



MISKOLC
MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt.: MH-IGI-299-46/2021

1. számú melléklet Bérleményszolgáltatási terv
2. számú melléklet Kötvény elszámolás

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

Előterjesztés a Közgyűlés 2021. június 30. napján tartandó ülésére

Javaslat

**a 2021. évi ingatlangazdálkodási terv elfogadására, valamint a lakások
bérletéről szóló önkormányzati rendelet megalkotására**

Előkészítésért felelős:

.....
Beke Tibor
Ingatlangazdálkodási vezető
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

.....
**Kurcsicsné dr. Zobolyák
Ida**
Osztályvezető
Vagyongazdálkodási
Osztály

.....
Szilágyi Kornél
Főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
Dr. Ignácz Dávid
Jegyző *h.*

Tisztelt Közgyűlés!

I. Tartalmi összefoglaló

A Miskolc Holding Önkormányzati Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Miskolc Holding Zrt.) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata által alapított, 100 %-os tulajdonában álló gazdasági társaság. A Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási igazgatósága megbízási szerződés alapján, Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának a lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII. 12.) számú rendelettel összhangban végzi Miskolc Megyei Jogú Város forgalomképes ingatlanvagyonának kezelését, amely megbízási szerződés alapján köteles évente ingatlangazdálkodási tervet készíteni.

Jelen előterjesztés keretében a Miskolc Holding Zrt. 2020. évi ingatlangazdálkodási tevékenységének, valamint 2021. évi ingatlangazdálkodási tervének, továbbá a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának a lakások bérletéről szóló, 25/2006 (VII.12.) számú rendelete helyébe lépő, szabályozásában és szerkezetében is új lakásrendeletének megvitatására és elfogadására teszek javaslatot az alábbiak szerint:

I.1. A Miskolc Holding Zrt. 2020. évi ingatlangazdálkodási tevékenységének eredménye

- a) A bérleményszolgáltatási alapon az előirányzott 2.403.000 eFt-os tervhez képest mindössze 0,15 %-kal alacsonyabb, 2.399.269 eFt-os bevétel és a tervezett 1.800.000 eFt-nál 4,6 %-kal magasabb, 1.882.983 eFt-os költség realizálódott. Összességében 516.286 eFt pozitív egyenleg képződött, amelyből 120.000 eFt összeget a Várost Építünk Kötvények fizetési kötelezettségeinek teljesítésére fordítottunk, a fennmaradó 396.286 eFt átutalásra került költségvetési befizetési kötelezettségként;
- b) A bérleményszolgáltatás bevételi oldalának jó teljesülését nagymértékben segítette, hogy a pandémiás időszakok ellenére
 - a kialakított elektronikus lakáspályázati rendszer 4 fordulójában (február, április, szeptember, november) a meghirdetett 118 db lakásra 4.324 db pályázat érkezett és minden meghirdetett lakás új bérlőre talált;
 - az üres üzleti ingatlanok száma 36 db-bal csökkent, a kihasználtság 62%-ról 65%-ra nőtt
- c) A lakásalap 30.000 eFt-ra tervezett tárgyévi 12.386 eFt-os bevétele nem fedezte a 27.906 eFt-os költséget, ezért a záró lakásalap maradvány -228.380 eFt-ról -243.900 eFt-ra nőtt;
- d) A kötvényes lakásalapban tervezett 80.000 eFt-tal szemben, a kötvényes lakások értékesítésének csökkenése miatt kevesebb, 28.640 eFt összegű bevételt sikerült elérni, így a költségek levonása után a kötvényalapra a tervezett 80.000 eFt helyett 27.630 eFt került átvezetésre;

- e) A kötvény visszafizetéshez rendelhető nem lakáscélú ingatlanok értékesítéséből tervezett 170.000 eFt –ot sikerült meghaladni, a 219.783 eFt-os bevételből 213.744 eFt került átvezetésre a kötvényalapra;
- f) 2020. 12. hó végén a kötvényforrásokból eredő felhasználási arányoknak megfelelően kimutatott önkormányzati egyenleg -3.945.502 eFt volt. A részletes kötvény elszámolást a 2. melléklet tartalmazza;
- g) 2020. végén az alábbi ingatlanokat kezelte a Miskolc Holding Zrt:
 - 4.787 db önkormányzati lakás, 3.866 db bérbe adva, 921 db üres;
 - 2.504 db piaci alapon, 1.053 db költségelven, 309 db szociális alapon bérbe adva;
 - Üres, műszaki állapota miatt nem kiadható 250 db szociális és 254 db magasabb komfortfokozatú ingatlan;
 - 1.567 db üzleti ingatlan, 975 db bérbe adva, 592 db üres

I.2. Miskolc Holding Zrt. 2021. évi ingatlangazdálkodási tervjavaslatának bemutatása

Az előterjesztés 1. számú melléklete területenként részletes bontásban tartalmazza a tervjavaslatot, melynek összegzéseként fontos kiemelni az alábbiakat:

- a) A COVID-19 járvány kapcsán a Kormány által hozott korlátozó intézkedések jelentős kockázatot jelentenek a bérleményszolgáltatás tervezett bevételeivel kapcsolatban;
- b) A 2021. évi bérleményszolgáltatási terv kiadási oldala nem tartalmaz részleges, vagy teljes karbantartási, valamint felújítási és bontási költségeket. A részleges és teljes karbantartási, valamint a felújítási és bontási kiadások az ingatlanállomány fentebb részletezett összetétele miatt (üres, nem kiadható) elengedhetetlenek, ezért javasolt:
 - az ingatlangazdálkodási tervben rögzített ingatlan értékesítési bevételeken felül realizált többlet bevétel 50%-át (összesen max. 200.000 eFt-ot) az üres, állapotuk miatt hasznosíthatatlan lakások és üzleti ingatlanok felújítására, illetve bontására felhasználni. A bérleményszolgáltatás keretein belül tervezett felújítási és bontási munkákat prioritási sorrendben a határozati javaslat 2. melléklete tartalmazza.
 - a többlet bevételek elérése érdekében a határozati javaslat 3. mellékletében foglalt olyan ingatlan állomány értékesítése, mely ingatlanokat több pályázati fordulóban sem sikerült bérbe adni, évek óta üresen állnak, ezért csak fenntartásukkal járó költségek jelentkeznek, esetükben bevétellel nem lehet számolni.

Fentiek alapján a bérleményszolgáltatási terv bevételi és költség oldalának újratárgyalását javasoljuk 2021. szeptember 30-ig.

- A lakásbérleti díj előírás tervezésénél a bérleti díjakat Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának a lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII. 12.) számú rendelettel összhangban állapítottuk meg. Az üzleti ingatlanok esetében figyelembevételre került a szerződésekben szereplő, infláció mértékének megfelelő szintű díjváltozás;

- A 2021. évi beszedhető összes bérleti díj bevételt 2.722.000 eFt összegben irányoztuk elő;
- A bérleményszolgáltatás kiadási oldalát 1.750.000 eFt összegben terveztük;
- A bérleményszolgáltatás tervezett pozitív egyenlege 972.000 eFt, ebből 120.000 eFt a Várost Építünk Kötvényekhez kapcsolódó éves fizetési kötelezettségként, a fennmaradó 852.000 eFt költségvetési befizetési kötelezettségként jelentkezik;
- 2021. évben a lakásalap bevételeit és költségeit egyaránt 30.000 eFt-ra tervezzük a -243.900 eFt-os záró lakásalap maradvány változatlanlansága mellett;
- A kötvényes lakásalap esetében 370.000 eFt összegben tervezünk értékesítést, melynek bevételét a költségek levonását követően Várost Építünk Kötvények tárgyévi fizetési kötelezettségeinek rendezésére fordítjuk;
- A kötvényfinanszírozás céljából 150.000 eFt kereskedelmi célú ingatlanértékesítést tervezünk;
- Fentiek szerint a „Várost Építünk” Kötvények 2021. évi finanszírozásának forrásai:
 - bérleményszolgáltatás pozitív egyenlegéből 120.000 eFt;
 - lakáscélú ingatlanok értékesítéséből 370.000 eFt;
 - kereskedelmi ingatlanok értékesítéséből 150.000 eFt.

Az Önkormányzat 2021. évi költségvetésében az alábbi, ingatlangazdálkodással kapcsolatos önálló költségvetési kiadási előirányzat került meghatározásra:

Bérlakások felújítása	90.000 eFt
-----------------------	------------

I.3. Új Lakásrendelet

Az új lakásrendelet kidolgozásának egyik indoka az volt, hogy a lakások bérletéről szóló 25/2006 (VII.12.) számú rendelet, a hatályba lépését követően eltelt 15 év alatt - a változó élethelyzetekhez, szabályozási igényekhez igazodóan - a mai napig, mintegy 30 módosítást élt meg, melyek során szövegében ellentmondások, logikai hiányosságok, párhuzamos szabályozások keletkeztek. Ezek kiküszöbölése időszerűvé vált.

Szerkezetét tekintve az új rendelet I-III. fejezete számba veszi a bérleti jogviszony keletkezésének lehetséges jogcímeit, tartalmazza az azokhoz kapcsolódó konkrét anyagi és eljárásjogi szabályokat, döntési jog- és hatásköröket, a IV-VIII. fejezete pedig egyértelműen és átláthatóan rendelkezik a bérlők és a bérbeadók jogairól, kötelezettségeiről, a bérleti jogviszony fennállása alatt érvényesülő szabályokról a Lakástörvény felhatalmazó rendelkezéseivel összhangban.

A rendelet kidolgozásának másik indoka az volt, hogy az új ingatlanstratégia lakáspolitikai irányelveivel összhangban, számos és jelentős változás javasolt a lakásbérleti jogviszonyokra vonatkozó konkrét szabályozás terén.

Ingtalanstratégia lakáspolitikai irányelvei:

- Bérleti díjak racionalizálása, felújítási alap megteremtése;
- Az ingatlangazdálkodási és szociális feladatok elválasztása, szociális lakbértámogatás bevezetése;
- Lakáspályázatok reformja, új pályázati formák bevezetése a támogatott célcsoportok lakhatásának biztosítása érdekében;
- Átlátható pályázat-értékelési rendszer kidolgozása;
- Lakáspályázat eredményeként létrejött új bérleti jogviszony időtartamának szabályozása;
- Bérletlakásállomány mobilitásának biztosítása;
- A felújítási megállapodások - felújítások mértékéhez igazodó - szabályozása.

I.3.1. Bérleti díjak racionalizálása, felújítási alap megteremtése

A Közgyűlés 22/2020. (IX.1) önkormányzati rendeletével elfogadta azt a három évre kidolgozott bérleti díj emelési rendszert, amely a magas komfortfokozatú, önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérét - a költségelví és piaci bérbeadási formákat megkülönböztetve - a szabadpiaci albérleti díjak 50-75%-hoz igazodva határozta meg. A bérleti díjak rendezése, mint az új ingatlanstratégia lakásgazdálkodást érintő első eleme tehát elfogadást nyert, bár végrehajtása a 2020. november 1. napján életbe lépett első szakaszt követően - a veszélyhelyzet alatt hatályba lépett korlátozó intézkedések miatt - némi késedelmet szenved. A bérleti díj emelés a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 nap elteltével érvényesíthetővé válik, megteremtve az alapot arra, hogy a többletbevétel jelentős hányadának visszaforgatásával elinduljon a leromlott műszaki állapotú önkormányzati lakásállomány felújítása, bővítése.

I.3.2. Az ingatlangazdálkodási és szociális feladatok elválasztása

A Közgyűlés 32/2020. (X.30.) önkormányzati rendeletével elfogadta – a 2020. november 1. napján hatályba lépett bérleti díj emeléshez szorosan kapcsolódó - szociális lakbértámogatási rendszert. A cél az volt, hogy az ingatlangazdálkodás lakáshasznosítási tevékenységéről leválasztásra kerüljenek a lakhatással kapcsolatos szociális jellegű feladatok a tekintetben, hogy ne kelljen a teljes lakásállomány bérleti díját nagyon alacsonyan tartani azért, hogy a kisebb jövedelmű családok is ki tudják fizetni a lakbért.

A közgyűlési döntés a lakbéremelésből származó többletbevétel 10%-át lakbértámogatásra rendelte felhasználni. Az elfogadott szabályok szerint a támogatás így a ténylegesen rászoruló családokhoz juthat el.

A lakbértámogatási rendszer 2020. november 1. napjától működik. A bérlői kérelmeket a Polgármesteri Hivatal Lakosságszolgálati Főosztályának Szociális és Köznevelési Osztály bírálja el. A lakbértámogatás összege a bérleti díjjal szemben a számlákban kerül elszámolásra. Jelenleg 91 bérlő kap lakbértámogatást. Az elszámolt támogatás összegét a november 1. napján végrehajtott bérleti díj emelés 10%-a teljes mértékben fedezi.

Az új ingatlanstratégia további lakáspolitikai irányelvei az új lakásrendelet rendelkezései alapján valósulhatnak meg az alábbiak szerint:

I.3.3. Lakáspályázatok reformja, új pályázati formák bevezetése

A lakáspályázatok rendszerébe új elemként kerültek be a fiatalok és a nyugdíjasok részére kiírható speciális pályázati formák, melyek lehetőséget biztosítanak arra, hogy az adott pályázaton a támogatandó célcsoportba tartozó pályázók jussanak elsősorban önkormányzati bérlakáshoz. A javaslat szerint a bérbeadó - az üres lakásállományhoz, illetve a lakhatási igényekhez igazodva - mind a költségelví, mind a piaci pályázatok keretén belül - jogosult speciális pályázatok kiírására.

A város vezetése elkötelezett a magasan kvalifikált, szakképzett fiatalok támogatásában. A városból történő elvándorlás megállításában jelentős tényező lehet a megfizethető lakhatás lehetőségének biztosítása, mely hathatós segítséget nyújt a fiatal családok önálló életkezéséhez.

A fiatalok pályázatán azok a 35. életévüket be nem töltött pályázók indulhatnak, akik Miskolcon dolgoznak, legalább féléves munkaviszonnyal rendelkeznek, továbbá minimum havi 20 ezer forint lakáscélú előtakarékoságot igazolnak. A magasabb iskolai végzettség, illetve a szaktudás szintén előnyt jelent a pályázatok elbírálása során. A pályázat nyerteseivel a lakásbérleti szerződés összességében 6 évre (1+5 évre) köthető, mely időtartam leteltét követően lakhatásukról - az előtakarékosággal már anyagilag is megerősödve - maguknak kellene gondoskodniuk.

A nyugdíjasok részére kiírt pályázaton az öregségi nyugdíjkorhatárt elérő személyek nyújthatnak be pályázatot, így ők - mint a jelentős számú pályázó mellett jelenleg háttérbe szorulók - is kapnának esélyt a lakáshoz jutásra. A nyugdíjasok pályázatán nyertes személyekkel - akár költségelví, akár piaci feltételekkel pályáztak - az első, egy évre kötött bérleti szerződés lejártát követően, a rendeletben előírt feltételek fennállása esetén, a megszokott rendben köthető újabb, 5 éves, határozott időtartamú lakásbérleti szerződés.

I.3.4. Átlátható pályázat-értékelési rendszer kidolgozása

Az egyes pályázati formákhoz kapcsolódóan sor került egy részletes értékelési szempontrendszer kidolgozására, mely egyrésztől biztosítja azt, hogy az adott pályázat keretén belül kifejezetten támogatni kívánt célcsoportba tartozó bérlők juthassanak lakáshoz, másrésztől megfelel a pályázati rendszerrel szembeni támasztott átláthatósági követelményeknek.

A lakáspályázatok nagy érdeklődés mellett zajlanak. Egy-egy lakásra gyakran 30-40 család is jelentkezik, akik közül előzetesen meghatározott szempontok alapján kell kiválasztani a megfelelő bérlőt, ennek hiányában az eljárás és a döntés jogossága és tisztasága utóbb nem igazolható. (Az értékelési szempontokat a Lakásrendelet 4. melléklete tartalmazza.)

A többféle pályázati lehetőség ugyanakkor biztosítja, hogy egyetlen társadalmi csoport se szoruljon ki a kedvezményes lakhatás köréből.

A szociális lakáspályázatokon elsősorban az alacsony jövedelmű, szociális problémákkal terhelt, több gyermeket nevelő családok támogatása a cél.

A költségelví lakáspályázatok értékelési szempontjai között a Miskolcon élő és dolgozó, gyermeket nevelő családok támogatásán, míg a piaci pályázatokon a

nagyobb anyagi erővel rendelkező, fiatal, szakképzett pályázók támogatásán van a hangsúly.

A speciális pályázatokon egyértelmű a támogatni kívánt személyek köre.

Valamennyi pályázati formánál értékelendő az, hogy ki milyen régóta pályázik, az elmúlt 5 éven belül hány érvényes pályázatot nyújtott be. Az azonos feltételek mellett pályázók esetén ez a döntő szempont. Amennyiben a benyújtott pályázatok számának vizsgálatát követően is fennáll a pontegyenlőség, úgy szociális pályázat esetén a miskolci helyben lakás időtartama, költségelvű pályázat esetében a folyamatos munkaviszony időtartama, piaci pályázat esetében a bérlői felújítást követően beszámítani kért felújítás mértéke, fiatalok pályázata esetén a fiatalabb életkor, nyugdíjasok pályázata esetén az alacsonyabb jövedelem az irányadó.

A javaslat szerint a pályázatok benyújtására továbbra is az elektronikus út lehetősége maradna. Egyszerűbb, hatékonyabb, költségtakarékosabb a korábbi pályázati rendszerénél, mindamelllett, hogy a veszélyhelyzet szigorú korlátozásai alatt is folyamatosan biztosította a pályázatok zavartalan lebonyolítását.

Az elbírálási szempontok az elektronikus pályázat feldolgozási rendszerébe beépíthetők, így az értékelés gyorsan és pontosan elvégezhető.

I.3.5. Lakáspályázat eredményeként létrejött új bérleti jogviszony időtartamának szabályozása;

Az előterjesztés a pályázatok nyerteseivel kötendő bérleti szerződés időtartamát egy évben javasolja meghatározni. Az egy éves időtartam mintegy „próbaidőnek” minősül és elegendő idő arra, hogy a bérbeadó megismerje a bérlőt a tekintetben, hogy milyen a fizetési készsége és képessége, a lakás felújítására, karbantartására vállalt kötelezettségét teljesítette-e, az együttélés és a házirend szabályait betartja-e. A rövidebb időtartam a bérlőre nézve figyelmeztető határidő, ami kötelezettségeinek pontos teljesítésére sarkallja. A bérbeadó a felmerülő problémák esetén gyorsabban tud reagálni, hiszen a végrehajtásról szóló törvény a szerződés lejártához rövidebb idejű, költséghatékonyabb lehetőséget biztosít a lakás kiürítésére, ezáltal elkerülhető a felmondást követő hosszú és költséges eljárás.

Természetesen a bérlővel a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése, illetve a rendeletben szabályozott feltételek fennállása esetén újabb lakásbérleti szerződés köthető. Ilyen feltétel, hogy a bérlőnek lakbér, illetve a bérbeadó által számlázott szolgáltatási díjakból eredő fizetési kötelezettsége, valamint esedékes közüzemi díjtartozása ne álljon fenn, a felújítási megállapodásban foglalt kötelezettségét teljesítse, továbbá az együttélés és a házirend szabályainak betartásával kapcsolatban a bérleti jogviszony fennállása alatt probléma ne merüljön fel.

I.3.6. Bérlakásállomány mobilitásának biztosítása

I.3.6.1. A költségelvű lakások bérleti időtartamának korlátozása

A költségelvű lakások tekintetében javasolt az egy adott bérlővel köthető bérleti szerződések számának, illetve a bérleti jogviszony időtartamának korlátozásra, mellyel biztosíthatóvá válik az olcsóbb árkategóriájú lakások folyamatos forgása. Az a tapasztalat, hogy a bérlakáshoz jutó bérlők számolnak a bérleti szerződésük automatikus hosszabbításával, arra rendezkednek be, hogy lakhatásuk „életük végéig”

megoldott és élethelyzetük, vagyoni, jövedelmi viszonyaik változásától függetlenül élvezik az alacsony bérleti díjú lakások adta előnyöket. A jelenlegi szabályozás és gyakorlat mellett semmi sem ösztönzi őket a továbblépésre, ezzel ugyanakkor elveszik a lehetőséget attól, hogy a fiatalok, vagy rászorultabbak lakhatásának megoldására használhassa az önkormányzat a lakásokat.

A rendelet hatályba lépését követően a határozott időtartamra, költségelven bérebe adott lakások újabb bérbeadására úgy kerülhetne sor, hogy a bérleti jogviszonyok együttes időtartama összességében a 10 évet nem haladhatja meg. Ezt a rendelkezést nem kell alkalmazni arra a bérlőre, aki a bérleti jogviszony lejártakor már nyugdíjasnak minősül,

A bérlőnek a bérleti jogviszony lejártát megelőző 1 évben már lehetősége nyílna lakáspályázatokon való részvételre, melynek eredményeként magasabb lakbérű, piaci elven bérebe adott lakásba léphetne át, vagy költségelvű pályázaton indulva legalábbis újra megmértené magát a többi pályázó között, a kidolgozott szempontrendszer szerint, esetleg - saját döntése alapján - lakhatásáról maga gondoskodhatna.

II.3.6.2. Bérlők pályázati- és cserelehetőségének megnyitása

a) Bérlők pályázata

Ezidáig a hatályos bérleti jogviszonnal rendelkező bérlők csak kivételes esetben nyújthattak be lakáspályázatot. Ez a változó élethelyzeteket figyelmen kívül hagyva indokolatlanul helyhez kötötte a bérlőket. Számos esetben látjuk, hogy az idő előrehaladtával a nagy családok létszáma csökken, a gyermekek elköltöznek, családok szétszakadnak, a bérlők nyugdíjba vonulnak, vagy az idős bérlő egyedül marad a nagy alapterületű lakásban, amit sem belakni, sem fenntartani nem tud. A bérleti díjak emelésével összefüggésben különösen időszerű ennek a helyzetnek az átgondolása.

b) Bérlők cserekérélmé esetén fizetendő pénzbeli térítés

Ezen helyzet feloldását segíti elő az a javaslat, hogy a piaci lakásban lakó bérlő költségelvű, vagy szociális lakáspályázatokon részt vehessen, tehát lehetősége legyen alacsonyabb bérleti díjú, élethelyzetének, igényeinek inkább megfelelő bérlakásba átköltözni.

Ugyancsak az érintett bérlői csoportot segíti az a javaslat, miszerint a bérlő által kezdeményezett csere során a piaci elvű lakásból a költségelvű, alacsonyabb lakbérű, kisebb alapterületű lakásba történő csere esetén a bérlő az 500 e Ft összegű pénzbeli térítést megfizetése alól mentesülne.

c) Partneres csere

Partneres csere lehetősége ugyanakkor továbbra is biztosított, melynek támogatására az elektronikus pályázathoz hasonló elektronikus felület kerül kidolgozásra, ami segíti azt, hogy a cserepartnerek egymásra találjanak.

I.3.7. A felújítási megállapodások - felújítások mértékéhez igazodó - rugalmas kezelése

A korábbi szabályozás szerint a bérlők a lakás átvételét követő 90 napon belül voltak kötelesek elvégezni a megállapodás szerinti felújítási munkákat, mely határidő egy

ízben 60 nappal meghosszabbítható volt. Sok esetben a bérlők rajtuk kívül álló okok - közüzemi mérőórákkal kapcsolatban felmerülő problémák, szakemberek hiánya - miatt nem tudtak végezni a felújítással a rendeletben előírt határidőn belül. A helyzetet az is árnyalta, hogy van olyan lakás, ami nagy - fűtés, vagy villamoshálózat korszerűsítést, előzetes tervezést és engedélyeztetést is magában foglaló - felújításra szorul, de van olyan is, amelyik csak tisztasági festést igényel. A különböző felújítási igényű lakásokra nem lehet egységes szabályozást alkalmazni. A javaslat szerint a rendeletben - a Lakástörvénnyel összhangban - csak az a legalapvetőbb szabályozás kerül be, miszerint a bérlő és a bérbeadó megállapodhat abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúvá, a megállapodás tartalmára vonatkozó részletszabályokat a bérbeadó által kidolgozott szabályzat fogja meghatározni a lakások felújítási igényeihez, az elvégzendő munkák költségeinek nagyságrendjéhez képest.

I.3.8. Egyéb módosítási javaslatok

a) Bérleti jogviszony létesítésekor figyelembe vehető jövedelem

A javaslat szerint a bérleti jogviszony létesítésekor jövedelemként a pályázó által ténylegesen kézhez kapott, levonásokkal csökkentett összeg kerülne figyelembe vételre. A jövedelemhatárok meghatározása azért szükséges, mert a bérbeadáskor a bérbeadónak meg kell győződnie arról, hogy a bérlő képes lesz a bérlakással kapcsolatos költségek kifizetésére. A jelenleg hatályos lakásrendeletben meghatározott jövedelemhatárok felemelését - a bérleti díjak korábban elfogadott emelésére ellenére - sem javasoljuk, de indokolt figyelembe venni a jövedelmet terhelő levonásokat, hiszen az azokkal csökkentett jövedelem az, amivel a bérlő ténylegesen rendelkezik, és kifizetéseinek teljesítése során számolhat.

Méltányosság, ideiglenes elhelyezés és önkormányzati érdekből történő elhelyezés esetén javasolt a meghatározott jövedelemhatártól történő 25 %-os eltérés lehetőségének biztosítása, tekintettel arra, hogy az ilyen jogcímenen történő elhelyezésekre rendkívüli élethelyzetekben, halasztást nem tűrő esetekben, vagy a bérlő érdekkörén kívül eső okból kerül sor.

b)Egyedül pályázó és költöző személy által pályázható lakás nagysága

Jelentős változás, hogy az alacsony lakbérű szociális és a mérsékelt lakbérű költségvű lakások esetén az egyedül költöző személy csak 1,5 szobás lakásra nyújthat be pályázatot. Mivel mindkét bérbeadási forma esetén a lakhatás jelentősen támogatott, így nem indokolt, hogy az adott pályázó az egyéni szükségleteket meghaladóan is élhessen a kedvező bérleti lehetőséggel. (6.§ (4))

c) Bizottsági hatáskörök meghatározása

A korábbi szabályozás több helyen a Városgazdálkodási és -üzemeltetési, valamint az Egészségügyi, Szociális és Környezetegészségügyi Bizottság együttes döntését írta elő. Ez volt az eljárási rend a szociális és költségvű lakáspályázatok, a méltányossági kérelmek elbírálása esetén, valamint a nyugdíjasházi névjegyzék megállapítása esetében is. Az együttes ülés és határozathozatal azonban a gyakorlati tapasztalatok alapján elnehezítette a döntéshozatali folyamatot, és a döntéshozatal formája sem felelt meg a jogszabályi előírásoknak. Az előterjesztés az együttes döntési jogkörök megszüntetésére tesz javaslatot oly módon, hogy a szociális és költségvű

lakáspályázatok, valamint a méltányossági kérelmek elbírálását az Egészségügyi, Szociális és Környezetegészségügyi Bizottság önálló döntési jogkörébe utalja.

d) Méltányossági elhelyezés

A bérleti jogviszony keletkezésének egyik kivételes módja a különös rászorultságból, vagy különös méltánylást érdemlő okból történő bérbeadás. Számos olyan élethelyzet adódhat, amikor valóban indokolt az adott személy lakhatásának ilyen módon történő támogatása. A méltányosságra alapot adó okok körének konkrét, pontos meghatározása azonban nem lehetséges, mindig az adott helyzet dönti el, hogy fennáll-e a méltányosság jogalapja.

A cél az, hogy e jogcímen valóban az arra leginkább rászoruló személyek jussanak lakáshoz. A kérelmezők által benyújtott iratokból azonban nem állapítható meg teljes bizonyossággal, hogy a méltányosság alapját képező okok valóban fennállnak-e, ezért a javaslat szerint a döntéselőkészítési folyamatba be kell vonni a MESZEGYI területileg illetékes család és gyermekjóléti szolgálat szakembereit, akik előzetes környezettanulmányt készítenek és javaslatot tesznek a méltányossági eljárás megindítására.

e) Óvadék

A lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII.12.) lakásrendelet 2020. november 1. napján hatályba lépett módosítása rendelkezett arról, hogy valamennyi bérlő köteles a fennálló jogviszonyának időtartama alatt, a bérleti díj emelkedésének ütemében, a mindenkor hatályos 6 havi bérleti díjnak megfelelő szintre feltölteni az általa lakott lakás óvadékát.

Számos önkormányzati képviselő jelezte, hogy a bérleti díj emelés mellett az óvadék feltöltése a veszélyhelyzettel terhelt időszakban - még a hosszabb távú részletfizetési lehetőség igénybevétele mellett is - jelentős terhet ró a bérlőkre és kezdeményezte az óvadék feltöltésre vonatkozó kötelezettség átgondolását. Bár ingatlangazdálkodási szempontból továbbra is indokolt lenne, hogy minden egyes ingatlanhoz megfelelő óvadéki összeg kapcsolódjon, amiből az esetleges bérlői tartozások, vagy a bérlőt terhelő, de általa nem teljesített felújítási, karbantartási munkák fedezhetők, de az előzőekben ismertetett indokokra tekintettel, az új lakásrendeletbe beillesztettük az óvadékfeltöltésre vonatkozó módosítást. A javaslat szerint az óvadékbefizetést és feltöltést csak a bérleti szerződések megkötése – tehát az új bérlővel történő szerződéskötés, valamint a korábbi bérlő részére történő újabb bérbeadás esetén kellene egy összegben befizetni. A korábbi bérlővel történő szerződéskötés (hosszabbítás) esetén továbbra is megmaradna a bérlők által kérelmezhető 6 havi részletfizetési lehetőség.

f) Nyugdíjasházi elhelyezés

Az önkormányzat tulajdonát képező két nyugdíjasházban ezidáig Miskolc közigazgatási területén kívül lakó nyugdíjas személyek is kérhettek elhelyezést.

Az előterjesztés arra tesz javaslatot, hogy a csekély számú nyugdíjasházi lakás elsősorban a miskolci nyugdíjasok lakhatását segítse, így a rendelet hatályba lépését követően a nem Miskolci lakóhelyű nyugdíjasoktól elhelyezési kérelem már nem fogadható be.

II. Előzmények

Az előterjesztés I.1. pontjának előzményét képezi Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Miskolci Holding Zrt. 2020. évi ingatlangazdálkodási tervének elfogadásáról szóló 81/2020. (VIII.28.) számú határozata.

Az előterjesztés III.1. és III.2. pontjának előzményét képezi a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának a lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII.12.) számú rendeletét módosító 22/2020. (IX.1.) és 32/2020. (X.30.) önkormányzati rendelete.

III. Várható szakmai hatások

A Miskolc Holding Zrt. 2020. évi ingatlangazdálkodási tevékenységének, valamint a 2021. évi ingatlangazdálkodási tervének, várható szakmai hatásai a jelen előterjesztés „I. Tartalmi összefoglaló” címmel ellátott fejezetében bemutatásra kerültek.

Az új lakásrendelet elfogadása esetén

- az új lakáspályázati formák és a pályázati értékelési szempontrendszer bevezetésével biztosítható az adott társadalmi célcsoportok lakhatásának biztosítása és a pályázati eljárások átláthatósága,
- a költségelvű lakásokra létrejövő bérleti jogviszonyok időtartamának korlátozásával, a pályázati lehetőségek bérlők részére történő megnyitásával, illetve a csere és partneres csere támogatásával biztosítható a költségelvű lakások forgása,
- a pályázatot követő első jogviszony időtartamának 1 évben történő megállapítása, valamint a bérleti jogviszonyok létrejöttkor irányadó jövedelem megállapítása lehetőséget ad a bérbeadónak arra, hogy a bérlők fizetési képességét, együttműködési készségét megismerje és fizetési, vagy magatartási problémák esetén gyorsabban és költséghatékonyabban meg tudja megszüntetni a lakásbérleti jogviszonyt,
- a felújítási megállapodásra irányadó szabályok elfogadása esetén lehetőség nyílik arra, hogy a megállapodások az adott lakás felújítási igényéhez mérten kerüljenek aláírásra.

IV. Várható gazdasági hatások

Az ingatlangazdálkodási tervjavaslat a gazdasági, pénzügyi hatásokat kellő mélységgel bemutatja és részletezi.

V. Kapcsolódások

- Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat 2021. évi költségvetésének megállapításáról szóló rendelete;
- A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény;
- A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény;
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény;
- Az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) sz. önkormányzati rendelet rendelkezései.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megvitatni, a határozatot meghozni és a rendeletet megalkotni szíveskedjen.

Miskolc, 2021. június 18.


Veres Pál
polgármester



Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „Javaslat a 2021. évi Ingatlangazdálkodási terv elfogadására” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Tárgy: A Miskolc Holding Zrt. 2021. évi ingatlangazdálkodási tervének jóváhagyása

1. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) a Miskolc Holding Zrt. 2021. évi ingatlangazdálkodási tervét az 1. melléklet szerint jóváhagyja.

2. A Közgyűlés a Miskolc Holding Zrt. 2021. évi bérleményszolgáltatási tevékenységéhez kapcsolódó

Nettó bevételi előirányzatát	2.722.000 eFt
------------------------------	---------------

Nettó kiadási előirányzatát	1.750.000 eFt
-----------------------------	---------------

főösszeggel, a tervjavaslat feladatainak megfelelően jóváhagyja.

3. A Közgyűlés a bérleményszolgáltatás tervezett pozitív egyenlegét 972.000 eFt összegben jóváhagyja. A pozitív egyenlegből 120.000 eFt a „Várost Építünk” kötvényekhez kapcsolódó éves fizetési kötelezettség teljesítésének finanszírozási forrásául szolgál, míg 852.000 eFt az önkormányzat költségvetésének bevételeként befizetésre kerül.

4. A Közgyűlés a lakáscélú és kereskedelmi ingatlanok 2021. évi önkormányzati költségvetésben tervezett értékesítésén felül realizált bevételének 50 %-át, (összesen maximum 200.000 eFt-ot) a 2. mellékletben foglalt felújítási és bontási célú felhasználásra jóváhagyja.

5. A Közgyűlés a többlet bevételek elérése érdekében a 3. mellékletben foglalt, nem hasznosított ingatlan állomány értékesítését jóváhagyja.

6. A Közgyűlés a 2021. évi bérleményszolgáltatási terv bevételi és költség oldalának 2021. szeptember 30-ig történő újratárgyalását jóváhagyja.

7. A Közgyűlés a bérleményszolgáltatási és ingatlan-vagyon nyilvántartási feladatok ellátásához az ingatlangazdálkodási és ingatlanvagyon-nyilvántartási normatívát az alábbi összegben állapítja meg:

Szociális, költségelví és piaci lakások, helyiségek	633.240 eFt
Első utcai DAM I. épület	10.500 eFt
Második utcai DAM II. épület	2.500 eFt
Eperjes utcai nyugdíjas otthon	1.300 eFt
Szondi utcai épület	460 eFt

Mindösszesen:

648.000 eFt

8. A Közgyűlés a Miskolc Holding Zrt. által kibocsátott kötvények visszafizetésének fedezetéül a lakásalap részeként a 2021. évi lakásértékesítés kiadási és bevételi előirányzatát azonos összegben, 370.000 eFt –tal jóváhagyja.
9. A Közgyűlés a lakásalap 2021. évi bevételi és kiadási előirányzatát azonos összegben 30.000 eFt-tal jóváhagyja, a tervjavaslatban szereplő címsorok alapján.
10. A Közgyűlés a Miskolc Holding Zrt. által kibocsátott kötvények visszafizetésének fedezetéül 2021. évi nem lakáscélú ingatlanértékesítés kiadási és bevételi előirányzatát azonos összegben, 150.000 eFt -tal jóváhagyja.
11. A Közgyűlés a pénzforgalommal érintett 2021. évi nem lakáscélú ingatlanértékesítés kiadási és bevételi előirányzatát azonos összegben 20.000 eFt -tal jóváhagyja.
12. A Közgyűlés az önkormányzati lakások 2021. évi felhasználásának területeit a következők szerint állapítja meg:
 - a.) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Egészségügyi, Szociális és Környezetegészségügyi Bizottsága részére az üres lakáskeret terhére, különös méltányosságból, illetőleg különös méltánylást érdemlő egyéb okból történő bérlőkijelölésre 25 lakást biztosítása. Javaslatot a Miskolc Holding Zrt. tehet a bizottság felé.
 - b.) A polgármesteri bérlőkijelölésre az üres lakáskeret terhére 10 lakás, valamint a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Miskolc vállalkozásfejlesztési és befektetés-ösztönzési programjáról szóló 32/2008. (XI.26.) számú rendeletének 19. § szerinti lakáshoz juttatásra 10 lakás biztosítása.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt.

Gazdálkodási Főosztály

azonnal, illetve a végrehajtásra 2021. december 31.



A/2021..... határozati javaslat 1. sz. melléklete

A Miskolc Holding Zrt. 2021. évi**INGATLANGAZDÁLKODÁSI TERVE****I. BÉRLEMÉNYSZOLGÁLTATÁS**

Az ingatlangazdálkodási feladatok közül az önkormányzati lakások és nem lakáscélú helyiségek üzemeltetésével, kezelésével, ill. fenntartásával kapcsolatos bevételi és kiadási előirányzatok az állami támogatásból megvalósított ingatlanok adataival összevontan szerepelnek.

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2020. évi terv	2020. évi tény	2021. évi terv
Bérleménydíj előírás			
Lakásbérleti díj	1.084.228	1.126.293	1.306.200
Egyéb bérleti díjak	83.972	81.195	82.000
Fűtési díjak	56.824	51.580	52.000
Helyiségek bérleti díja	312.884	325.199	360.000
FPF bérleti díj előírás	762.728	726.764	780.000
Bérbeadással kapcs. egyéb bevételek	61.376	65.282	70.000
Földbérlemények	3.786	4.224	4.230
Bérleménydíj előírás összesen:	2.365.798	2.380.537	2.654.430
Tárgyidőszaki hátralékképződés	- 101.475	-133.875	-110.000
Előző időszak hátralékára befizetés	100.039	113.421	136.220
Bevétel leírt hátralékra	638	33	36
Bérleti jog átruházási díj	1.000		1.000
FPF speciális bevételei	10.000	5.069	5.525
Késedelmi kamat	6.000	7.764	7.658
Egyéb bevételek	21.000	26.320	27.131
Bérleménydíj bevételi előirányzat:	2.403.000	2.399.269	2.722.000

2020. évi teljesülés:

A lakások, a helyiségek, és az FPF bérlemények bérleti díj előírása 2020. évben a tervezett szint fölött teljesült, az összes bérleménydíj előírás összege 2.380.537 eFt volt, amely 0,6 %-kal haladta meg a tervezett értéket.

A beszámolási időszakban a tárgyidőszaki hátralékképződés 31,9%-kal magasabb, az előző időszaki hátralékra történő befizetés 13,3 %-kal magasabb összegű volt a tervezett mértéknél. A hátralékképződés csökkentette, a hátralék befizetés növelte a bérleményszolgáltatás bevételét. Az egyéb bevételi tételek közül a hátralékbehajtás késedelmi kamata és az egyéb bérleményszolgáltatási bevételek meghaladják a tervezettet.



Mindezek alapján a rendelkezésre álló összes bérleti díj bevétel 2.399.269 eFt, amely a COVID-19 járvány kapcsán hozott korlátozó intézkedések ellenére mindössze 0,15 %-kal maradt el a tervezett mértéktől.

2021. évi terv:

Üzleti ingatlanok esetében a szerződésekben szereplő infláció mértékének megfelelő szintű szolgáltatási díjváltozással, a lakások esetében a bérleti díj előírásának emelkedésével terveztünk, de a vírushelyzet miatt a Kormány által meghozott intézkedések díjbevétel csökkentő hatása mellett az üres ingatlanok (lakások és üzleti ingatlanok) kiadásának felfutásával is számolunk. A földbérlemények jelentős része 2017. évben átkerült a MVG Nonprofit Kft. vagyionkezelésébe, így a tervben csak minimális bevétel szerepel.

Mindezek alapján a bérleménydíj előírásra 2.654.430 eFt a terv.

A hátralékképződés értékét alacsonyabbra terveztük, az egyéb bevételek tervezett értéke 27.131 eFt.

Az összes realizálható bérleményszolgáltatási bevétel 2.722.000 eFt, azonban a pandémiás helyzettel kapcsolatban hozott kormányzati intézkedésekből eredő bérleti díj kiesés jelentős kockázatot jelent, ezért a bérleményszolgáltatás bevételi tervének újratárgyalását javasoljuk 2021. I. félévét követően.

A bevételek felhasználását az alábbiak szerint foglaljuk össze:

	Adatok: eFt-ban		
Megnevezés	2020. évi terv	2020. évi tény	2021. évi terv
Ingtatlankezelési és nyilvántart. normatíva	648.000	648.000	648.000
Közüzemi és közös költség	525.705	520.035	521.000
Kezelői és bonyolítói díjak	105.795	129.126	131.425
Lakásleadás térítési díja	5.000	11.773	12.000
Karbantartási felhasználás	501.500	557.782	423.575
Egyéb felhasználások	8.000	10.255	8.000
Finanszírozási költség	6.000	5.857	6.000
Összes felhasználás	1.800.000	1.882.828	1.750.000

2020. évi teljesülés:

A közüzemi díjak teljesülése 10,9 %-kal alacsonyabb a tervezett értéktől, a bonyolítói díjak azonban a tervtől magasabb mértékben jelentkeztek.

A finanszírozási költség 2020. évben 5.857 eFt-ban realizálódott, így kismértékben elmaradt a tervezett értéktől.

Mindezeket figyelembe véve a bérleményszolgáltatás összes felhasználása 1.882.828 eFt volt, így az év során 516.441 eFt pozitív egyenleg keletkezett, amely összegből 120.000 eFt átvezettünk a kötvényalapra, 396.441 eFt pedig költségvetési befizetési kötelezettségként átutalásra került a költségvetés részére.

**2021. évi terv:**

Az ingatlankezelési és nyilvántartási normatíva értékét változatlanul 648.000 eFt-tal terveztük. A közüzemi díjak és közös költség tervezésénél figyelembe vettük a tervezett lakásértékesítéseket is. A kezelői és bonyolítói díjak tervezésénél az érvényben lévő megbízási szerződés szerinti díjakkal kalkuláltunk. A karbantartási költségek tervezése során a 2020. évi tényértékhez képest csökkenést irányoztunk elő, mert a lakásfelújítási költségek egy részének finanszírozása az Önkormányzat költségvetésének Felújítási előirányzatai között szerepel.

Összességében 2021. évre a bérleményszolgáltatás keretében 1.750.000 eFt költséget terveztünk, azonban ez a keret csak csökkentett karbantartási szintre elegendő és nem tartalmaz részleges és teljes felújítási, illetve bontási költségeket. A tervezett költségkeret a nyújtott üzemeltetési szolgáltatások minőségi szintjének csökkenését, az ingatlan állomány műszaki állapotának további romlását és a fejlesztések elmaradását okozza, ezért a bérleményszolgáltatás költségtervének újratárgyalását is javasoljuk 2021. I. félévét követően.

A tervezett pozitív egyenleg 972.000 eFt. A kötvényalapra történő 120.000 eFt összegű átvezetést követően a tervezett költségvetési befizetés összege 852.000 eFt.

II. LAKÁSALAP-GAZDÁLKODÁS

Az Önkormányzat költségvetése a Lakásalaphoz kapcsolódóan 30.000 eFt bevételi és kiadási előirányzatot tartalmaz.

Adatok: e Ft-ban

Lakásalap	2020. évi terv	2020. évi tény	2021. évi terv
NYITÓ Lakásalap maradvány:	-228.380	-228.380	-243.900
Készpénzes lakásértékesítés	18.500	0	18.500
Tehementesítés	3.000	1.960	2.000
Törlesztő részletek+ késedelmi kamatok	8.000	10.185	9.000
Szolgálati lakás értékesítési bevételei	500	241	500
Tárgyévi bevételek:	30.000	12.386	30.000
Társasház felújítási hozzájárulás	18.000	15.344	17.000
Értékesítési, beszédési díjak, költségek	4.000	4.322	4.700
Ingatlan vásárlás	0		
Összes felhasználás:	22.000	19.666	21.700
Előfinanszírozás kamatköltségei	8.000	8.240	8.300
ZÁRÓ Lakásalap maradvány:	- 228.380	-243.900	-243.900



A lakásalap az elmúlt időszakban forráshiányos volt, a további hiány kialakulásának megakadályozása csak új forrás bevonásával lehetséges. A jelenlegi lakásportfólióból történő értékesítés bevételei a „Várost Építünk” kötvény törlesztésének forrásai közé kerülnek átsorolásra, így a lakásalap bevételi forrását csak a korábban eladott lakások részlet befizetései biztosítják. Ez az összeg kevesebb, mint amit a meglévő önkormányzati lakásportfólió költségei igényelnek. A költségek alapját Társasházi döntések (felújítási hozzájárulás, panelprogram önrész) képezik.

KÖTVÉNYES LAKÁSALAP

Adatok: e Ft-ban

Kötvényes Lakásalap	2020. évi terv	2020. évi tény	2021. évi terv
Készpénzes lakásértékesítés	74.400	20.650	360.000
Törlesztő részletek, tehermentesítés	5.600	7.860	9.850
Szolgálati lakások önkormányzati bevétel		130	150
Tárgyévi bevételek:	80.000	28.640	370.000
Értékesítési díjak, költségek	4.000	1.001	20.000
Kötvényalapra történő átvzetés	76.000	27.63	350.000
Összes felhasználás:	80.000	28.640	370.000

A 2020. évre tervezett 74.400 eFt kötvényes lakásértékesítési összeggel szemben 20.650 eFt realizálódott.

2021. évre 360.000 eFt összegben tervezünk lakásértékesítést, amelynek a költségek levonása után fennmaradó bevételét a Várost Építünk kötvények fizetési kötelezettségének teljesítésére fordítunk.

III. ÖNKORMÁNYZATI INGATLANOK ÉRTÉKESÍTÉSE

2021. évre 150.000 eFt összegű kötvény visszafizetéshez rendelhető nem lakáscélú ingatlanértékesítési bevételt terveztünk.

IV. EGYÉB INGATLANNAL KAPCSOLATOS KIADÁSI ELŐIRÁNYZATOK

Bérlakások felújítási kiadásai 90.000 eFt



V. KÖTVÉNYKIBOCSÁTÁS

A Közgyűlés 2012. év októberi ülésén jóváhagyta a PPP-s lakások bérleti díjának kötvény kiadásként történő elszámolását, valamint a kötvénnyel kapcsolatos elszámolási elveket, amely alapján megosztásra kerülnek a Miskolc Holding Zrt. és az Önkormányzat között a kamatköltségek, a kamatbevételek és az óvadék felhalmozási kötelezettség. Új kötvény finanszírozási tételként jóváhagyásra került a PPP lakások befolyt bevétele 2006-tól visszamenőleg, amely korábban a bérleményszolgáltatás bevételeként került elszámolásra.

2020. év végén a kötvényforrásokból eredő felhasználási arányoknak megfelelően kimutatott önkormányzati egyenleg - figyelembe véve az eddigi pénzáramokat, óvadéki összeget és a devizaárfolyam változását - 3.945.502 eFt.

A 2021. évi PPP kiadások, a felhalmozási és kamatfizetési kötelezettségek teljesítéséhez szükséges forrást a bérleményszolgáltatás pozitív egyenlegéből származó 120.000 eFt-ből, valamint 370.000 eFt összegű lakóingatlan és 150.000 eFt összegű kereskedelmi célú ingatlan értékesítési bevételeiből tervezzük biztosítani.

Miskolc, 2021. június 17.

Beke Tibor
Ingatlan gazdálkodási vezető

... határozat
2. melléklete

Prioritás ll.	Utca	Hátszám	Emelet	Ajtó	Érintett lakások száma	Érintett nem lakások száma	Munka megnevezése	Jelleg	Részletezés	Várható költség/költségvetés összege netto	Megjegyzés
1	Széchenyi	25			8	6	Tetőszerkezet részleges felújítása, földém javítása.	épület	Tetőszerkezet felújításának befejezése, 1/3. lakás beszakadt földém javítása.	22 000 000 Ft	
2	Széchenyi	29			18	0	Balesetveszélyes függőfolyosó helyreállítása	épület	Balesetveszélyes függőfolyosó helyreállítása	42 000 000 Ft	
3	Széchenyi	27			2	0	Udvari melléképület elbontása	bontás	Balesetveszélyes épület bontása	5 000 000 Ft	
4	Széchenyi	117 -119 -121			34	4	függőfolyosók	épület	Balesetveszélyes függőfolyosók helyreállítása	140 000 000 Ft	Tömbrehabilitáció keretében lenne célszerű
ÖSSZESEN:					62	10				209 000 000 Ft	

Prioritás II.	Utca	Házzám	Emelet	Ajtó	Érintett lakások száma	Érintett nem lakások száma	Munka megnevezése	Jelleg	Részletezés	Várható költség/költségvetés összege netto
1	Király	3; 5; 5/A			45	0	45 db lakás felújítása, a Király 1; 3/A-ból történő elhelyezés miatt	lakás	Üres lakások teljes körű felújítása elhelyezésekhez	135 000 000 Ft
2	Gorkij	12	FS	2	1	0	Üres lakások felújítása	lakás	szociális lakás teljes felújítása	3 000 000 Ft
3	Andrássy Gyula	11			2	0	Üres lakások felújítása	lakás	szociális lakás teljes felújítása	14 000 000 Ft
4	Gábor Áron	6- 12			4	0	Üres lakások felújítása	lakás	szociális lakás teljes felújítása	27 000 000 Ft
5	Andrássy Gyula	37			3	0	Üres lakások felújítása	lakás	szociális lakás teljes felújítása	25 000 000 Ft
6	Andrássy Gyula	48	1	1	1	0	Üres lakások felújítása	lakás		10 000 000 Ft
7	Gömöri	19	FS	1	1	0	Üres lakások felújítása	lakás	szociális lakás teljes felújítása	3 000 000 Ft
8	Kartács	5	FS	1	3	0	Üres lakások felújítása	lakás	szociális lakás teljes felújítása	21 000 000 Ft
9	Mester	15	FS	2	1	0	Üres lakások felújítása	lakás	szociális lakás teljes felújítása	7 000 000 Ft
10	Petőfi Sándor	51	FS	6	1	0	Üres lakások felújítása	lakás	szociális lakás teljes felújítása	3 000 000 Ft
11	Temesvári u.	16			1	0	Üres lakások felújítása	lakás	szociális lakás teljes felújítása	10 000 000 Ft
12	Felsőszinva	10			1	0	Üres lakások felújítása	lakás	szociális lakás teljes felújítása	8 000 000 Ft
13	Alkotás	4	FS	4	1	0	Üres lakások felújítása	lakás	Gázos berendezések, burkolat (párnafák is felszedve) csere, víz- szennyvízvezeték cseréje, villamos hálózat felújítása	7 500 000 Ft
14	Csabai	13	1	5	1	0	Üres lakások felújítása	lakás	lakás gázos berendezések cseréje	2 000 000 Ft
15	Éder György	14	3	1	1	0	Üres lakások felújítása	lakás	lakás gázos berendezések cseréje	2 500 000 Ft
16	Györi	132	4	5	1	0	Üres lakások felújítása	lakás	Központi kazán cseréje	3 000 000 Ft
17	Munkás	4	2	2	1	0	Üres lakások felújítása	lakás	Gázkonvektoros fűtésű lakások részleges felújítása	5 000 000 Ft
18	Patak	10	TT	2	1	0	Üres lakások felújítása	lakás	Központi fűtés kialakítása	2 500 000 Ft
19	Sályi István	12	9	3	1	0	Üres lakások felújítása	lakás	Kiégett lakás részleges felújítása	3 500 000 Ft
20	Ady	5			3	0	Lakások fűtésének kilakítása a bérbeadhatóság érdekében	lakás	Lakásokban központi fűtés kialakítása	18 000 000 Ft
21	Bajcsy-Zsilinszky	46	3	3	1	0	Üres lakások felújítása	lakás	Gázkazán csere	1 500 000 Ft
22	Gózon Lajos	19	1	4	1	0	Üres lakások felújítása	lakás		7 000 000 Ft
23	József Attila	15			12	0	Üres lakások felújítása	lakás	Gázkonvektoros fűtésű lakások részleges felújítása	42 000 000 Ft
24	Mester	12	FS	1	1	0	Üres lakások felújítása	lakás		7 000 000 Ft
25	Petőfi Sándor	53	FS	2	1	0	Üres lakások felújítása	lakás	Komfort fokozat növelése (félkomfortossá)	1 500 000 Ft
26	Petőfi Sándor	53	FS	4	1	0	Üres lakások felújítása	lakás	Komfort fokozat növelése (félkomfortossá)	1 500 000 Ft
27	Széchenyi u.	52	1	2	1	0	Üres lakások felújítása	lakás	födém helyreállítása, fűtési rendszer kiépítése (kondenzációs gázkazán), ablakok felújítása, illetve cseréje	18 000 000 Ft
28	Széchenyi	22			3	0	Üres lakások felújítása	lakás	3 db lakásban gázóra visszahelyezését követően a lakások pályázati úton hasznosíthatóak	500 000 Ft
29	Széchenyi u.	86.			2	0	Üres lakások felújítása	lakás	fűtési rendszer kiépítése (kondenzációs gázkazán), ablakok felújítása, illetve cseréje	22 000 000 Ft

Prioritás II.	Utca	Házzám	Emelet	Ajtó	Érintett lakások száma	Érintett nem lakások száma	Munka megnevezése	Jelleg	Részletezés	Várható költség/költségvetés összege netto
30	Glanzer Miksa	26	FS	1	1	0	Üres lakások felújítása	lakás		4 000 000 Ft
32	Debreceni M.T	9			17	0	Épület és 17 db lakás felújítás	lakás	Üres lakások felújítása, kazánok cseréje	50 000 000 Ft
33	Kazinczy Ferenc	2	1	5	1	0	Üres lakások felújítása	lakás	Társasházi födém javítás után lehet a lakást felújítani	7 000 000 Ft
	ÖSSZESEN				116	0				472 000 000 Ft

Prioritás II.	Utca	Házzám	Emelet	Ajtó	Érintett lakások száma	Érintett nem lakások száma	Munka megnevezése	Jelleg	Részletezés	Várható költség/költségvetés összege netto
1	Balaton	17			6	0	Bontás	bontás	Magántulajdon megvásárlását követő épület bontás	14 000 000 Ft
2	Kerpely	5 -7			0	1	Épület bontás	bontás	Régi SZTK épület bontása	35 000 000 Ft
3	Debreceni M.T	11			12	0	Épület bontás	bontás	Üres épület bontása	50 000 000 Ft
4	József Attila	17/ C			4	0	Épület bontása	bontás	Üres épület bontása	8 000 000 Ft
5	Tetemvár alsó sor	43			1	0	Épület bontása	bontás	Üres épület bontása	40 000 000 Ft
6	Tetemvár középső sor	116			1	0	Épület bontása	bontás	Üres épület bontása	2 500 000 Ft
7	Tetemvár felső sor	184			1	0	Épület bontása	bontás	Üres épület bontása	6 000 000 Ft
8	Számozott utcák bontásának folytatása				44	0	épület bontások	bontás	Üres épület bontása	90 000 000 Ft
10	Annabánya	2			1	0	Épület maradványok bontása, tereprendezés	bontás	Üres épület bontása	8 000 000 Ft
11	Annabánya	3			1	0	Épület bontása	bontás	Üres épület bontása	3 500 000 Ft
12	Ózegró	40; 6 -8			5	0	Épületek bontása	bontás	Üres épület bontása	11 000 000 Ft
	ÖSSZESEN				76	1				268 000 000 Ft

Prioritás II.	Utca	Házszám	Emelet	Ajtó	Érintett lakások száma	Érintett nem lakások száma	Munka megnevezése	Jelleg	Részletezés	Várható költség/költségvetés összege netto
1	Király	1_3_5			274	6	Tűzjelző rendszer felújítása	épület	Elavult, megbízhatatlan	4 000 000 Ft
2	Széchenyi	33.			18	10	Tetőszerkezet részleges felújítása, földem javítása.	épület	Balesetveszélyes függőfolyosók helyreállítása	15 000 000 Ft
3	Második u.	1.-11.			84	0	Központi szellőző berendezés tisztítása	épület	Kötelező munka	2 500 000 Ft
4	Földes Ferenc	20			7	0	Cseréptető felújítása	épület	Folyamatos beázások megszüntetése	8 000 000 Ft
5	Horváth	20			13	2	Csapadékvíz elvezetés megoldása, talajnedvesedés elleni szigetelés	épület	2006-ban felújított belvárosi épület állagromlásának megakadályozása	15 000 000 Ft
6	Széchenyi	31					Gáz alapvezeték cseréje	épület		3 000 000 Ft
7	Derkovits	2-16			8	0	víz gerincvezeték csere	épület	Rendszeres csőtörések megszüntetése, elavult gerincvezeték cseréje	6 000 000 Ft
8	József	15			17	0	Bejárati vas kapu csere	épület	elhasznált, nem záródik megfelelően	500 000 Ft
9	Király	5; 5A			70	0	lépcsőházi világítás korszerűsítése, megrongált lépcsőházi fűtési helyreállítása	épület	fűtés, világítás javítása	8 000 000 Ft
10	Király	3; 3A			102	0	lépcsőházi világítás korszerűsítése, megrongált lépcsőházi fűtési helyreállítása	épület	fűtés, világítás javítása	8 000 000 Ft
11	Király	1			70	0	lépcsőházi világítás korszerűsítése, megrongált lépcsőházi fűtési helyreállítása	épület	fűtés, világítás javítása	5 000 000 Ft
12	Régiposta	14			12	1	Homlokzati vakolat javítása	épület	2006-ban felújított belvárosi épület állagromlásának megakadályozása	7 000 000 Ft
13	Városház tér	3			0	2	Tetőszerkezet és fedés felújítása	épület		16 000 000 Ft
14	Széchenyi u.	86			11	0	Kaputelefonos rendszer kiépítése	épület		2 500 000 Ft
15	Második u.	1.-11.			10	0	Francia erkélyajtók cseréje lakásonként	épület	Kivitelezési hiányosság megszüntetése, évenkénti ütemezésben: 10 lakás/év. Az erkélyajtók nem szigetelnek folyamatos beázást okoznak	10 000 000 Ft
16	Gábor Áron	6 -12			10	0	Tetőszerkezet + héjazat felújítása, homlokzat szigetelése, lakások nyílászáróinak cseréje	épület	Épület felújítása szükséges az üres lakások bérbeadása érdekében	20 000 000 Ft
17	Széchenyi	85			7	4	Teljes épület felújítás	épület	udvari romos épület elbontás kb 15 m2, belső romos homlokzat helyreállítása, kerítés visszaállítása, vagy helyének helyreállítása, lépcsőház felújítása. Lakások éa üzletek korszerűsítése, nyílászárók cseréje	60 000 000 Ft
18	Tűzér	1			7	0	homlokzat felújítása	épület	vakolás és festés	5 000 000 Ft
19	Ady	20			13	17	Udvar rendbetétele	épület	zúzottkövezés, járda betonozás	1 500 000 Ft
20	Első	6.-8.-10.			96	0	Lépcsőház festés	épület	minden lépcsőház és folyosó szükség szerinti glettelése és teljes festése	14 000 000 Ft
21	Park	8			0	5	Lapostető szigetelés	épület	beázik	3 000 000 Ft
22	Kartács	5			7	0	Épület vakolása, tetőszerkezet cseréje, héjazattal	épület		40 000 000 Ft
23	Lévay	58			4	0	homlokzat helyreállítása	épület	vakolás és homlokzat festése	25 000 000 Ft
24	Szinva	25			99	1	lépcsőház felújítás	épület	lépcsőház festés	7 000 000 Ft

Prioritás II.	Utca	Házszám	Emelet	Ajtó	Érintett lakások száma	Érintett nem lakások száma	Munka megnevezése	Jelleg	Részletezés	Várható költség/költségvetés összege netto
26	Szinyei Merse Pál	25 -31			4	0	Épület és benne található művészlakások felújítása	kombi	Épület hőszigetelése, fűtés korszerűsítés, nyílászárók cseréje, lapostető szigetelés	100 000 000 Ft
27	Szondy	42-46			24	0	lépcsőház felújítása	épület	festés	25 000 000 Ft
	ÖSSZESEN:				571	30				411 000 000 Ft

..... lakóházat
3. melléklet

Megnevezés	Db
Önkormányzati lakás	270
Ebből - Széchenyi u.	95
Önkormányzati üzleti ingatlan	310
Ebből - légo helyiség	210
- üzlet	52
- raktár	20
- iroda	6
- műhely	6
- pince	3
- garázs alatti terület	2
- garázs	1
- egyéb nem lakás	10

Indokolás

a lakások bérletéről szóló .../... (.....) önkormányzati rendelethez

A Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának 25/2006. (VII.12.) számú rendeletét hatályon kívül helyező és annak helyébe lépő, szabályozásában és szerkezetében új lakásrendelet kidolgozásának több indoka is volt.

A 25/2006. (VII.12.) számú rendelet a hatályba lépését követően eltelt 15 év alatt, a változó élethelyzetekhez, szabályozási igényekhez igazodóan, közel 30 alkalommal került módosításra. A nagy számú módosítás következtében szövegében ellentmondások, logikai hiányosságok, párhuzamos szabályozások keletkeztek. Ezek kiküszöbölése időszerűvé vált.

A lakásrendelet kidolgozásának másik indoka az volt, hogy az új ingatlanstratégia lakáspolitikai irányelveivel összhangban számos és jelentős változás javasolt a lakásbérleti jogviszonyokra vonatkozó konkrét szabályozás terén.

Szerkezetét tekintve a rendelet I-III. fejezete számba veszi a bérleti jogviszony keletkezésének lehetséges jogcímeit, tartalmazza az azokhoz kapcsolódó konkrét anyagi és eljárásjogi szabályokat, döntési jog- és hatásköröket.

A bérleti jogviszonyok létesítéséhez kapcsolódó, keletkezési jogcímtől függetlenül érvényesülő változás, miszerint a bérleti szerződés megkötéséhez szükséges minimális jövedelem vizsgálatakor - amennyiben ez a rendeletben előírás - a ténylegesen kézhez kapott, levonásokkal csökkentett összeg kerül figyelembe vételre. A jövedelemhatárok meghatározása azért szükséges, mert a bérbeadáskor a bérbeadónak meg kell győződnie arról, hogy a bérlő képes lesz a bérlakással kapcsolatos költségek kifizetésére. A korábban hatályos lakásrendeletben meghatározott jövedelemhatárok felemelése - a bérleti díjak korábban elfogadott emelésére ellenére - sem javasolt, ugyanakkor indokolt figyelembe venni a jövedelmet terhelő levonásokat, hiszen az azokkal csökkentett jövedelem az, amivel a bérlő ténylegesen rendelkezik, és kifizetéseinek teljesítése során számolhat. (3. §)

Méltányossági-, ideiglenes- és önkormányzati érdekéből történő elhelyezés esetén javasolt a meghatározott jövedelemhatártól történő 25 %-os eltérés lehetőségének biztosítása, tekintettel arra, hogy az ilyen jogcímenek történő elhelyezésekre rendkívüli élethelyzetekben, halasztást nem tűrő esetekben, vagy a bérlő érdekkörén kívül eső okból kerül sor. (4.§ (5))

A bérbeadó az önkormányzati bérlakásokat továbbra is elsősorban pályázat útján jogosult bérbe adni. A pályázati úton történő bérbeadásra szociális helyzet alapján, költségmentesen, vagy piaci alapon kerülhet sor. (5.§-17. §)

Jelentős változás, hogy az alacsony lakbérű szociális és a mérsékelt lakbérű költségelvű lakások esetén az egyedül költöző személy csak 1,5 szobás lakásra nyújthat be pályázatot. Mivel mindkét bérbeadási forma esetén a lakhatás jelentősen támogatott, így nem indokolt, hogy az adott pályázó az egyéni szükségleteket meghaladóan is élhessen a kedvező bérleti lehetőséggel. (6.§ (4))

A rendelet amellet, hogy szabályozza az egyes pályázati formák esetén teljesítendő feltételeket, a piaci és a költségelvű pályázatokon belül speciális pályázatok kiírására is lehetőséget biztosít a bérbeadónak. (12-13. §)

A város vezetése elkötelezett a magasan kvalifikált, szakképzett fiatalok támogatásában. A városból történő elvándorlás megállításában jelentős tényező lehet a megfizethető lakhatás lehetőségének

biztosítása, mely hathatós segítséget nyújt a fiatal családok önálló életkezdéséhez. Ezzel összhangban került kidolgozásra a fiatalok speciális pályázati formája. (12.§)

A fiatalok pályázatán azok a 35. életévüket be nem töltött pályázók nyújthatnak be kérelmet, akik Miskolcon dolgoznak, legalább féléves munkaviszonnyal rendelkeznek, továbbá minimum havi 20 ezer forint lakáscélú előtakarékoságot igazolnak. A magasabb iskolai végzettség, illetve a szaktudás szintén előnyt jelent a pályázatok elbírálása során. A pályázat nyertesével a lakásbérleti szerződés összességében 6 évre köthető, mely időtartam leteltét követően lakhatásukról az előtakarékosággal már anyagilag is megerősödve maguknak kell gondoskodniuk.

A fiatalok támogatása mellett a városvezetés a nyugdíjasok támogatásáról sem feledkezett el, hiszen ők alkotják azt a társadalmi réteget, akik kis nyugdíjjal, alacsony jövedelemmel rendelkeznek, a szabadpiaci albérletet nem tudják megfizetni, ugyanakkor a korábbi pályázati rendszerben a jelentős számú pályázó mellett háttérbe szorultak. Az ő támogatásukra került kidolgozásra a nyugdíjasok speciális pályázati formája. A nyugdíjasok pályázatán nyertes személyekkel - akár költségelvű, akár piaci feltételekkel pályáztak - az első, egy évre kötött bérleti szerződés lejártát követően, a rendeletben előírt feltételek fennállása esetén, a megszokott rendben köthető újabb, 5 éves, határozott időtartamú lakásbérleti szerződés. (13. §)

Az egyes pályázatok váltakozva, vagy egymással párhuzamosan is kiírhatók biztosítva ezzel azt, hogy egyetlen társadalmi csoport se szoruljon ki a kedvezményes lakhatás köréből.

A pályázatok benyújtására továbbra is az elektronikus út biztosított. Egyszerűbb, hatékonyabb, költségtakarékosabb a papír alapú pályázati rendszernél. A rendelet részletesen szabályozza a pályázatok benyújtására, érvényességük megállapítására, a szerződéskötéshez szükséges dokumentumok benyújtására és vizsgálatára, valamint a pályázat eredményeként létrejövő szerződés megkötés feltételeire vonatkozó szabályokat. (6. §-17. §)

A pályázatok elbírálásának értékelési szempontjait a rendelet 4. melléklete tartalmazza. Kidolgozott szempontrendszer biztosítja a pályázatok elbírálásának objektív feltételeit és megfelel a pályázatokkal szemben támasztott átláthatósági követelményeknek.

A lakáspályázatok nagy érdeklődés mellett zajlanak. Egy-egy lakásra gyakran 30-40 család is jelentkezik, akik közül előzetesen meghatározott szempontok alapján kell kiválasztani a megfelelő bérlet, ennek hiányában az eljárás és a döntés jogossága és tisztasága utóbb nem igazolható.

A szociális lakáspályázatokon elsősorban az alacsony jövedelmű, szociális problémákkal terhelt, több gyermeket nevelő családok támogatása a cél. A költségelvű lakáspályázatok értékelési szempontjai között a Miskolcon élő és dolgozó, gyermeket nevelő családok támogatásán, míg a piaci pályázatokon a nagyobb anyagi erővel rendelkező, fiatal, szakképzett pályázók támogatásán van a hangsúly.

A speciális pályázatokon a fiatalok, illetve a nyugdíjasok támogatása a kívánt személyek köre.

Valamennyi pályázati formánál értékelendő az, hogy ki milyen régóta pályázik, az elmúlt 5 éven belül hány érvényes pályázatot nyújtott be. Az azonos feltételekkel pályázók esetén ez a döntő szempont. Abban az esetben, ha a pályázatok számának figyelembe vételét követően is azonos a pályázók értékelése, úgy szociális pályázat esetén a miskolci helyben lakás időtartama, költségelvű pályázat esetében a folyamatos munkaviszony időtartama, piaci pályázat esetében pedig a bérleti felújítást követően beszámítani kért felújítás mértéke, ami a döntő szempont. Amennyiben a benyújtott pályázatok számának vizsgálatát követően is fennáll a pontegyenlőség, úgy szociális pályázat esetén a miskolci helyben lakás időtartama, költségelvű pályázat esetében a folyamatos munkaviszony

időtartama, piaci pályázat esetében a bérlői felújítást követően beszámítani kért felújítás mértéke, fiatalok pályázata esetén a fiatalabb életkor, nyugdíjasok pályázata esetén az alacsonyabb jövedelem az irányadó.

Az elbírálási szempontok az elektronikus pályázat feldolgozási rendszerébe beépíthetők, így az értékelés gyorsan és pontosan elvégezhető.

A rendelet számba veszi a pályázaton kívüli bérbeadási formákat is és rendelkezik az e jogcímenen történő bérbeadás szabályairól, döntési jog- és hatáskörökről. (4.§ (2) és 18-39.§)

A bérleti jogviszony keletkezésének egyik kivételes módja a különös rászorultságból, vagy különös méltánylást érdemlő okból történő bérbeadás. Számos olyan élethelyzet adódhat, amikor valóban indokolt az adott személy lakhatásának ilyen módon történő támogatása. A méltányosságra alapot adó okok körének konkrét, pontos meghatározása azonban nem lehetséges, mindig az adott helyzet dönti el, hogy fennáll-e a méltányosság jogalapja.

A cél az, hogy e jogcímenen valóban az arra leginkább rászoruló személyek jussanak lakáshoz. A kérelmezők által benyújtott iratokból azonban nem állapítható meg teljes bizonyossággal, hogy a méltányosság alapját képező okok valóban fennállnak-e, ezért a bevezetett új szabály szerint a döntéselőkészítési folyamatba be kell vonni a MESZEGYI területileg illetékes család és gyermekjóléti szolgálat szakembereit, akik előzetes környezettanulmányt készítenek és javaslatot tesznek a méltányossági eljárás megindítására. (29.§.(1))

Az önkormányzat tulajdonát képező két nyugdíjasházba ezidáig Miskolc közigazgatási területén kívül lakó nyugdíjas személyek is kérhettek elhelyezést. A rendelet ezen változtatva előírja, hogy a csekély számú nyugdíjasházi lakás elsősorban a miskolci nyugdíjasok lakhatását segítse, így a rendelet hatályba lépését követően a nem Miskolci lakóhelyű nyugdíjasoktól elhelyezési kérelem már nem fogadható be. (33. §. (2))

A korábbi szabályozás a szociális és költségelvű pályázatok, a méltányosság útján történő bérbeadások, valamint a nyugdíjasházi névjegyzék megállapítása tekintetében a Városgazdálkodási és -üzemeltetési, valamint az Egészségügyi Szociális és Környezetegészségügyi Bizottság együttes döntését írta elő. Az együttes ülés és határozathozatal azonban a gyakorlati tapasztalatok alapján elnehezítette a döntéshozatali folyamatot, és a döntéshozatal formája sem felelt meg a jogszabályi előírásoknak. Az előterjesztés az együttes döntési jogkörök megszüntetésére tesz javaslatot oly módon, hogy a szociális és költségelvű lakáspályázatok, valamint a méltányossági kérelmek elbírálását az Egészségügyi, Szociális és Környezetegészségügyi Bizottság önálló döntési jogkörébe utalja.

A rendelet minden a pályázat útján, mind a pályázaton kívüli jogcímenen létrejövő lakásbérleti szerződésekre vonatkozóan tartalmazza a bérleti szerződés időtartamát.

A pályázatok nyerteseivel kötendő bérleti szerződés időtartama egy év. A rövid időtartam biztosítja azt, hogy a bérbeadó megismerje a bérlő fizetési készségét és képességét, meggyőződjön arról, hogy a lakás felújítására, karbantartására vállalt kötelezettségét teljesítette-e, az együttélés és a házirend szabályait betartja-e. A rövidebb időtartam a bérlőre nézve ugyanakkor figyelemztető határidő, ami kötelezettségeinek pontos teljesítésére sarkallja. A bérbeadó a felmerülő problémák esetén gyorsabban tud reagálni, hiszen a végrehajtásról szóló törvény a szerződés lejártához rövidebb idejű, költséghatékonyabb lehetőséget biztosít a lakás kiürítésére, ezáltal elkerülhető a felmondást követő hosszú és költséges eljárás. (17.§)

A bérlővel a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése, illetve a rendeletben szabályozott feltételek fennállása esetén újabb lakásbérleti szerződés köthető. Ilyen feltétel, hogy a bérlőnek lakbér, illetve a bérbeadó által számlázott szolgáltatási díjakból eredő fizetési kötelezettsége, valamint esedékes közüzemi díjtartozása ne álljon fenn, a felújítási megállapodásban foglalt kötelezettségét teljesítse, továbbá az együttélés és a házirend szabályainak betartásával kapcsolatban a bérleti jogviszony fennállása alatt probléma ne merüljön fel. (18. §. (5))

Az ugyanazon bérlővel történő újabb, határozott idejű szerződéskötések számát és időtartamát tekintve a költségelvű lakások körében jelentős változásként kerül bevezetésre, miszerint a rendelet hatályba lépését követően létesített bérleti jogviszonyok együttes időtartama összességében nem haladhatja meg a 10 évet. Ezzel biztosítottá válik az olcsóbb árkategóriájú lakások folyamatos forgása, így a lakásállomány megfelelően ki fogja tudni szolgálni a lakáspolitikai célokat. (18. §.)

A korábbi rendelet szabályai, valamint a kialakult gyakorlat alapján a bérlakáshoz jutó bérlők számoltak a bérleti szerződésük automatikus hosszabbításával, arra rendezkednek be, hogy lakhatásuk életük végéig megoldott és élethelyzetük, vagyoni, jövedelmi viszonyaik változásától függetlenül élvezik az alacsony bérleti díjú lakások adta előnyöket. A jelenlegi szabályozás és gyakorlat mellett semmi sem ösztönzi őket a továbblépésre, ezzel ugyanakkor elveszik a lehetőséget attól, hogy a fiatalok, vagy rászorultabbak lakhatásának megoldására használhassa az önkormányzat a lakásokat.

A rendeletben meghatározott 10 év hosszú időtartam, mely alatt a bérlők kötelezettségük teljesítése esetén biztonsággal és háborítatlanul lakhatják az önkormányzati bérlakást, ugyanakkor elegendő arra is, hogy felkészüljenek lakhatásuk egyéb irányú megoldására.

A rendelet azoknak a bérlőknek, akik lakhatásukat bérleti jogviszony lejártát követően sem tudják megoldani, lehetőséget kapnak arra, hogy a bérleti jogviszony lejártát megelőző 1 évben már lakáspályázaton részt vegyenek, melynek eredményeként magasabb lakbérű, piaci elven bérbeadott lakásba léphetnek át, vagy költségelvű pályázaton indulva legalábbis újra megmérettetik magukat a többi pályázó között, a kidolgozott szempontrendszer szerint. (7. §)

A bérleti jogviszony időtartamának korlátozására vonatkozó rendelkezést nem kell alkalmazni amennyiben a bérleti szerződés lejártakor a bérlő már nyugdíjas, hiszen idő korú személyek lehetőségei nem változnak, nagy eséllyel lakhatásukról már nem tudnak saját maguk gondoskodni. (18. § (3))

Jelentős változás a korábbi szabályozáshoz képest a bérlők lakáspályázatokon való részvételi lehetőségének megnyitása. A hatályos bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlők csak kivételes esetben nyújthattak be lakáspályázatot. Ez a változó élethelyzeteket figyelmen kívül hagyva indokolatlanul helyhez kötötte a bérlőket. Gyakran előfordul, hogy az idő előrehaladtával és egy-egy életciklus lezárásával a nagy családok létszáma csökken, a gyermekek elköltöznek, családok szétszakadnak, a bérlők nyugdíjba vonulnak, vagy az idős bérlő egyedül marad a nagy alapterületű lakásban, amit sem belakni, sem fenntartani nem tud. A bérleti díjak emelésével összefüggésben különösen időszerű ennek a helyzetnek az átgondolása. (7. §)

Ennek megfelelően a piaci elven bérbeadott lakás bérlője költségelvű, vagy szociális pályázaton való részvétele biztosítottá válik, így a bérlő igényeinek megfelelően alacsonyabb bérleti díjú és igényeinek leginkább megfelelő bérlakásba költözhet át.

Ugyancsak a bérlők mobilitását segíti, hogy a bérlő által kezdeményezett csere során a piaci elvű lakásból a költségelvű, alacsonyabb lakbérű, kisebb alapterületű lakásba történő csere esetén a bérlő mentesül a pénzbeli térítés megfizetése alól. (26. §. (4))

A rendelet IV-VII. fejezete szabályozza a bérleti jogviszonyhoz kapcsolódó bérlői és bérbeadói jogokat és kötelezettségeket, a bérleti jogviszony módosítására és megszüntetésére vonatkozó szabályokat.

A korábbi rendelkezésekhez képest jelentős változás van felújítási munkákkal kapcsolatos megállapodás szabályozása terén. Ezidáig a bérlők a lakás átvételét követő 90 napon belül voltak kötelesek elvégezni a megállapodás szerinti felújítási munkákat, mely határidő egy ízben 60 nappal meghosszabbítható volt. Sok esetben a bérlők rajtuk kívül álló okok - közüzemi mérőórákkal kapcsolatban felmerülő problémák,

szakemberek hiánya - miatt nem tudtak végezni a felújítással a rendeletben előírt határidőn belül. A helyzetet az is árnyalta, hogy van olyan lakás, ami nagy - fűtés, vagy villamoshálózat korszerűsítést, előzetes tervezést és engedélyeztetést is magában foglaló - felújításra szorul, de van olyan is, amelyik csak tisztasági festést igényel. A különböző felújítási igényű lakásokra nem lehet egységes szabályozást alkalmazni. A rendelet - a Lakástörvénnyel összhangban - csak azt a legalapvetőbb szabályozást tartalmazza, miszerint a bérlő és a bérbeadó megállapodhat abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúvá, a megállapodás tartalmára vonatkozó részletszabályokat a bérbeadó által kidolgozott szabályzat fogja meghatározni a lakások felújítási igényeihez, az elvégzendő munkák költségeinek nagyságrendjéhez képest. (42.§)

A lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII.12.) lakásrendelet 2020. november 1. napján hatályba lépett módosítása rendelkezett arról, hogy valamennyi bérlő köteles a fennálló jogviszonyának időtartama alatt, a bérleti díj emelkedésének ütemében, a mindenkor hatályos 6 havi bérleti díjnak megfelelő szintre feltölteni az általa lakott lakás óvadékát.

Több jelzés is érkezett arra vonatkozóan, hogy a bérleti díj emelés mellett az óvadék feltöltése a veszélyhelyzettel terhelt időszakban - még a hosszabb távú részletfizetési lehetőség igénybevétele mellett is - jelentős terhet ró a bérlőkre, ezért indokolt volt az óvadék feltöltésre vonatkozó kötelezettség átgondolása. Emiatt a rendelet módosítja az óvadékfeltöltési szabályokat. Ennek megfelelően az óvadékbefizetést és feltöltést csak az új bérleti, illetve az ugyanazon bérlővel történő újabb szerződés megkötése esetén kell egy összegben befizetni. A korábbi bérlővel történő szerződéskötés (hosszabbítás) esetén továbbra is megmaradna a bérlők által kérelmezhető 6 havi részletfizetési lehetőség.

A rendelettervezet megfelel a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet rendelkezéseinek. A javasolt szabályozás összhangban van az uniós jogból eredő kötelezettségekkel harmonizált magyar jogszabályokkal, ezáltal az uniós jogból eredő kötelezettségekkel való összhangja biztosított. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény szerinti, Európai Unió intézményeivel és tagállamaival történő egyeztetési kötelezettség a jelen rendelettervezettel kapcsolatban az Önkormányzatot nem terheli.

Az előkészítő álláspontja szerint az előterjesztés indokolását a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III.13.) IM rendelet 20. §-a alapján a Nemzeti Jogszabálytárban közzé kell tenni.

Miskolc, 2021. június 18.:


Veres Pál,
polgármester



Hatásvizsgálati lap
a lakások bérletéről szóló .../... (.....) önkormányzati rendelethez

Tájékoztató előzetes hatásvizsgálat eredményéről

I. Várható társadalmi hatások

I.1. Meghatározott társadalmi célcsoportok lakhatásának a lakáspolitikai elvekhez igazodva

A város vezetése elkötelezett a magasan kvalifikált, szakképzett fiatalok támogatása kérdésében. A városból történő elvándorlás megállításában jelentős tényező a megfizethető lakhatás lehetőségének biztosítása, mely hathatós segítséget nyújt a fiatal családok önálló életkezdéséhez. A fiatal családok 6 évig lakhatják a pályázaton nyert ingatlant és lakhatásukról ezt követően a pályázati feltételként előírt lakásmegtakarítással már anyagilag megerősödve maguk gondoskodhatnak. A pályázati adatokat vizsgálva pályázatonként 100-120 kérelmező van, akik a fiatalok pályázati feltételeinek megfelelnek.

A nyugdíjasok támogatása szintén indokolt, hiszen a nyugdíjaskorú, alacsony jövedelemmel rendelkező, idős személyek a jelentős számú pályázó mellett jelenleg háttérbe szorúlnak és csekély az esélyük a lakáshoz jutásra.

A lakáspályázatok rendszerébe bevezetett, a fiatalok és a nyugdíjasok részére kiírható speciális pályázati formák lehetőséget biztosítanak arra, hogy az adott pályázaton a támogatandó célcsoportba tartozó pályázók jussanak önkormányzati bérlakáshoz.

A szociális lakáspályázatokon elsősorban az alacsony jövedelmű, szociális problémákkal terhelt, több gyermeket nevelő családok támogatása a cél.

A költségelví lakáspályázatok értékelési szempontjai között a Miskolcon élő és dolgozó, gyermeket nevelő családok támogatásán, míg a piaci pályázatokon a nagyobb anyagi erővel rendelkező, fiatal, szakképzett pályázók támogatásán van a hangsúly.

A speciális pályázatokon a fiatalok, illetve a nyugdíjasok támogatása a cél.

A rendelet tartalmazza a pályázatok elbírálásának értékelési szempontjait, mely biztosítja a pályázatok objektív elbírálásának feltételeit és megfelel a pályázatokkal szemben támasztott átláthatósági követelményeknek.

Az egyes pályázatok váltakozva, vagy egymással párhuzamosan is kiírhatók biztosítva ezzel azt, hogy egyetlen társadalmi csoport se szoruljon ki a kedvezményes lakhatás köréből.

A költségelví lakások esetén az ugyanazon bérlővel történő újabb határozott idejű szerződéskötések számának, illetve a bérleti jogviszony időtartamának meghatározása biztosítja az olcsóbb árkategóriájú lakások folyamatos forgását. A bérleti jogviszony időtartamának korlátozására vonatkozó rendelkezést nem kell alkalmazni amennyiben a bérleti szerződés lejártakor a bérlő már nyugdíjas, hiszen idő korú személyek lehetőségei nem változnak, nagy eséllyel lakhatásukról már nem tudnak saját maguk gondoskodni.

I.2. Bérlok mobilitásának biztosítása

Az egyes pályázati formák bérlők részére történő biztosítása lehetőséget teremt arra, hogy a bérlők az élethelyzetük változásához mérten tudjanak igényeiknek leginkább megfelelő lakásba költözni. A rendelet elsősorban azokat a bérlőket segíti, akiknél a család létszáma az idő előrehaladtával és egy-egy életciklus lezárásával a nagy családok létszáma csökken, a gyermekek elköltöznek, családok szétszakadnak, a bérlők nyugdíjba vonulnak, vagy az idős bérlők egyedül maradnak a nagy alapterületű lakásban, amit sem belakni, sem fenntartani nem tudnak.

Ennek megfelelően a piaci elven bérbeadott lakás bérlője költségelvű, vagy szociális pályázaton való részvétele biztosítottá válik, így a bérlő igényeinek megfelelően alacsonyabb bérleti díjú és igényeinek leginkább megfelelő bérlakásba költözhet át.

Ugyancsak a bérlők mobilitását segíti, hogy a bérlő által kezdeményezett csere során a piaci elvű lakásból a költségelvű, alacsonyabb lakbérű, kisebb alapterületű lakásba történő csere esetén a bérlő mentesül a pénzbeli térítés megfizetése alól.

I.3. Óvadékfizetés

A lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII.12.) lakásrendelet 2020. november 1. napján hatályba lépett módosítása rendelkezett arról, hogy valamennyi bérlő köteles a fennálló jogviszonyának időtartama alatt, a bérleti díj emelkedésének ütemében, a mindenkor hatályos 6 havi bérleti díjnak megfelelő szintre feltölteni az általa lakott lakás óvadékát.

A veszélyhelyzet időszaka a bérlők jelentős részét anyagilag érzékenyen érintette. A bérleti díjak emelése mellett az előírt óvadékfeltöltési kötelezettség - még a hosszabb távú részletfizetési lehetőség igénybevétele mellett is - olyan jelentős teher, amit sok bérlő nem tudna teljesíteni, lakhatásuk emiatt veszélybe kerülne. Az óvadékbecsítés kötelezettség így csak a szerződéskötéshez kapcsolódóan kerül előírásra, amikor is a bérlő mérlegelni tudja, hogy a bérleti szerződés megkötésének feltételeit - köztük az óvadékbecsítést is - teljesíteni tudja, vagy lakhatását más módon oldja meg.

II. Várható gazdasági, költségvetési hatások

Óvadéki bevétellel csak az új szerződéskötések, illetve a korábbi bérlővel újonnan kötött lakásbérleti szerződések esetén számolhatunk. Az óvadék elszámolási kötelezettséggel átvett összeg, tehát azzal a költségvetés, mint bevétellel nem számol.

III. Várható környezeti hatások

A Rendelet módosításának várható környezeti hatása nincs.

IV. Várható egészségi következmények

A Rendelet módosításának várható közvetlen egészségi következménye nincs.

V. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A Rendelet módosítása adminisztratív terhet nem ró az Önkormányzatra.

VI. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Az új pályázati formák bevezetésének elmaradása esetén a lakáspolitikai célok szerint támogatandó célcsoportok lakhatásának biztosítása nem megoldható. A lakáspályázatok esetén az értékelési szempontok hiánya miatt a pályázati eljárás átláthatósága kérdéses.

VII. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet megalkotásával elfogadásával nem változnak a meglévő személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek.

Miskolc, 2021. június 18.

