alábbi felújítási munkák szükségesek.

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

Várható bekerülési költség.(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 földemlak BH-tálcás szerkezetek, melyek vasbeton gerendákon nyugszanak. A lépcsőházon belül két szintre vezetőkétkarú vasbetonlépcső helyezkedik el. Az épület összes homlokzatán lévő vakolat és festés nagy része károsodott, esztétikailag súlyosan romlott, így szükségessé vált a felújítása, hőszigeteléssel és bádógos szerkezetekkel történő kiegészítése. Egyelőre a tetőszerkezet nem károsodott, így a héjazás könnyen rögzíthető egy esetlegesen új cserépfedés esetén. Az ingatlan vegyes tulajdonban van.



6. Csiléri u. 13-15.

A jelenleg üresen álló lakások karitatív szervezet általi bérlőkijelölési lehetőségének megvalósítása, illetve a több egyes lakásinak értékesítése elkezdődött, azonban az ingatlan egészének műszaki állapota ettől függetlenül igen problémás. 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 költség. (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 földemnek BH-tálcás szerkezetek, melyek vasbeton gerendákon nyugszanak. A lépcsőházon belüli 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. Egyelőre a tetőszerkezet nem károsodott, így a héjalás könnyen rögzíthető egy esetleges új palafedés esetén. Az ingatlan egyes tulajdonban van.



7. Bethlen krt. 38.

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

Tetőszerkezet felújítása, égéstemnek elvezető rendszerek felújítása, homlokzat felújítása.

Várható bekerülési költség: 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 fászerkezeti pórtödém nádszűkator takarással, és a felső felületen pedig agyagfeleltöltéssel. Az utcáfronti, és belső homlokzatok esztétikailag nagy részben károsodott, vakolat és festékréteg hullása látszik. Beázások tapasztalhatók több önkormányzati ingatlanban is. Az ingatlan vegyes tulajdonban van. Új tetőfedés és bádógos szerkezetek elhelyezése szükséges az állagmegóvás és a későbbi lakásélő 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.



8. Hunyadi város 48.

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

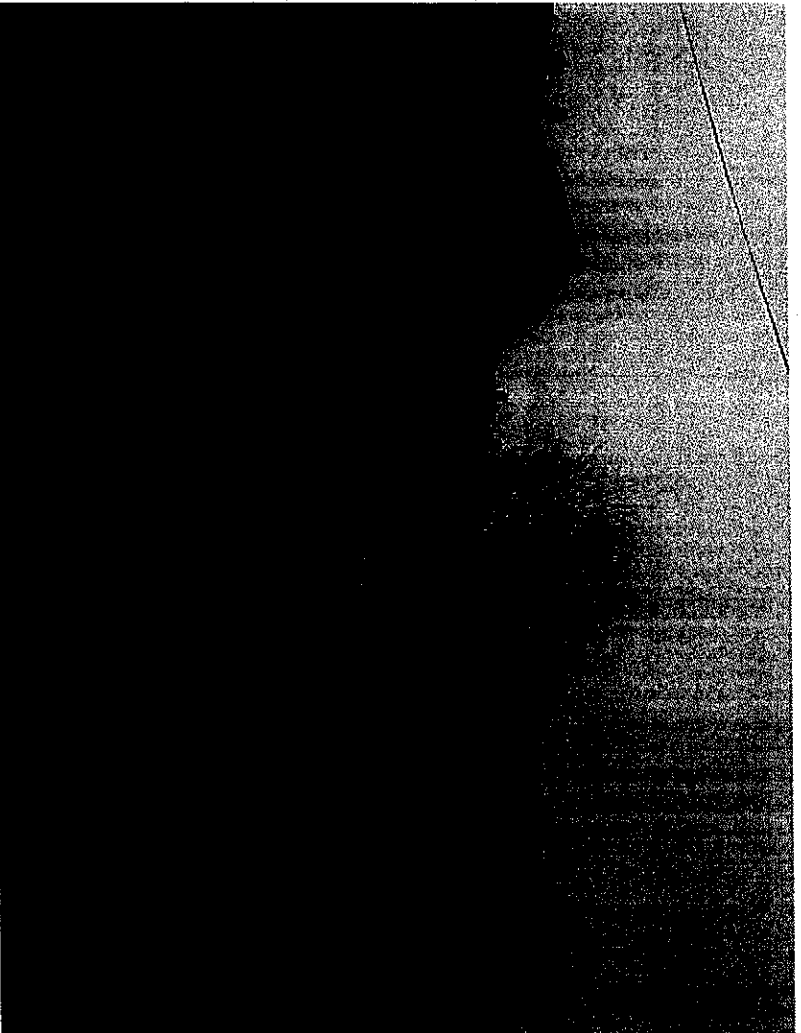
Tetőszerkezet felújítása, égéstermek elvezető rendszerek felújítása, homlokzat felújítása.

Várható bekerülési költség: bruttó 28,1 M Ft

Főbb műszaki paraméterek:

Az ingatlan egyittes az 1900-as évek közepén épült. Az épület a belvárosban található. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat (kb. 40 cm). A földem faszervezetű pórfödém nádsztraktor 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 lakásélő 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.



9. Munkácsy utca 9.

Az ingatlanon található önkormányzati tulajdonú lakások felújítása javasolt.

Tejjes tetőszerkezeti felújítás, tejjes héjazat esere, kapcsolódó bádogos munkák, kéményfelújítások, teherhordó szerkezetek felújítása, homlokzathelyújítás.

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 betvárosban található. Szerkezete sávialapokon nyugvó vegyes falazat (kb. 40 cm). A földém faszterkezettű pórfödém nádsztruktúr takarással, és a felső felületen pedig agyagfeleltöltéssel. 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.



10. 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 szültségesek.**

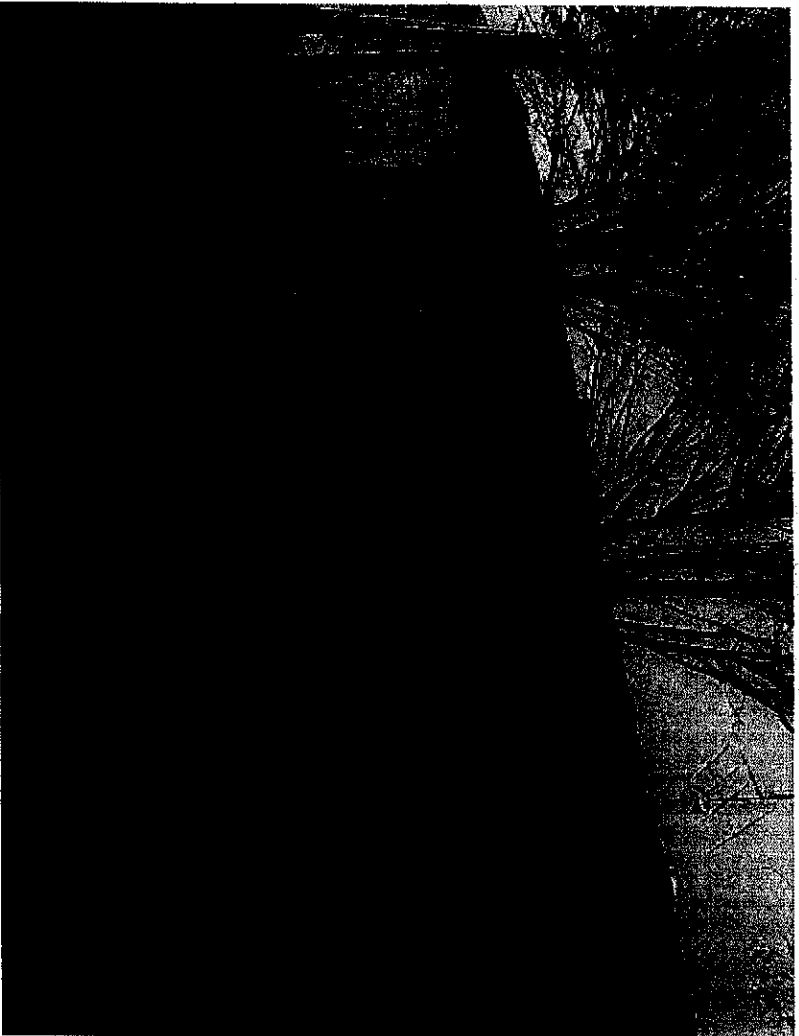
Tetőfelújítás, homlokzati felújítása, utólagos vízszigetelés kialakítása.

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 földém faszervezetű pórföldém 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.



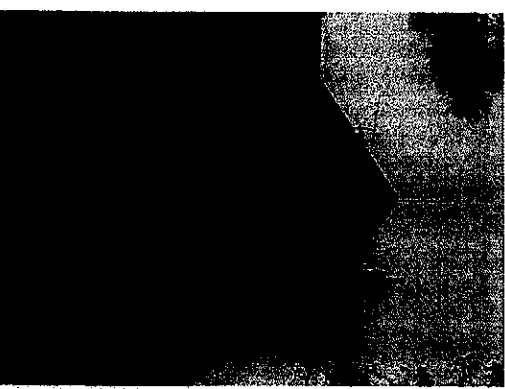
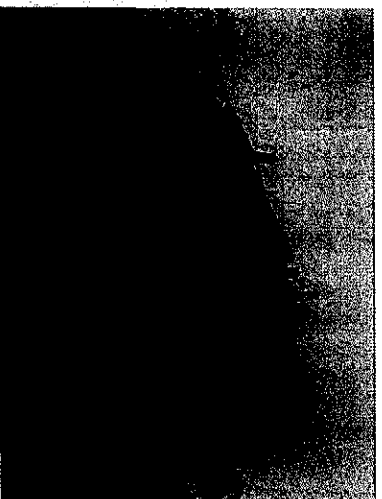
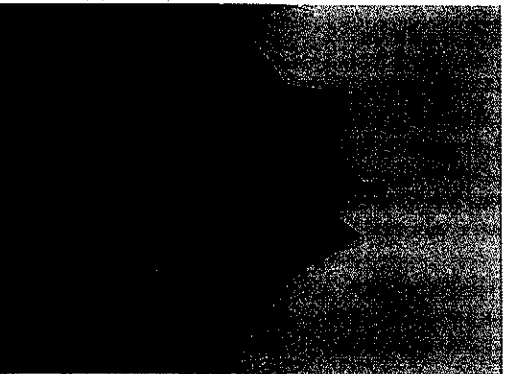
11. Műkerti művészvilág

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 falazatok nagyméretű téglából épültek, a pinceterék bohozottak, 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 művészvilág műemléki védelem alatt álló épületek. A 6 művészvilla 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 bekerítési ktg meghatározásához tervdokumentáció és szakvélemények készítése szükséges, amelyek önmagukban is igen költségesek. Csak a tervezés, és szakhatósági, műemléki vizsgálatok után adható meg felújítási összeg.



12. 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.

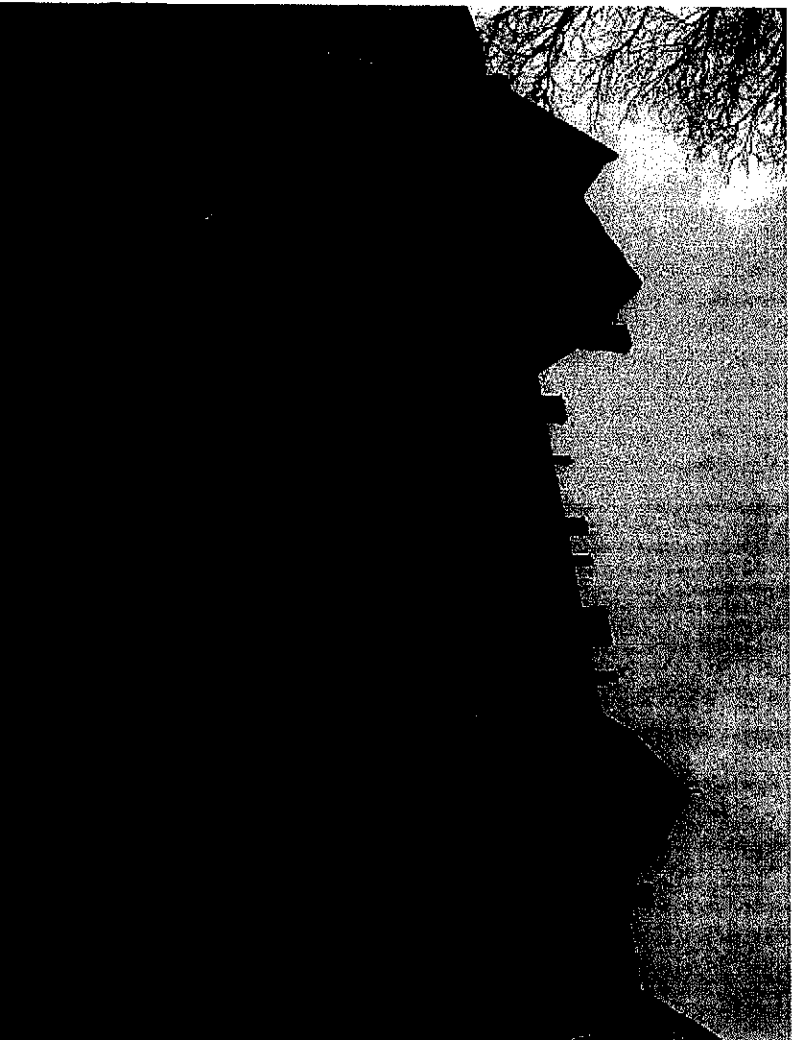
Az épület az 1900-as évek elején épült, melyet az evangélikus egyházközség építtetett Mende Valér tervei alapján. Az épület mára már erősen elhasználdott állapotban van. Az elmúlt évek, évtizedek alatt több kisebb, részleges felújításon esett át. Mostanra szükségessé vált a teljes tető héjazatának (jelenleg műemlék jellegű pala) és a bádorgozásának cseréje. A tető egyes szerkezeti részei szintén elkorhadtak, de nagy része megfeleltő felületi kezelés és részleges cseréi után az új héjalás súlyát képes elviselni. Műemlék- és építészeti szempontok közbenijárását 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 engedélyeztetés időtartamára az érintett földemrészek ideiglenes dűcolattal alátámasztásra szorulnak.

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

A várható bekerülési költség 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.



13. Bem utca 7.

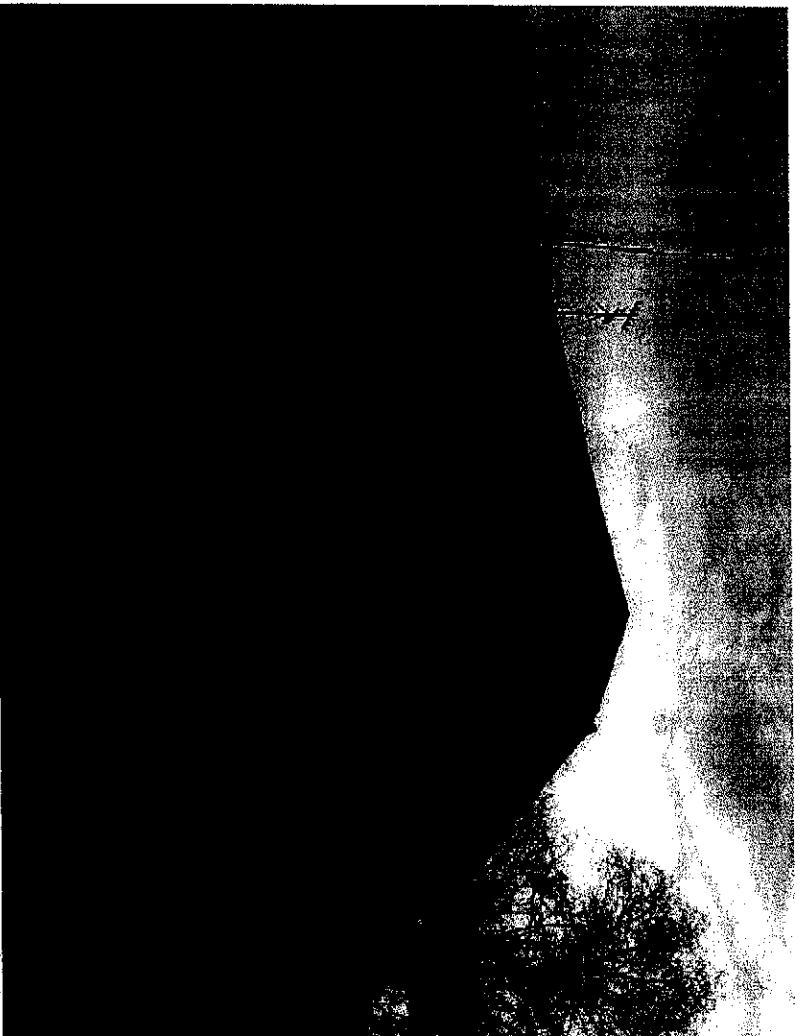
Az ingatlanban található önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítése javasolt. Amennyiben mégis az épület felújítása mellett születik döntés, abban az esetben az alábbi felújítási munkák szükségesek.

Komplett homlokzati, tetőszerkezeti és héjalási-bádogozási felújítás. Üres lakás(ok) komplett felújításának elvégzése (teljes vizes, elektromos, asztalos, és gázos munkákat is érintve). Kémények, felújítása. Disztek helyreállítása. Előzetesen tervezetése, 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 földén faszerkezeti pórtödém 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 lakás célú hasznosítások érdekében.



14. Cserie utca 1.

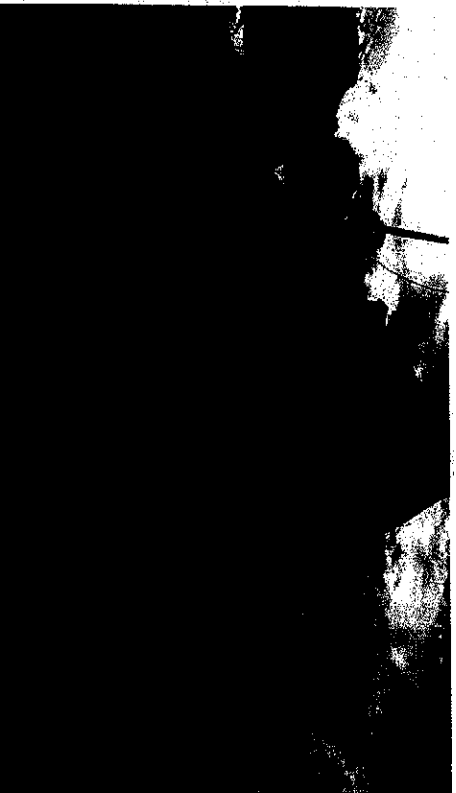
Az ingatlanban található önkormányzati tulajdonú lakrész értékesítése javasolt. Amennyiben mégis az épület felújítása mellett születik döntés, abban az esetben az alábbi felújítási munkák szükségesek.

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

Várható bekerülési költség: 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 földén faszerkezeti pórfödém nádtukator takarással, és a felső felületen pedig agyagfeltöltéssel. A földén megereszkedett állapotú. Az utcafronti, és belső homlokzatok esztétikailag nagy részben karosodott, vakolat és festékréteg hullása látszik. Beázások tapasztalhatók a beltérben. Új tetőfedés és bádogos szerkezetek elhelyezése szükséges az állagmegóvás és a későbbi lakáscélú hasznosítások érdekében.



15. Csongrádi u. 34.

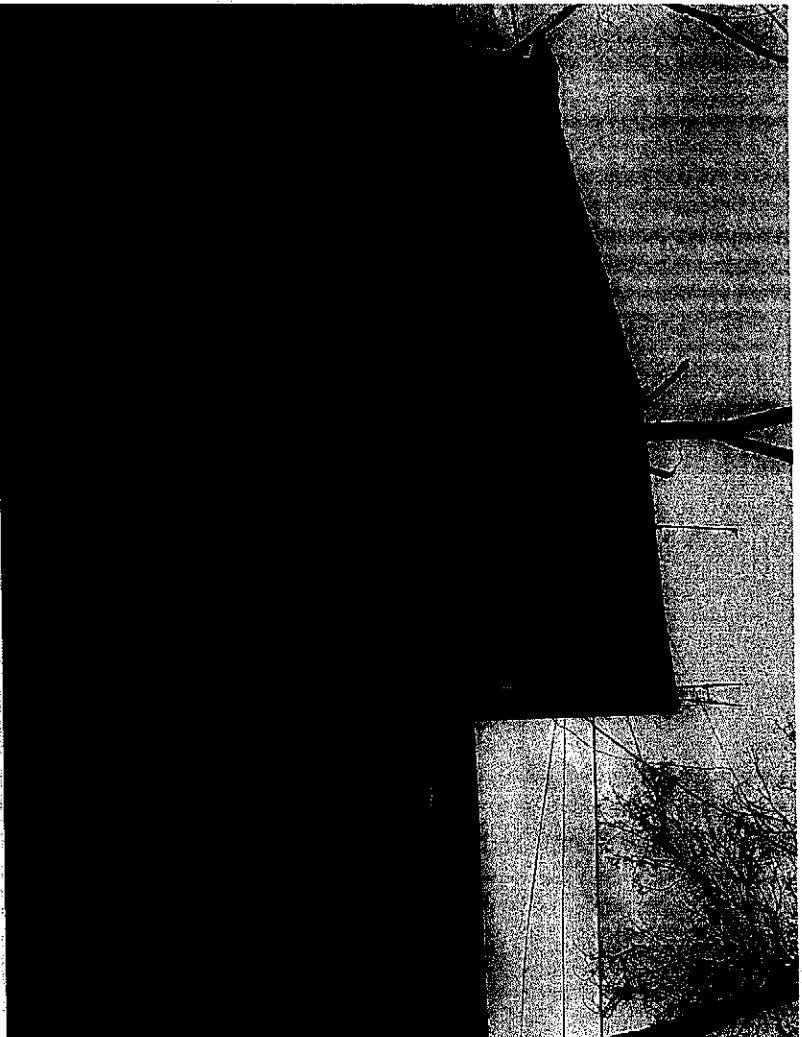
Az épület helyi védelem alatt áll. Emiatt szükséges az épület állagának megóvása, ami csak a tetőszerkezet és a födém szerkezet teljes felújításával oldható meg. Mivel ez igen költséges, így az ingatlan értékesítése javasolt. Amennyiben ez nem valósul meg, abban az esetben az alábbi felújítási munkálatok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

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 tervezetése, és hatósági egyeztetések, engedélyeztetések elvégzése.

Várható bekerülési költség: bruttó 36,5 M Ft

Főbb műszaki paraméterek:

Az ingatlan az 1900-as évek közepén épült. Az épület a bevárosban található. Szerkezete sávalapokon nyugvó téglafalazat (kb. 40 cm). A födém faszerkezeti pórfödém nádszarkator 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 lakás célú hasznosítások érdekében.



16. 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.

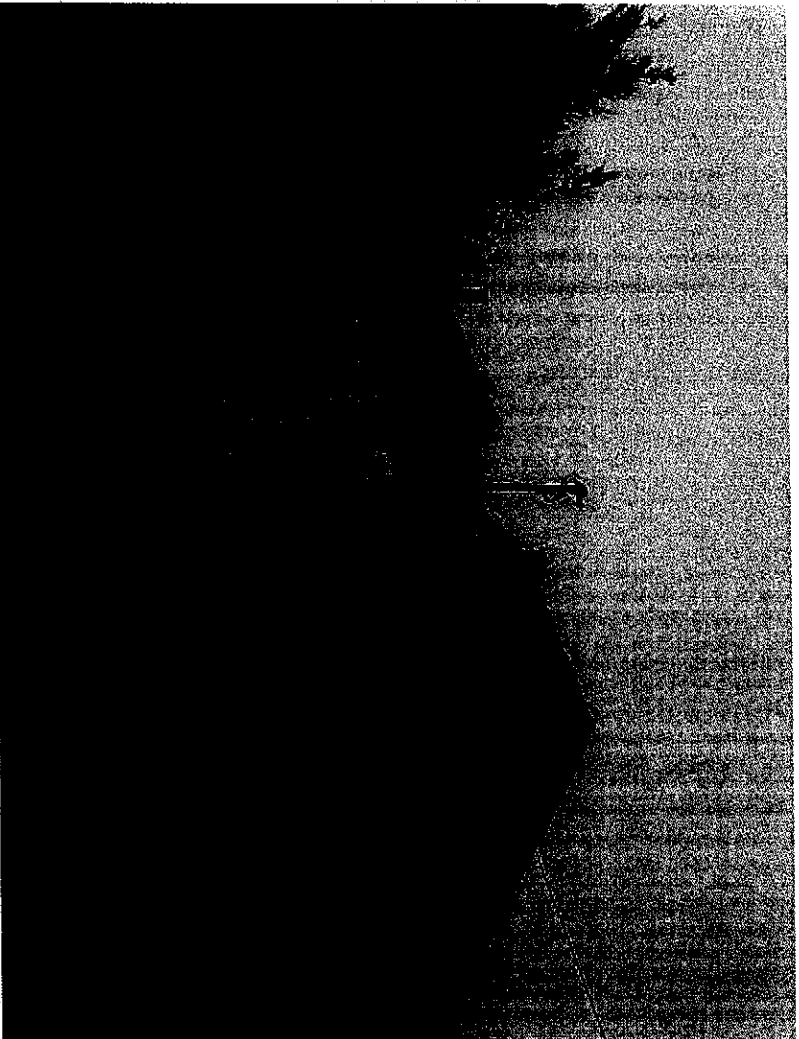
Épület komplett kültéri és beltéri felújítási (vagy bontási) munkáinak megszervezése a járulékos költségekkel együtt. Tető tartószerkezeti megerősítési és hejálási-bádogozási munkáinak elvégzése. A tetőt illetéktelenek részben elbontották, ezért ennek helyreállítása elengedhetetlen fontosságú a későbbi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

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

Várható bekerülési költség (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 földén faszervezetű pótfödém nádstukátor takarással, és a felső felületen pedig agyagfeltöltéssel. A földén megereszkedett állapotú. Az utcafonti, 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.



17. 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.

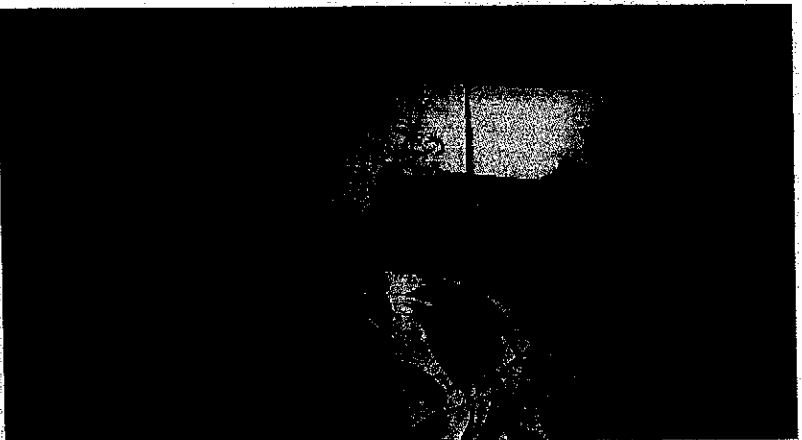
Épület komplett kültéri és beltéri felújítási (vagy bontási) munkáinak megszervezése a járulékos költségekkel együtt. Tető tartószerkezeti megerősítési és hejálási-bádogozási munkáinak elvégzése. A tetőt illetéktelenek részben elbontották, ezért ennek helyreállítása elengedhetetlen fontosságú a későbbi 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 földén faszervezetű pótföldm nádstruktúr takarással, és a felső felületen pedig agyagfeltöltéssel. A földén 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 egyes tulajdonban van.



18. 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.

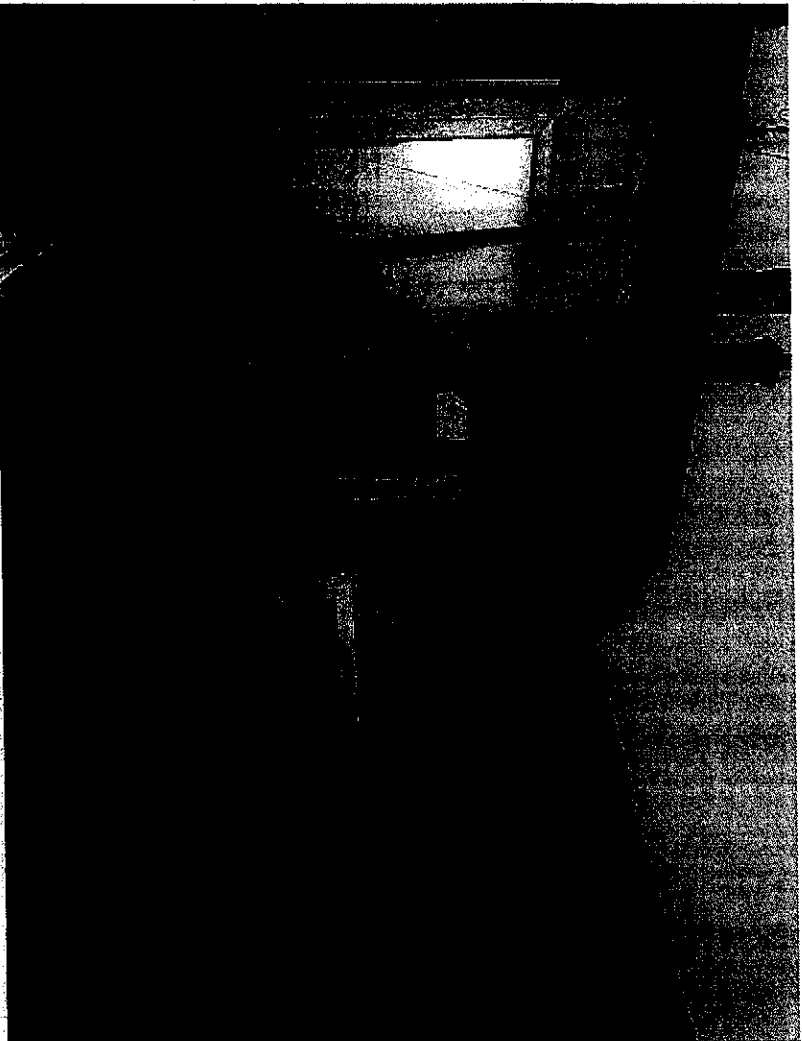
Épület komplett kültéri és beltéri felújítási (vagy bontási) munkáinak megszervezése a járulékos költségekkel együtt. Tető tartószerkezeti megerősítési és héjalási-bádogozási munkáinak elvégzése. Homlokzati falak vakolása, kezelése is szükséges.

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 földém faszervezetű pórtödém nádstukátor takarással, és a felső felületen pedig agyagfeltöltéssel. A földém megereszledett 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.



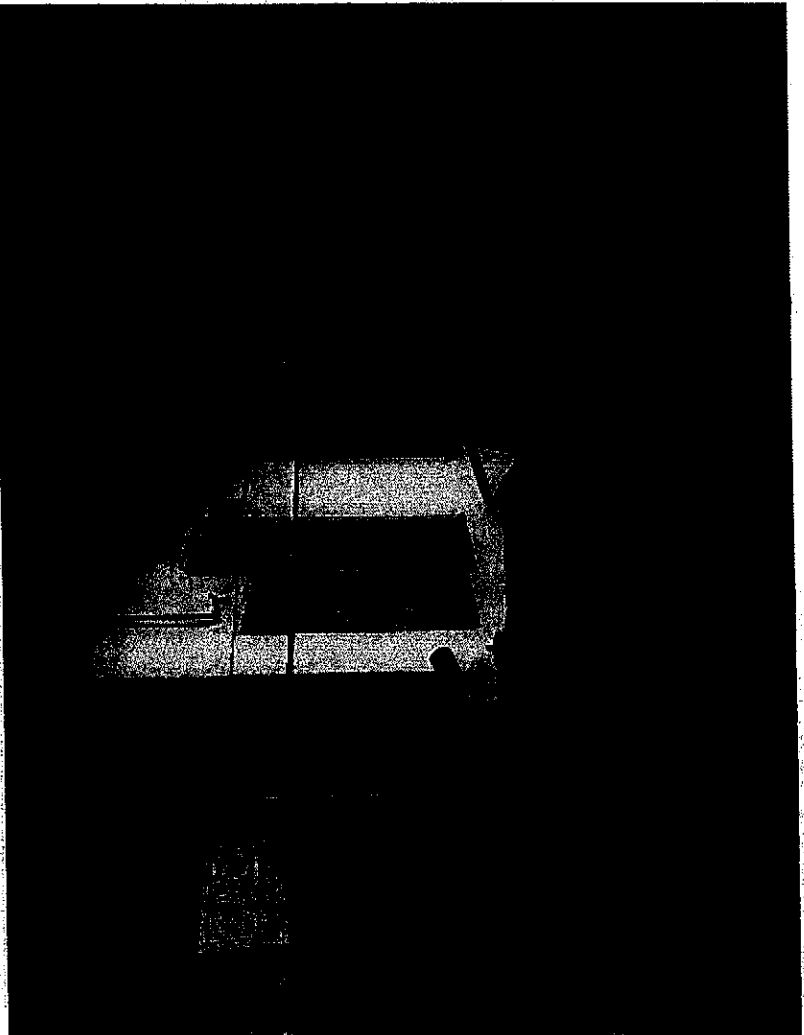
19. Fehér utca 14.

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

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

Várható bekerülési költség: 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 földén faszerkezeti pórföldén nádstukator takarással, és a felső felületen pedig agyagfeltöltéssel. A földén megeresszkedett állapotú. A belső homlokzatok esztétikailag nagy részben károsodtak, vakolat és festékréteg hullása látszik. Beázások tapasztalhatók a beltérben. Új tetőfedés és bádorgos szerkezetek elhelyezése szükséges az állagmegóvás és a későbbi lakáscélú hasznosítások érdekében. Az ingatlan egyes tulajdonban van.



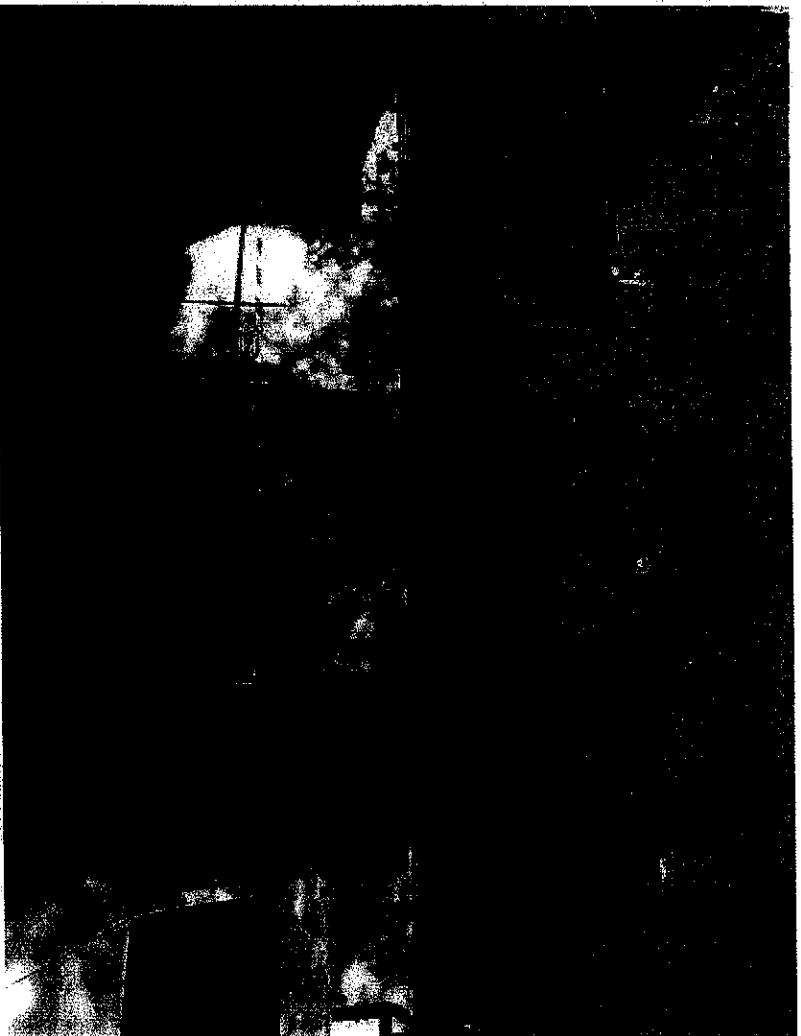
20. Jókai utca 8. (fsz/5).

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 belteri felújítási munkáinak megszervezése a járnékos költségekkel együtt. Tető tartószerkezeti megerősítési és héjalási-bádorgozási 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 földén faszerkezetiű pórtödém nádsztraktor takarással, és a felső felületen pedig agyagfeltöltéssel. A földén 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 lakás célú hasznosítások érdekében. Az ingatlan egyes tulajdonban van.



21. Szarvas u. 21-23.

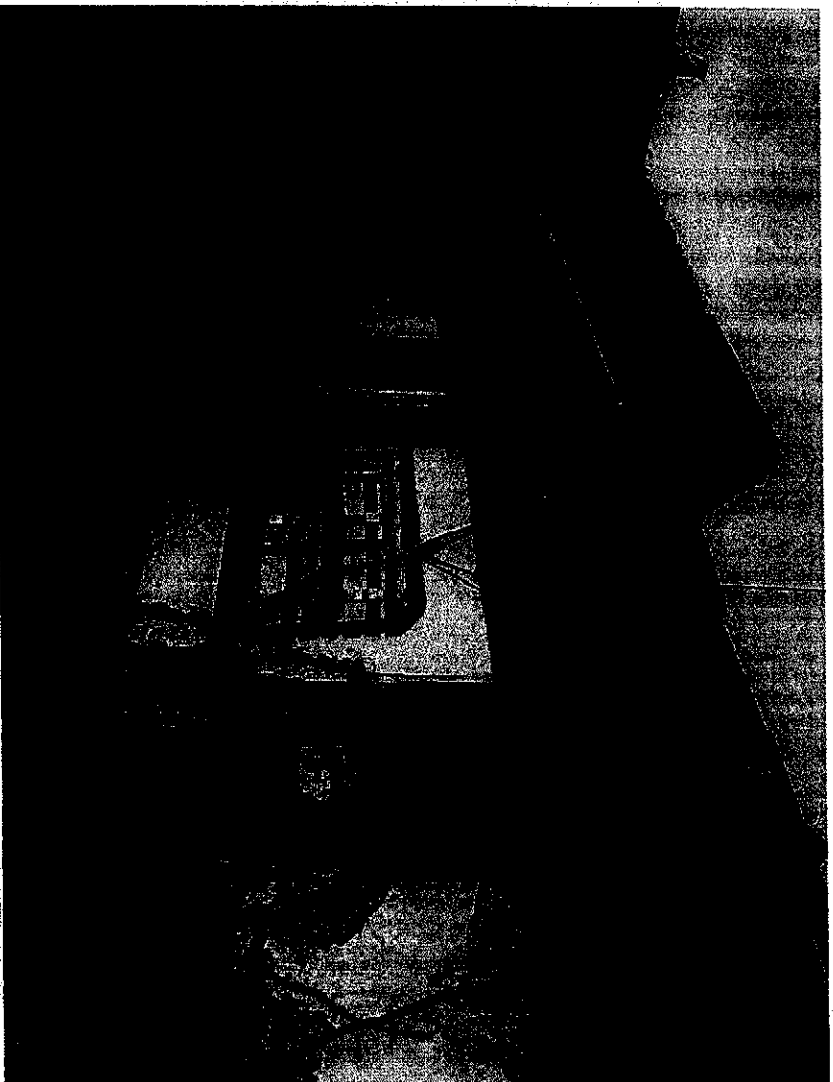
Önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése vagy bontása javasolt. Amennyiben mégis az épület felújítása mellett születik döntés, abban az esetben az alábbi felújítási munkák szükségesek.

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

Várható bekerülési költség: 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 földén faszervezetű pórtödém nádstukátor 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 lakás célú hasznosítások érdekében. Az ingatlan egyes tulajdonban van.



22. Rákóczi út 16. fsz/1.

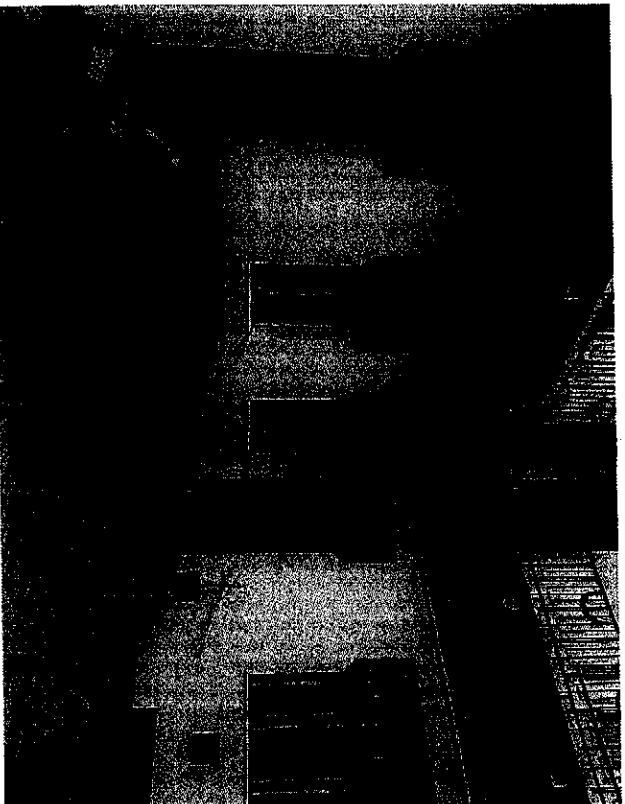
Önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése vagy egyéb célú felhasználása javasolt. Amennyiben mégis az ingatlan felújítása mellett szíveik döntés, abban az esetben az alábbi felújítási munkák szükségesek.

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

Felhívjuk továbbá a figyelmet, hogy 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.