



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt.: MH-IGI-06313-0/2020

Melléklet: Egységes szerkezetű rendelet

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

Előterjesztés a Közgyűlés 2020. augusztus 27. napján tartandó ülésére

Javaslat
ingatlangazdálkodási döntések meghozatalára, 2020. évi
ingatlangazdálkodási terv elfogadására és a 25/2006. (VII.12.) számú lakások
bérletéről szóló rendelet módosítására

Előkészítésért felelős:

Beke Tibor
Ingatlan-gazdálkodási vezető
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

Stefán Csaba
Portfólió management és
tagvállalati felügyeleti igazgató
Miskolc Holding Zrt.

Polgári Máttyás
Főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Dr. Ignác Dávid
Jegyző

* jav. VZ



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 ingatlangazdálkodási alapelveket érintő döntések meghozatalára, a Miskolc Holding Zrt. 2020. évi ingatlangazdálkodási tervének elfogadására, valamint a lakásbérleti díjak felülvizsgálatára és ennek megfelelően a 25/2006. (VII.12.) számú, lakások bérletéről szóló rendelet módosítására teszek javaslatot az alábbiak szerint.

I.1. Ingatlangazdálkodási döntések meghozatala

Az ingatlanvagyon hasznosítása a Miskolc Holding Zrt. részéről középtávú ingatlangazdálkodási stratégia mentén zajlik, melyek legfontosabb elemei az alábbiak.

I.1.1. Ingatlangazdálkodási alapelvek:

Általános alapelvek:

- Integrált, digitalizált, hatékony ingatlangazdálkodás megteremtése, ami folyamatos jövedelem termelő képesség mellett kiszolgálja a város kötelezően ellátandó feladatainak ingatlanszükségletét;
- Igazságosság, hatékonyság, transzparencia a szakmai munkában;
- Elvándorlás megállítása, fiatal, tehetséges szakemberek Miskolcon tartása;
- Bürokrácia csökkentése - elektronikus pályázati rendszer és ügyintézés kialakítása;
- Az ingatlanvagyon minden elemét elsősorban bérbeadás útján kell hasznosítani;
- Olyan ingatlan (lakás, üzleti ingatlan), amelyet nyílt pályázati kiírás során nem sikerült bérbe adni, a 40/2012. (XII.15) önkormányzati rendeletben foglalt keretek között értékesíthető;
- Az ingatlanvagyon minden üres elemét bérbe adható állapotban kell tartani, állapota miatt nem kiadható státuszú ingatlan ne legyen a portfólióban;
- Általános alapelveként a bérleményszolgáltatásból származó üzleti eredmény legalább 60%-át az ingatlan vagyon elemeinek felújítására, új ingatlanok építésére, 10%-át a szociálisan rászoruló bérlők támogatására, 30%-át az Önkormányzat költségvetésének támogatására javasoljuk fordítani;

- Évente legalább 100 db bérlakás pályáztatásával javasoljuk a lakásmobilitási szint folyamatos emelését.

Lakáshasznosítási alapelvek:

- 100 %-os önkormányzati tulajdonban álló társasházban nem támogatott az albetét értékesítés;
- Nem támogatott a társasházi albetét értékesítése akkor sem, ha az értékesítést követően az Önkormányzati tulajdonrész aránya a társasházban 50 % alá csökken;
- Amennyiben a tulajdonos Önkormányzat költségvetési helyzete igényli, a költségelven, határozatlan időre bérbe adott lakások a Lakásrendeletben foglalt feltételekkel értékesíthetőek;
- A lakáspiaci árszinttől jelentősen alacsonyabb lakásbérleti díjak bújtatott szociális támogatást jelentenek, ezért a bérleti díjak szintjét a piaci alapon bérbe adott lakások esetén legalább a piaci árszint 75%-án, míg költségelven bérbeadott lakások esetén legalább a piaci árszint 50 %-án javasoljuk meghatározni. Ezzel párhuzamosan a bérleményszolgáltatás pozitív egyenlegének legalább 10%-át javasoljuk visszaforgatni egy szociális alapon adható lakbér támogatás finanszírozására.

A fentiek közül szükségesnek tartjuk a legfontosabb alapelvek közgyűlési határozattal történő megerősítését.

I.1.2. Ingatlan portfólió jelenlegi állapota:

- 4.871 db önkormányzati tulajdonú lakásból 964 db üres, ebből 592 db az állapota miatt nem alkalmas bérbeadásra;

Üres lakásállomány bemutatása

Komfortfokozat	Üres / hasznosítható	Üres / nem kiadható	Összesen
szükséglakás	-	26 db	26 db
komfort nélküli lakás	27 db	271 db	298 db
félkomfortos lakás	18 db	52 db	70 db
komfortos lakás	122 db	115 db	237 db
összkomfortos lakás	205 db	128 db	333 db
Összesen:	372 db	592 db	964 db

- A 2020. évben eddig lebonyolított 2 db lakáspályázat során 52 db meghirdetett lakásra 2.616 db pályázat érkezett, óriási az igény a bérlakásokra;
- 1.210 db üzleti ingatlanból 520 db üres, ebből 42 db állapota miatt nem alkalmas bérbeadásra;

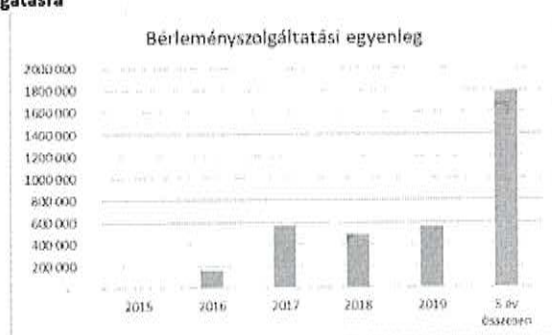
Üres helyiségek bérlemények típus szerint

Megnevezés	Helyiségek száma (db)	Alapterület (m ²)
üzlet	125	9 108
műhely	15	534
iroda	30	4 559
raktár	32	1 187
pince	6	342
légó	201	10 734
egyéb	111	26 788
Helyiség összesen	520	52 908

- Az elmúlt 5 évben a bérleményszolgáltatás pozitív üzleti eredményeiből 1,8 Mrd Ft került elvonásra, melyből üres lakások és üzleti ingatlanok felújítása történhetett volna meg, javítva a bérbeadás hatásfokát, növelve a bérbeadás bevételeit, csökkentve a bérleményszolgáltatás költségeit és a bérlakás igényt.

Bérleményszolgáltatás eredménye 2015-2019

2015-2019 között 1.786.422 eFt eredmény nem került az üzletág fejlesztésére visszaforgatásra



I.2. Ingtalngazdálkodási terv elfogadása:

Fentiek figyelembe vételével készült el a 2019. évi ingatlangazdálkodási tevékenységet értékelő és a 2020. évi terveket tartalmazó 2020. évi ingatlangazdálkodási terv.

Az ingatlangazdálkodás 2019. évi teljesítéseit az alábbiak jellemzik:

- 1.) A bérleményszolgáltatási alapan az előirányzott tervhez képest 6,33%-kal alacsonyabb bérleménydíj előírás ellenére az előző évitől 78.700 eFt-al magasabb, 560.932 eFt-os pozitív egyenleg képződött, amelyből 77.800 eFt összeget a Várost Építünk Kötvények fizetési kötelezettségeinek teljesítésére fordítottunk, a fennmaradó 483.112 eFt pedig költségvetési befizetési kötelezettségként került előírásra.
- 2.) A lakásalap-gazdálkodás 2019. évi bevétele 13.300 eFt volt a szokásos értékesítés körében, illetve további 73.000 eFt a kötvényre engedményezett lakóingatlanoknál.

- 3.) A kötvényfinanszírozás céljából tervezett 200.000 eFt kereskedelmi célú ingatlanértékesítéssel szemben, 48.100 eFt összegű bevételt sikerült elérni.
- 4.) A kötvényes lakás, illetve kereskedelmi ingatlan értékesítések elmaradása miatt a kötvény elszámolásban szereplő önkormányzati forráshiány növekedett. A kötvénnyel kapcsolatos önkormányzati forráshiány 2019. 12. hó végén 1.455.140 eFt volt. Ugyanebben az időpontban a Miskolc Holding Zrt. kötvény elszámolásból származó követelése az Önkormányzattal szemben 3.524.567 eFt volt.

A 2020. évi ingatlangazdálkodási tervjavaslat bemutatását a vonatkozó határozati javaslat 1. sz melléklete (ingatlangazdálkodási terv) területenként részletesen tartalmazza, melynek összegzéseként fontos kiemelni az alábbiakat:

1.) Bérleményszolgáltatás

A bérleti díj előírás megállapításánál a lakbéreket Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának a lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII. 12.) számú rendelettel összhangban állapította meg a társaság az övezeti besorolásnak megfelelően, a nem lakás célú ingatlanok bérleti díj előírásainál figyelembe vételre került a szerződésekben szereplő infláció mértékének megfelelő szintű szolgáltatási díjváltozás. A lakások pályáztatása során a 2016. évtől bevezetésre került a folyamatos pályáztatás rendszere, amivel a lakásállomány jobb kihasználtsági szintje volt a cél. 2020. évben a Társaság kiemelt feladata a pandémiás helyzetet követő hátralékképződés növekedésének megállítása. Szintén kiemelt feladat az önkormányzati bérlemények évente legalább egyszer történő ellenőrzése és a magasabb szintű kapcsolattartás a bérlőkkel.

A 2020. évi beszédhető bérleti díj bevételt 2.403.000 eFt összegben irányoztuk elő.

A bérleményszolgáltatás kiadási oldala tartalmazza az ingatlankezelési normatívát, a bérleményekkel kapcsolatosan felmerülő közüzemi és közös költséget, az ingatlanokkal kapcsolatos kezelői díjakat, valamint a karbantartási és egyes felújítási költségeket. A társaság nagy hangsúlyt fektet a hatékonyság javítására, és az üzemeltetési és karbantartási kiadások felülvizsgálatára.

A bérleményszolgáltatás kiadási oldalát 1.800.000 eFt összegben terveztük, így a bérleményszolgáltatás tervezett pozitív egyenlege 603.000 eFt. A tervek szerint ebből a pozitív egyenlegből 120.000 eFt az egyik finanszírozási forrása a Várost Építünk Kötvényekhez kapcsolódó éves fizetési kötelezettségnek, a fennmaradó 483.000 eFt összeg pedig költségvetési befizetési kötelezettségként jelentkezik.

A 2020. évi bérleményszolgáltatási terv az Önkormányzat 2020. évi elfogadott költségvetésével összhangban készült, de a pandémiás helyzet által okozott bevétel kiesés és a felújítási-karbantartási költségek jelentős emelkedése miatt a bérleményszolgáltatás tervezett egyenlege előreláthatólag 250.000 eFt-tal csökkenni fog, ezért a III. negyedévben a tervszámokat újratárgyalni szükséges.

A bérleményszolgáltatási elszámoláson kívül az alábbi, ingatlangazdálkodással kapcsolatos önálló költségvetési kiadási előirányzatok kerültek meghatározásra az Önkormányzat 2020. évi költségvetésében.

Nyomortelepek/szegregált telepek felszámolásának kiadásai:	50.000 eFt
Bérlakások felújítási kiadásai:	90.000 eFt

2.) Lakásalap-gazdálkodás

2020. évben a lakásalap 690.000 eFt-ra tervezett tárgyévi bevételeiből 30.000 eFt összeg a lakásalap kiadásait fedezi. Az önkormányzati lakásállományt felülvizsgálva az üres, felújításra váró lakások közül tervezünk értékesíteni.

A kötvényes lakásalap esetében 80.000 eFt összegben tervezünk lakásértékesítést, melynek bevételét a Várost Építünk Kötvények tárgyévi fizetési kötelezettségeinek rendezésére fordítjuk.

3.) Nem lakás célú ingatlanok tervezett értékesítése

A Miskolc Holding Zrt. által kibocsátott kötvények visszafizetéséhez rendelt kereskedelmi célú ingatlanok értékesítéséből tervezett bevétel 170.000 eFt, mely összegből 20.000 eFt az értékesítési költségeket fedezi, 150.000 eFt a kötvényfinanszírozás fedezetére szolgál.

4.) Várost Építünk Kötvények

A „Várost Építünk” Kötvények 2020. évi finanszírozásának forrása az Önkormányzat 2020. évi költségvetésében önálló költségvetési kiadási sorként jóváhagyott 120.000 eFt, valamint az önkormányzat lakás és üzleti célú ingatlanainak értékesítéséből tervezett 250.000 eFt.

I.3. Lakásbérleti díjak felülvizsgálata, a 25/2006. (VII. 12.) számú önkormányzati rendelet módosítása

Miskolc Megyei Jogú Város 4871 darabszámú bérlakás állománya jelentős vagyoni értéket képvisel, mellyel való megfontolt, hosszú távra tervezett, felelős gazdálkodás az önkormányzat kiemelt feladata.

A felelős ingatlangazdálkodásnak két alapvető követelménye van:

- a bérleti díjak - az önkormányzat lakhatás biztosítása téren fennálló szociális feladataira is figyelemmel történő – optimalizálása;
- a bérleti díjból származó bevételek megfelelő hányadának visszaforgatása a felújításra, mellyel biztosítható a lakásállomány műszaki állapotának fenntartása, értékének megőrzése.

E két követelmény együttes teljesülése esetén kezeli az önkormányzat a jó gazda gondosságával az ingatlanvagyonot.

Az elmúlt évek ingatlangazdálkodása során e szempontok nem élveztek prioritást.

A bérleti díjak felülvizsgálatára - a gazdasági környezet jelentős változásai ellenére - nem megfelelő ütemben és nem teljes körűen került sor. Ennek egyrészt az lett a következménye, hogy a bérleti díjak jelentősen elmaradtak a kívánt mértéktől, másrészt egyenlőtlenségek alakultak ki a rendszerben.

A magas komfortfokozatú önkormányzati bérlakások jelenlegi bérleti díjai jóval a szabadpiaci bérleti díjak 50%-a alatt maradnak. Ez arra ösztönzi az egyébként fizetőképes lakosságot, hogy az olcsóbb lehetőségeket keresve, önkormányzati tulajdonú bérlakásban oldja meg lakhatását. Ennek eredménye az a helyzetet, hogy a lakáspályázatok során egy-egy lakásra akár 60-70 pályázó is jelentkezik, ugyanakkor konzerválja a már lakáshoz jutott bérlők „kényelmes” helyzetét is.

A 2017. január 1-én bevezetett, a lakások területi elhelyezkedésén alapuló költségelvű és piaci kategóriába történő besorolás pedig csak a piaci területen található, határozott idejű bérleti szerződéssel érintett magas komfortfokozatú lakások bérleti díjában hozott változást, az e körbe tartozó lakások tekintetében 5 évre elcsúsztatva az emelést. Az átsorolás nem érintette a jelentős számú - a lakásállomány harmadát kitevő - határozatlan idejű szerződéssel bére adott lakások bérleti díját. Ebből adódik az az indokolatlan és fenntarthatatlan egyenlőtlenség, hogy az egymás mellett lakó szomszédok bérleti díja akár 40%-kal is eltérhet, attól függően, hogy határozott, vagy határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkeznek. Jelen módosító javaslat értelmében 2020. november 1. napjával a piaci területen lévő lakások besorolása - a teljes összkomfortos és komfortos lakásállomány tekintetében - lezárul, így minden lakás a területi elhelyezkedésének megfelelő kategóriába kerül. Konkrét jogi szabályozásra vár továbbá a piaci és költségelvű lakások elkülönítésének szempontrendszerre, mert erre vonatkozó rendelkezést a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII.12.) számú rendelete jelenleg nem tartalmaz.

A módosító javaslatban kidolgozott bérleti díj emelési rendszer a piaci viszonyok tükrében arányos, differenciált, az egész lakásállományt érintően teljeskörű és a fizetési terhek egyösszegű, azonnali emelésének elkerülése érdekében fokozatos.

A bérleti díj kívánt mértéke - az irányadó ingatlanforgalmazással és bérbeadással foglalkozó irodák Miskolc területére vonatkozó adatait figyelembe véve - a szabadpiacon érvényesíthető 1.200-1.600- Ft/m² összegű bérleti díjhoz viszonyított.

Ennek megfelelően javasolt

- a magas komfortfokozatú, piaci alapon bére adandó lakások bérleti díjának átlagosan a szabadpiacon érvényesíthető bérleti díj 75%-ára,
- a magas komfortfokozatú költségelven bére adandó lakások bérleti díjának átlagosan a szabadpiacon érvényesíthető bérleti díj 50%-ára emelése,

- az alacsony komfortfokozatú, szociális helyzet alapján bérbe adandó lakások esetén a bérleti díj emelés az e kategóriában korábban érvényesített bérleti díjhoz képest átlagosan 20 %.

Jelen módosító javaslat a költségelven és piaci alapon bérbe adott kategórián belül az eddigiek mellett további differenciálást tartalmaz. Egyrészt különválasztja a komfortos és összkomfortos lakásokat, melynek indoka a különböző komfortfokozatú lakásokra fordított költségnyad közötti eltérés. Másrészt a lakások nagysága szerinti bontást is javasol, igazodva ahhoz a piaci tapasztalathoz, miszerint a kisebb alapterületű lakások bérleti díja fajlagosan nagyobb, mint a nagy alapterületű lakásoké.

A módosító javaslat a bérlői terhek növelésének fokozatos elosztása érdekében a bérleti díj emelés többlépcsős bevezetését indítványozza.

Azon lakások bérleti díja, melyek piaci kategóriába sorolására 2020. január 1. napját követően került sor - és a bérlő személye mindeközben nem változott - 2021. december 31. napjáig a piaci alapon bérbe adott lakások 2020. évben érvényes bérleti díjával azonos mértékű marad, tekintettel arra, hogy az átsorolás már önmagában bérleti díj emelést eredményez.

Fentieknek megfelelően a 2020. január 1. és 2020. november 1. között piaci kategóriába sorolt, magas komfortfokozatú összkomfortos és komfortos lakások bérleti díja - melyek bérlője a 2020. évben nem változott:

- 2021. január 1. napjával a 2020. évben a piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díjával azonosan kerül megállapításra, majd
- 2022. január 1. napjával a kívánt emelés 50%-ával,
- 2023. január 1. napjával a kívánt emelés 25%-ával,
- 2024. január 1. napjával a kívánt emelés 25%-ával emelkedik.

A besorolással nem érintett, vagy 2020. január 1. napját megelőzően már piaci kategóriába sorolt, illetve a 2020. január 1. napját követően új bérlőnek kiadott, magas komfortfokozatú – összkomfortos és komfortos lakások - bérleti díja mind a piaci, mind a költségelvű kategóriában:

- 2021. január 1. napjával a kívánt emelés 50%-ával,
- 2022. január 1. napjával a kívánt emelés 25%-ával,
- 2023. január 1. napjával a kívánt emelés 25%-ával emelkedik.

Az alacsony komfortfokozatú, szociális helyzet alapján bérbe adandó lakások bérleti díja:

- 2021. január 1. napjával a kívánt emelés 50%-ával,
- 2022. január 1. napjával a kívánt emelés 50%-ával emelkedik.

A bérleti díj emelkedéséhez kapcsolódó óvadék befizetési kötelezettség terhének fokozatos elosztását biztosítva, jelen módosító javaslat a fizetendő óvadék összegéhez mérten maximum 36 havi részletfizetési lehetőség biztosítását indítványozza.

A bérleti díj emeléséből származó többlet bevétel egyrészt alapot ad arra, hogy elinduljon a több száz üres, műszaki állapota miatt rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, ebből eredően kiadhatatlan, ezért bevételt nem, csak költséget termelő lakás felújítása és hasznosítása, másrészt lehetőséget teremt olyan lakhatást támogató alap (lakbér támogatási rendszer) létrehozására, ami a szociális szempontokat figyelembe véve segítheti az arra valóban rászoruló családok lakáshoz jutását, biztosítva ezzel az önkormányzat e téren fennálló kötelezettségeinek teljesítését.

II. Előzmények

Az előterjesztés előzményét képezi Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Miskolci Holding Zrt. 2019. évi ingatlangazdálkodási tervének elfogadásáról szóló határozata, valamint az Önkormányzat és a MIK Zrt. között fennálló követelések-kötelezettségek rendezéséről szóló tájékoztató elfogadásáról, a szükséges intézkedések meghozataláról szóló IV-55/271.306/2015 sz. határozata.

2013. január 1.

Egységes bérleti díj emelés, ami érintett valamennyi komfortos és összkomfortos lakást, függetlenül attól, hogy határozott, vagy határozatlan idejű bérleti szerződés alapján bérbe adott, mértéke átlagosan 10 %.

2017. január 1.

ÁFA mentes elszámolás bevezetése. A bérleti díj a továbbiakban a korábbi bruttó összegnek megfelelően került számlázásra, mely a bérlőknél nem jelentkezett emelésként, de a már ÁFA-ként tovább nem fizetendő rész a bérbeadónál többletbevételt jelentett. A lakásfelújításokhoz kapcsolódó ÁFA levonási lehetőség ezzel megszűnt, ezért a felújítás költségei az ÁFA mértékével emelkedtek.

Változott a lakások övezeti besorolása, ami - bár nem egységesen ugyan - érintette a lakások nagyobb részét. Ez maximálisan 14%-os emelést jelentett, ami az alacsony lakberek miatt csekély, egy-két ezer forintos emelést eredményezett.

A 25/2006. (VII. 12.) számú rendelet módosítása, mely az alacsony komfortfokozatú és komfort nélküli, félkomfortos lakások esetében 100%-os bérleti díj emelést tartalmazott.

Átsorolás (költségelvű kategóriából piaci kategóriába)

2016. május 1. napjától az üresen bérbe adandó lakások, míg 2017. október 1. napjától az újabb bérbeadás útján létrejött, határozott idejű szerződések esetén került sor a lakás elhelyezkedése alapján történő átsorolásra. A költségelvű és a piaci bérleti díj között a különbség átlagosan 40 %. Jelenleg a folyamat a harmadánál tart és az eredeti szabályozás szerint 2022. október 1-ig kerülne átsorolásra a teljes határozott idejű bérleti szerződéssel érintett lakásállomány. A lakások egységes kezelési elve azonban az átsorolás teljeskörű, mielőbbi végrehajtását, lezárását indokolja, mert pl. a határozatlan idejű szerződéseket nem érintette a korábbi átsorolás.

III. Várható szakmai hatások

A piaci és a költségelví bérleti díj emeléséhez kapcsolódó rendeletmódosítással a bérlakások a bérleti díjak szempontjából egységes rendszerbe kerülnek, vagyis minden lakás a területi elhelyezkedésének megfelelő bérleti kategóriába kerül a bérleti jogviszony időtartamától függetlenül, felszámolva ezzel az azonos adottságokkal rendelkező lakások közötti indokolatlan egyenlőtlenségeket.

A Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII.12.) számú rendelete a piaci és költségelví lakások meghatározására vonatkozó szempontok beemelésével fog megfelelni a Lakástörvény azon előírásának, miszerint a bérleti díjnak az önkormányzati rendeletből egyértelműen megállapíthatónak kell lenni. Ez eddig nem volt egyértelmű.

IV. Várható gazdasági hatások

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

A bérleti díjemelés az árbevétel jelentős növekedését eredményezi, mely éves bontásban az alábbiak szerint alakul:

- 2020. november 1. napjától a többlet bevétel 14 MFt/hó
- 2021. január 1. napjától a többlet bevétel 15 M MFt/hó,
- 2022. január 1. napjától a többlet bevétel 19 MFt/hó,
- 2023. január 1. napjától a többlet bevétel 19 MFt/hó,
- 2024. január 1. napjától a többlet bevétel 10 MFt/hó

A bérleti díj emelés lezárását követően a jelen állapothoz képest 77 MFt/hó többletbevétellel számolhatunk.

A bérleti díj emelés biztosítja a leromlott műszaki állapotú lakások felújításához szükséges fedezet egy részét, ezáltal a lakásállomány értékének megóvását. A felújított lakások újra bevonhatóvá válnak a lakáshasznosítás rendszerébe, tovább növelve ezzel a bevételt, valamint lehetőséget teremt olyan lakáshatást támogató alap létrehozására, amely a szociális szempontokat figyelembe véve segíti az arra valóban rászoruló családok lakáshoz jutását, biztosítva ezzel az Önkormányzat e téren fennálló kötelezettségeinek teljesítését.

Az ingatlangazdálkodási és a lakhatás terén fennálló szociális feladatok ilyen módon való szétválasztása azért is kívánatos, mert nem a lakáshasznosítási terület feladata a szociális segítségnyújtás, ingatlangazdálkodási szempontból nem elfogadható a teljes lakásállomány bérleti díját indokolatlanul alacsonyan tartani azért, hogy a szociálisan valóban rászoruló családok is ki tudják fizetni a lakások bérleti díját. A támogatási rendszer a többlet bevételből valóban hatékonyan, célirányosan működhet.

V. Kapcsolódások

Az ingatlangazdálkodási tervjavaslat kapcsolódik

- Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat 2020. 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

vonatkozó rendelkezéseihez.

VI. Javaslát a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

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

Miskolc, 2020. augusztus 18.


Veres Pál
polgármester



I. Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „**Javaslat ingatlangazdálkodási döntések meghozatalára, 2020. évi ingatlangazdálkodási terv elfogadására és a 25/2006. (VII.12.) számú lakások bérletéről szóló rendelet módosítására**” című előterjesztést és a következő határozatokat hozza:

Tárgy: Ingatlangazdálkodási döntések meghozatala

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az ingatlangazdálkodással kapcsolatban az alábbi döntéseket hozza:

1. Az ingatlanvagyon minden elemét (lakás, üzleti ingatlan) elsősorban bérbeadás útján kell hasznosítani.
2. Minden olyan ingatlan (lakás, üzleti ingatlan), amelyet nyílt pályázati kiírás során nem sikerült bérbeadni, az Önkormányzat 40/2012 (XII.15.) sz. rendeletében foglaltaknak megfelelő keretek között értékesíthető.
3. Az ingatlanvagyon minden üres elemét (lakás, üzleti ingatlan) bérbe adható állapotban kell tartani, állapota miatt nem kiadható státuszú ingatlan ne legyen az ingatlan portfólióban.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt.

Gazdaságfejlesztési és ingatlangazdálkodási igazgató
azonnal, illetve a végrehajtásra 2020. december 31.

II. Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „**Javaslat ingatlangazdálkodási döntések meghozatalára, 2020. évi ingatlangazdálkodási terv elfogadására és a 25/2006. (VII.12.) számú lakások bérletéről szóló rendelet módosítására**” című előterjesztést és a következő határozatokat hozza:

Tárgy: A Miskolc Holding Zrt. 2020. évi ingatlangazdálkodási tervének jóváhagyása

1. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Miskolc Holding Zrt. 2020. évi ingatlangazdálkodási tervét az 1. sz. melléklet szerint jóváhagyja.
2. A Közgyűlés a Miskolc Holding Zrt. 2020. évi bérleményszolgáltatási tevékenységéhez kapcsolódó

Áfa nélküli nettó bevételi előirányzatát	
Szociális, költségelvű és piaci lakások, helyiségek	2.274.059 eFt
Első utcai DAM I. épület	58.676 eFt
Második utcai DAM II. épület	50.121 eFt
Eperjesi utcai nyugdíjas otthon	15.478 eFt
Szondi utcai épület	4.666 eFt
Összesen	2.403.000 eFt

Áfa nélküli nettó kiadási előirányzatát	
Szociális, költségelvű és piaci lakások, helyiségek	1.722.127 eFt
Első utcai DAM I. épület	36.179 eFt
Második utcai DAM II. épület	26.530 eFt
Eperjes utcai nyugdíjas otthon	11.654 eFt
Szondi utcai épület	3.510 eFt
Összesen	1.800.000 eFt

főösszeggel, a tervjavaslat feladatainak megfelelően jóváhagyja.

3. A Közgyűlés a bérleményszolgáltatás tervezett pozitív egyenlegét 603 MFt összegben jóváhagyja. A pozitív egyenlegből 120 MFt a Várost Építünk Kötvényekhez kapcsolódó éves fizetési kötelezettség teljesítésének finanszírozási forrásául szolgál, míg a 483 MFt az önkormányzat költségvetésének bevételeként befizetésre kerül.
4. A Közgyűlés a bérleményszolgáltatási és ingatlan-vagyon nyilvántartási feladatok ellátásához az ingatlangazdálkodási és ingatlanvagyon-nyilvántartási normatívát az alábbi összegben állapítja meg:

Szociális, költségelvű és piaci lakások, helyiségek	633.200 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	500 eFt
Mindösszesen:	648.000 eFt

5. A Közgyűlés a Miskolc Holding Zrt. által kibocsátott kötvények visszafizetésének fedezetéül a lakásalap részeként a 2020. tárgyévi lakásértékesítés kiadási és bevételi előirányzatát azonos összegben, 80.000 eFt –tal jóváhagyja, amelyhez pénzforgalom nem kapcsolódik.
6. A Közgyűlés a lakásalap pénzforgalommal érintett 2020. tárgyévi bevételi előirányzatát 690.000 eFt-tal, kiadási előirányzatát 30.000 eFt –tal jóváhagyja, a tervjavaslatban szereplő címsorok alapján.
7. A Közgyűlés a Miskolc Holding Zrt. által kibocsátott kötvények visszafizetésének fedezetére képzett 120.000 eFt kiadási előirányzatot jóváhagyja.
8. A Közgyűlés a Miskolc Holding Zrt. által kibocsátott kötvények visszafizetésének fedezetéül 2020. tárgyévi nem lakáscélú ingatlanértékesítés kiadási és bevételi előirányzatát azonos összegben, 170.000 eFt -tal jóváhagyja, amelyhez pénzforgalom nem kapcsolódik.
9. A Közgyűlés a pénzforgalommal érintett 2020. tárgyévi nem lakáscélú ingatlanértékesítés kiadási és bevételi előirányzatát azonos összegben 20.000 eFt -tal jóváhagyja.
10. A Közgyűlés az önkormányzati lakások 2020. évi felhasználásának területeit a következők szerint állapítja meg:
 - a.) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának a lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 25. § szerinti felhatalmazás alapján a megüresedő lakások közül, a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság valamint az Egészségügyi és Szociális Bizottság részére különös méltányosságból, illetőleg különös méltánylást érdemlő egyéb okból történő bérlőkijelölésre 25 lakást biztosít. Javaslatot a Miskolc Holding Zrt. tehet a bizottságok felé.
 - b.) A Lakásrendelet 25/A. § szerinti felhatalmazás alapján a polgármesteri lakáskeretre 10 lakást, Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Miskolc vállalkozásfejlesztési és befektetés-ösztönzési programjáról szóló 32/2008. (XI.26.) számú rendeletének 19. § szerinti lakáshoz juttatásra 10 lakást biztosít.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt.

Gazdálkodási Főosztály

azonnal, illetve a végrehajtásra 2020. december 31.

Indokolás

a lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló / (....) önkormányzati rendelethez

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján, meghatározott keretek között az önkormányzat helyi önkormányzati rendelet alkotására jogosult.

A fenti törvény alapján a Közgyűlés megalkotta a lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII.12) önkormányzati rendeletet, amely több alkalommal módosításra került.

Az önkormányzati rendeletek, így a Lakásrendelet esetében is időszakonként szükséges a bennük foglalt szabályozási rendszerek átgondolása, azok összehangolása a gazdasági, társadalmi folyamatokkal, valamint az önkormányzat érdekeivel.

A rendelet javaslatot tesz a bérleti díj rendszer - piaci környezet jelentős változásaira figyelemmel történő - felülvizsgálatára és a bérleti díjak arányos, differenciált, az egész lakásállományra kiterjedő és fokozatos emelésére, megteremtve ezzel a lehetőséget a lakásfelújítási- és a lakhatást segítő szociális alap létrehozására.

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.

A rendelettervezet megfelel a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet rendelkezéseinek. A javasolt módosítás 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 rendeletmódosítással kapcsolatban az Önkormányzatot nem terheli.

Miskolc, 2020. augusztus 18.


Veres Pál
polgármester



Hatásvizsgálati lap
a lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII.12.) önkormányzati rendelet
módosításáról szóló / (....) önkormányzati rendelethez

Tájékoztatás előzetes hatásvizsgálat eredményéről

I. Várható társadalmi hatások

A bérleti díj emelés – függetlenül annak mértékétől, időpontjától, gazdasági szükségszerűségétől – minden esetben jelentős elégedetlenséget szül a bérlők körében. Erre a reakcióra most is számítani kell. Ezért fontos a bérleti díjemelést indokainak pontos, széleskörben történő ismertetése. A díjemelést rendszerében érvényesülő arányos, igazságos, differenciált, teljeskörű, fokozatos és főként – a lakásállomány értékének megőrzése és az üres lakások felújítást követő újrahazsnosításának biztosítása érdekében – a szükségszerű alapelvek hangsúlyozásával a negatív társadalmi reakciók enyhíthetők.

Ezen túlmenően, de nem elhanyagolható szempont, hogy a díjemeléssel szembeni bevételtöbblet lehetőséget teremt olyan szociális támogatási rendszer létrehozására, amely segítséget nyújthat a valóban rászoruló családok lakhatási problémáinak megoldásában, biztosítva ezzel az önkormányzat e téren fennálló kötelezettségeinek teljesítését.

II. Várható gazdasági, költségvetési hatások

A bérleti díjemelést az árbevétel jelentős növekedését eredményezi, mely éves bontásban az alábbiak szerint alakul:

- 2020. november 1. napjától a többlet bevétel 14.300 e Ft/hó
- 2021. január 1. napjától a többlet bevétel 15.000 e Ft/hó,
- 2022. január 1. napjától a többlet bevétel 18.800 e Ft/hó,
- 2023. január 1. napjától a többlet bevétel 18.900 e Ft/hó,
- 2024. január 1. napjától a többlet bevétel 10.600 e Ft/hó

A bérleti díj emelés lezárását követően – a 2024. évben – a jelenleg számlázott havi 100.000 e Ft/hó lakásbérleti díj hoz képest 77.600 e Ft/hó többletbevétellel számolhatunk.

Az így képződő évi több mint 800.000 e Ft/év többlet lehetőséget biztosít:

- lakásfelújítási alap létrehozására (a több mint 900 db, jelenleg üresen álló lakásnak - műszaki adottságait, statikai állapotát tekintve - kb. kétharmada felújítást követően újra bevonható a bérbeadás körébe),
- lakhatást segítő szociális alap létrehozására (megfelelő lakbértámogatási rendszerrel könnyíthető a szegényebb családok helyzete,
- egyéb költségvetési kiadások finanszírozására.

III. Várható környezeti hatások

A Rendelet módosításának várható környezeti hatása nincs.

IV. Várható egészségi következmények

A Rendelet módosításának közvetlen egészségi következménye nincs. Közvetett hatása a felújítási lakásokba költöző, továbbá a szociális támogatásban részt vevő családok részére egészséges lakókörnyezet biztosítása.

V. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A Rendelet módosítása – a differenciált és többlépcsős bérleti díj emelésre tekintettel – a Miskolc Holding Zrt. Lakáshasznosítási szervezeti egysége által használt FSQL Forrás.Net integrált ügyviteli rendszer egyszeri számítástechnikai fejlesztését igényli, továbbá a bérleti díjak emeléséhez kapcsolódó, szakaszosan megnövekedő adminisztrációs munka a jelenlegi létszámmal megoldható.

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

A Lakásrendelet módosításának indoka a rendelet szabályozási rendszerének időszakonkénti, szükséges felülvizsgálata, összehangolása a gazdasági, társadalmi folyamatokkal, valamint az önkormányzat érdekeivel.

A bérleti díjak emelésének elmaradása egyrészt a lakásgazdálkodás területén fennálló forráshiány további elmélyülését, ezáltal a lakásállomány jelentős értékvesztését, másrészt az önkormányzat lakhatás területén fennálló szociális feladatainak ellehetetlenülését jelenti.

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

A rendelet megalkotásával elfogadásával a Miskolc Holding Zrt. Lakáshasznosítási szervezeti egysége által használt FSQL Forrás.Net integrált ügyviteli rendszer egyszeri számítástechnikai fejlesztésének költségei merülnek fel, a módosítás egyéb személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt nem érint.

Miskolc, 2020. augusztus 18.


Veres Pál
polgármester



Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

...../..... (.....) önkormányzati rendelete

a lakások bérletéről szóló 25/2006.(VII. 12.) önkormányzati rendelet módosításáról

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében és 2. melléklet a) és j) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 35. § (2) bekezdésében és az 1. melléklet 1.1.1 pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Jogi és Ügyrendi Bizottsága, és Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.1.4. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és Üzemeltetési Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának a lakások bérletéről szóló 25/2006. (VII. 12.) számú rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 6. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. § (1) A bérbeadó a költségelven bérbe adandó lakások pályázatán kizárólag magas komfortfokozatú (komfortos, összkomfortos), költségelvű kategóriába tartozó lakásokat hirdethet. A pályázatokat lehetőleg folyamatosan kell kiírni, melyek a bizottsági ülések rendjébe igazodóan kerülnek elbírálásra.”

2. §

A Rendelet 7. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. § (1) A bérbeadó a piaci alapon bérbe adandó lakások pályázatán kizárólag magas komfortfokozatú (komfortos, összkomfortos), piaci kategóriába tartozó lakásokat hirdethet. A pályázatokat lehetőleg folyamatosan kell kiírni, melyek a bizottsági ülések rendjébe igazodóan kerülnek elbírálásra. „

3. §

A Rendelet 8/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„8/A. § (1) Új bérleti jogviszony keletkezésekor a magas komfortfokozatú (összkomfortos, komfortos) lakások kizárólag a költségelvű és piaci besorolás alapján adható bérbe.”

4. §

A Rendelet 8/A. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Magas komfortfokozatú (komfortos, összkomfortos) lakások:

a) újonnan történő bérbeadása esetén, a bérlő 6 havi bérleti díjnak megfelelő óvadéki díjat köteles egy összegben a bérbeadó részére megfizetni,

b) ugyanazon bérlő részére történő újabb határozott idejű bérbeadás, valamint határozatlan idejű bérleti szerződéshez kapcsolódó bérleti díj emelés esetén a bérlő köteles az általa korábban befizetett óvadékokat a mindenkor hatályos 6 havi bérleti díjnak megfelelő összegre kiegészíteni, vagy – amennyiben korábban óvadékfizetésre nem került sor – 6 havi bérleti díjnak megfelelő óvadéki díjat megfizetni. Az óvadék befizetése, vagy kiegészítése az erre irányuló kérelem alapján, 100.000.- Ft-ot meghaladó fizetési kötelezettség esetén maximum 6 havi, 200.000.- Ft-ot meghaladó fizetési kötelezettség esetén maximum 24 havi, 300.000.- Ft-ot meghaladó fizetési kötelezettség esetén maximum 36 havi egyenlő részletekben történő befizetéssel teljesíthető. A részletfizetés elmulasztása a lakásbérleti szerződés bontó feltételének minősül. Amennyiben az óvadéki díjat nem kell kiegészíteni, azt a bérlő részére bérbeadott lakáson kell nyilvántartani.

c) nem magánszemély bérlő részére történő bérbeadás esetén az óvadék befizetése, vagy az óvadék kiegészítése megfelelő összegű bankgaranciával is teljesíthető.”

5. §

A Rendelet 10. § (1)-(3) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) E rendelet 1. melléklete tartalmazza a Miskolc Megyei Jogú Város területén alkalmazásra kerülő övezetek szerinti bontást és a lakbérek megállapításánál alkalmazandó besorolási kategóriákat.

(2) A bérleti díjak mértékét a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A bérleti díj mértéke:

a) legfeljebb 50%-kal csökkenthető, ha:

aa) a bérlemény alagsorban van,

ab) a bérlemény műszaki állapota indokolja,

ac) a bérlemény komfortos komfortfokozatú, de nem gázfűtéses,

ad) a bérlemény kedvezőtlen fekvésű vagy nehezen megközelíthető épületben található, így különösen, ha gyorsforgalmi út, vasút, felüljáró közelében helyezkedik el,

ae) a bérlő teszi a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúvá a lakás az átadásától számított legfeljebb 90 napig,

af) a bérlemény alapterülete, szobaszáma, kedvezőtlen beosztása indokolja, vagy

ag) a bérlemény rossz műszaki állapotú épületben található.

b) legfeljebb 30 %-kal csökkenthető, ha a bérleményt 3 egymást követő pályázat alkalmával kiadni nem lehetett.”

6. §

(1) A Rendelet 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

(2) A Rendelet 2. melléklete helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

7. §

Hatályát veszti a Rendelet:

a) 10. § (4) és (5) bekezdése és

b) 2. melléklet 5. pontja.

8. §

- (1) Ez a rendelet - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - 2020. november 1-jén lép hatályba.
(2) A 6. § (2) bekezdése és a 2. melléklet 2021. január 1-jén lép hatályba.

Miskolc, 2020. augusztus

Dr. Ignác Dávid
jegyző

Veres Pál
polgármester

1. melléklet a/..... (.....) önkormányzati rendelethez

I. A lakbérek megállapításánál alkalmazandó övezetek

1. övezet: A Soltész Nagy Kálmán utca, Bem József utca, Bihari János utca, Dankó Pista utca, Mindszent tér, Papszer utca, Meggyesalja utca, Reményi Ede utca, Petőfi Sándor utca, Dayka Gábor utca, Hunyadi utca, Ilona utca, Vologda utca, Fazekas út, Jókai Mór utca, Petőfi tér, Arany János tér, Szentpéteri kapu, Álmos utca, Huszár utca, Bethlen Gábor utca, Szendrei János utca, Hatvanötösök útja, Zsolcai kapu által határolt területen lévő lakások

2. övezet: Mindazok a lakások, amelyek nem tartoznak az „1.” és „3.” övezetbe.

3. övezet: az Avas I. és II. ütem lakásai, Percecs, Szinva utca 25. szám alatt lévő épület lakásai, Kartács utca, és Szondy György utca 42-46. szám alatt lévő épület lakásai

II. A lakbérek megállapításánál alkalmazandó besorolási kategóriák-magas komfortfokozatú lakásoknál

1. piaci alapon bérbbe adandók:

az Ady Endre u., Alkotás u., Andor u., Andrássy Gyula u. (kizárólag a 59, 98, 100 szám), Arany János u., Árpád út, Attila u., Augusztus 20. u., Áfonyás u. (kizárólag a 10,12,14) Bajcsy-Zsilinszky út, Bálint u., Bárczay u., Baross Gábor út (kivéve a 19,21,31), Bársony János u., Benedek Elek u., Bertalan u., Bihari János u., Bolyai János u., Bors vezér u., Budai Nagy Antal u., Corvin u., Csabai kapu, Csabavezér út, Csengey Gusztáv u., Csontos Gyula u., Dankó Pista u., Dayka Gábor u., Derkovits Gyula u., Dorottya u., Éder György u., Első u., Erdélyi u., Erzsébet tér, Fábián kapu, Fazola Henrik u., Földes Ferenc u., Futó u., Gálffy Ignác u., Geró János u., Gesztenyés u. (kivéve 1-11.), Görgey Artúr u., Gyóni Géza u., Győri kapu (kivéve a 143.), Gyula u.(kivéve 2/A), Hadirokkantak útja, Hajós Alfréd u., Hatvanötösök útja (kivéve a 19.), Hegyalja u., Herman Ottó u., Horváth Lajos u., Huba u., Hunyadi János u. (kivéve a 17,32,34,36,58.), Ifjúság útja, Iván u., Jánosi Ferenc u., Jókai Mór u., Jósika Miklós u., József Attila u. (csak 2, 6-8, 12-14 szám), Kacsóh Pongrác u., Kassai u., Katalin u., Katowice u., Kazinczy Ferenc u., Király u., Kis-Hunyad u. (kivéve a 33,51,63.), Kiss Tábornok u. (kivéve a 26. szám), Klapka György u., Kölcsey Ferenc u., Középszer u., Kőrösi Csoma Sándor u., Kuruc u., Leszih Andor u., Losonczy István u., Madarász Viktor u., Malomszög u., Második u., Mátyás király u., Mednyánszky László u., Melinda u., Miklós u., Munkácsy Mihály u., Munkás u., Örs u., Pallos u., Palóczy László u., Park u., Patak u., Pattantyús Ábrahám Géza u., Petneházy Dávid u., Petőfi u. (kizárólag a 43,5-7.) Pozsonyi u., Rácz Ádám u., Rákóczi Ferenc u., Régiposta u., Sályi István u., Selyemrét u., Serház u., Soltész Nagy Kálmán u., Stadion u., Szalag u., Szarkahegy, Széchenyi István út, Szeles u.(kivéve 60.), Szemere Bertalan u., Szent István u., Szentpéteri kapu (kivéve a 3, 25, 101/A.), Szepessy Pál u., Szilvás u. (kizárólag az 1-7; 23-35; 26-36.), Szinyei Merse Pál u., Tátra u., Testvérvárosok u., Thököly Imre u., Tizeshonvéd u., Torontáli u., Uitz Béla u., Váncza Mihály u., Városház tér, Vászónfehéritő u., Vologda u., Vörösmarty Mihály u., Zamenhof u., Zielinsky Szilárd u., Zoltán u., Zombori u., Zsolcai kapu (kizárólag a 26.)

alatt lévő épületekben található, magas komfortfokozatú (komfortos, összkomfortos) lakások.

2. költségelven bérbbe adandók:

az 1. pontban nem megjelölt helyen található, magas komfortfokozatú (komfortos és összkomfortos) lakások.

2. melléklet a/..... (.....) önkormányzati rendelethez

A bérleti díj

1. Az alacsony komfortfokozatú, szociális helyzet alapján bérbe adandó lakások bérleti díja

1.1. 2021. január 1. napjától 2021. december 31. napjáig:

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
<i>1</i>	<i>Félkomfortos</i>	<i>Komfort nélküli</i>	<i>Szükséglakás</i>
<i>2</i>	<i>Ft/m²/hó</i>	<i>Ft/m²/hó</i>	<i>Ft/m²/hó</i>
<i>3</i>	<i>390</i>	<i>325</i>	<i>165</i>

1.2. 2022.január 1. napjától

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
<i>1</i>	<i>Félkomfortos</i>	<i>Komfort nélküli</i>	<i>Szükséglakás</i>
<i>2</i>	<i>Ft/m²/hó</i>	<i>Ft/m²/hó</i>	<i>Ft/m²/hó</i>
<i>3</i>	<i>426</i>	<i>354</i>	<i>180</i>

2. A költségelvű lakások bérleti díja

2.1. 2021. január 1. napjától 2021. december 31. napjáig:

2.1.1.

A		B				C				
1.	Épület típus	IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	640	605	590	570	605	570	555	540
		2	585	550	530	515	545	515	500	485
		3	535	465	450	435	460	435	425	410

2.1.2.

A		B				C				
1.	Épület típus	IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	745	705	685	665	700	665	650	630
		2	675	640	620	600	635	600	585	570
		3	565	535	520	505	535	505	495	480

2.1.3.

A		B				C				
1.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	715	675	655	635	670	635	615	595
		2	655	615	595	575	610	575	560	540
		3	545	515	500	480	510	480	470	455

2.1.4.

A		B				C				
1.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	825	775	755	730	775	730	710	690
		2	750	710	685	665	705	665	645	630
		3	630	595	580	560	590	560	545	530

2.2. 2022. január 1. napjától 2022. december 31. napjáig:

2.2.1.

A		B				C				
1.	Épület típus	IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	715	665	635	610	660	610	585	560
		2	665	610	585	565	610	565	535	515
		3	545	500	485	460	500	460	440	425

2.2.2.

A		B				C				
1.	Épület típus	IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	815	755	725	695	745	695	665	640
		2	750	695	670	640	690	640	610	590
		3	615	570	545	525	565	525	505	480

2.2.3.

A		B				C				
1.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	815	750	720	690	750	690	660	635
		2	760	700	670	640	690	640	610	585
		3	615	570	545	520	565	520	500	480

2.2.4.

A		B				C				
1.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	915	845	810	775	840	775	745	715
		2	845	780	750	720	775	720	690	660
		3	690	640	615	590	635	590	565	545

2.3. 2023. január 1. napjától:

2.3.1.

A		B				C				
1.	Épület típus	IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	790	720	685	650	715	650	615	585
		2	745	675	640	610	670	610	575	545
		3	685	540	515	485	535	485	460	435

2.3.2.

A		B				C				
1.	Épület típus	IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	880	800	760	720	790	720	685	650
		2	825	750	715	675	745	675	640	610
		3	660	600	570	540	595	540	515	485

2.3.3.

A		B				C				
1.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	915	830	790	750	825	750	710	675
		2	860	780	740	700	770	700	665	630
		3	685	625	595	560	620	560	535	505

2.3.4.

A		B				C				
1.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	1 005	910	865	820	905	820	780	740
		2	940	855	810	770	845	770	730	695
		3	750	685	650	615	675	615	585	555

3. Piaci elven bérbe adandó lakások bérleti díja

3.1. 2021. január 1. napjától 2021. december 31. napjáig:

3.1.1.

A		B				C				
1.	Épület típus	IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	960	905	880	850	900	850	825	800
		2	875	820	795	770	815	770	745	720
		3	730	690	670	645	685	645	630	610

3.1.2.

A		B				C				
1.	Épület típus	IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	1120	1055	1025	995	1050	995	965	935
		2	990	935	905	880	930	880	850	825
		3	830	785	765	740	780	740	720	700

3.1.3.

A		B				C				
1.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	1010	945	915	885	940	885	860	830
		2	945	890	860	830	885	830	805	780
		3	795	750	725	700	745	700	680	660

3.1.4.

A		B				C				
1.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	1155	1090	1060	1025	1085	1025	1000	970
		2	1050	990	960	930	985	930	905	875
		3	885	835	810	790	830	790	765	745

3.2. 2022. január 1. napjától 2022. december 31. napjáig:

3.2.1.

A		B				C				
1.	Épület típus	IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	1095	1015	970	930	1005	930	895	850
		2	1015	935	900	855	930	855	825	785
		3	830	765	735	700	755	700	675	645

3.2.2.

A		B				C				
1.	Épület típus	IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	1245	1155	1105	1060	1140	1060	1015	975
		2	1115	1030	990	945	1020	945	905	870
		3	910	845	810	775	835	775	745	715

3.2.3.

A		B				C				
1.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	1175	1080	1035	990	1075	990	950	910
		2	1105	1020	980	935	1010	935	895	855
		3	905	835	805	765	830	765	735	705

3.2.4.

A		B				C				
1.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	1285	1185	1135	1090	1175	1090	1045	1000
		2	1185	1095	1050	1005	1090	1005	965	925
		3	970	900	860	825	890	825	795	765

3.3. 2023. január 1. napjától:

3.3.1.

A		B				C				
1.	Épület típus	IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	1230	1120	1065	1010	1110	1010	960	905
		2	1155	1050	1000	945	1040	945	900	850
		3	925	840	800	755	830	755	720	680

3.3.2.

A		B				C				
1.	Épület típus	IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	1375	1250	1185	1125	1235	1125	1065	1010
		2	1240	1125	1070	1015	1115	1015	960	910
		3	990	900	855	810	890	810	770	730

3.3.3.

A		B				C				
1.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	1340	1215	1155	1095	1205	1095	1040	985
		2	1265	1150	1095	1035	1140	1035	985	930
		3	1015	925	880	830	915	830	790	750

3.3.4.

A		B				C				
1.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	1410	1280	1215	1150	1265	1150	1095	1035
		2	1320	1200	1140	1080	1190	1080	1025	970
		3	1055	960	910	865	950	865	820	780

4. 2020. január 1. és 2020. november 1. napja között piaci kategóriába átsorolt magas komfortfokozatú összkomfortos, komfortos lakások bérleti díja

4.1. 2021. január 1. napjától 2021. december 31. napjáig:

4.1.1.

A		B				C			
1.	Épület típus	IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ			
2.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított			
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos			
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó
6.	Övezetek	1	690	690	690	690	690	690	690
		2	590	590	590	590	590	590	590
		3	535	535	535	535	535	535	535

4.1.2.

A		B				C			
1.	Épület típus	IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ			
2.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított			
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos			
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó
6.	Övezetek	1	860	860	860	860	860	860	860
		2	740	740	740	740	740	740	740
		3	670	670	670	670	670	670	670

4.1.3.

A		B				C			
1.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ			
2.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított			
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos			
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó
6.	Övezetek	1	675	675	675	675	675	675	675
		2	625	625	625	625	625	625	625
		3	570	570	570	570	570	570	570

4.1.4.

A		B				C			
1.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ			
2.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított			
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos			
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó
6.	Övezetek	1	900	900	900	900	900	900	900
		2	780	780	780	780	780	780	780
		3	710	710	710	710	710	710	710

4.2. 2022. január 1. napjától 2022. december 31. napjáig:

4.2.1.

A		B				C				
1.	Épület típus	IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	960	905	880	850	900	850	825	800
		2	875	820	795	770	815	770	745	720
		3	730	690	670	645	685	645	630	610

4.2.2.

A		B				C				
1.	Épület típus	IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	1120	1055	1025	995	1050	995	965	935
		2	990	935	905	880	930	880	850	825
		3	830	785	765	740	780	740	720	700

4.2.3.

A		B				C				
1.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	1010	945	915	885	940	885	860	830
		2	945	890	860	830	885	830	805	780
		3	795	750	725	700	745	700	680	660

4.2.4.

A		B				C				
1.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	1155	1090	1060	1025	1085	1025	1000	970
		2	1050	990	960	930	985	930	905	875
		3	885	835	810	790	830	790	765	745

4.3. 2023. január 1. napjától 2023. december 31. napjáig:

4.3.1.

A		B				C				
1.	Épület típus	IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	1095	1015	970	930	1005	930	895	850
		2	1015	935	900	855	930	855	825	785
		3	830	765	735	700	755	700	675	645

4.3.2.

A		B				C				
1.	Épület típus	IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	1245	1155	1105	1060	1140	1060	1015	975
		2	1115	1030	990	945	1020	945	905	870
		3	910	845	810	775	835	775	745	715

4.3.3.

A		B				C				
1.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	1175	1080	1035	990	1075	990	950	910
		2	1105	1020	980	935	1010	935	895	855
		3	905	835	805	765	830	765	735	705

4.3.4.

A		B				C				
1.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	1285	1185	1135	1090	1175	1090	1045	1000
		2	1185	1095	1050	1005	1090	1005	965	925
		3	970	900	860	825	890	825	795	765

4.4. 2024. január 1. napjától

4.4.1.

A		B				C				
1.	Épület típus	IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	1230	1120	1065	1010	1110	1010	960	905
		2	1155	1050	1000	945	1040	945	900	850
		3	925	840	800	755	830	755	720	680

4.4.2.

A		B				C				
1.	Épület típus	IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	1375	1250	1185	1125	1235	1125	1065	1010
		2	1240	1125	1070	1015	1115	1015	960	910
		3	990	900	855	810	890	810	770	730

4.4.3.

A		B				C				
1.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	1340	1215	1155	1095	1205	1095	1040	985
		2	1265	1150	1095	1035	1140	1035	985	930
		3	1015	925	880	830	915	830	790	750

4.4.4.

A		B				C				
1.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
2.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
3.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
4.	Alapterület	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	0-40 m ²	41-70 m ²	71-100 m ²	100-m ²	
5.	Alapegység	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	Ft/m ² /hó	
6.	Övezetek	1	1410	1280	1215	1150	1265	1150	1095	1035
		2	1320	1200	1140	1080	1190	1080	1025	970
		3	1055	960	910	865	950	865	820	780

A Miskolc Holding Zrt. 2020. 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	2019. évi terv	2019. évi tény	2020. évi terv
Bérleménydíj előírás			
Lakásbérleti díj	1.216.744	1.093.038	1.084.228
Egyéb bérleti díjak	95.412	84.011	83.972
Fűtési díjak	50.951	51.697	56.824
Helyiségek bérleti díja	356.105	327.896	312.884
FPP bérleti díj előírás	800.048	773.817	762.728
Bérbeadással kapcs. egyéb bevételek	22.740	46.548	61.376
Földbérlemények	0	4.080	3.786
Bérleménydíj előírás összesen:	2.542.000	2.381.087	2.365.798
Tárgyidőszaki hátralékképződés	- 101.000	-144.566	-101.475
Előző időszak hátralékára befizetés	100.000	124.535	100.039
Bevétel leírt hátralékra			638
Bérleti jog átruházási díj	1.000		1.000
FPP speciális bevételei	1.000	12.391	10.000
Késedelmi kamat	6.000	5.750	6.000
Egyéb bevételek	21.000	23.883	21.000
Bérleménydíj bevételi előirányzat:	2.570.000	2.403.246	2.403.000

2019. évi teljesülés:

A lakások, a helyiségek, és az FPP bérlemények bérleti díj előírása 2019. évben a tervezett szinttől kismértékben elmaradt, az összes bérleménydíj előírás összege 2.381.087 eFt volt, amely 6,75 %-kal maradt el a tervezett értéktől.

A beszámolási időszakban a tárgyidőszaki hátralékképződés magasabb, az előző időszaki hátralékra történő befizetés magasabb összegű volt a tervezett mértéknél, így a hátralékképződés csökkentette, a hátralék befizetés növelte a bérleményszolgáltatás bevételét. Az egyéb bevételi tételek közül a hátralékbehajtás késedelmi kamata és a leírt

hátralékra érkezett bevételek és az egyéb bérleményszolgáltatási bevételek enyhén meghaladják a tervezettet.

Mindezek alapján a rendelkezésre álló összes bérleti díj bevétel 2.403.246 eFt, amely 6,9 %-kal maradt el a tervezett mértéktől.

2020. évi terv:

A nem lakás célú ingatlanoknál a szerződésekben szereplő infláció mértékének megfelelő szintű szolgáltatási díjváltozással, valamint a pandémiás helyzet miatt adott 3 hónapos bérleti díj kedvezménnyel, a helyiségek esetében enyhe bérleménydíj előírás csökkenéssel terveztünk. A földbérlemények 2017. évben átkerültek az MVG Nonprofit Kft. vagyonkezelésébe, így ezzel nem terveztünk.

Mindezek alapján a bérleménydíj előírásra 2.365.798 eFt-ot terveztünk.

A hátralékképződés értékét a 2019. évi tervvel azonos szinten terveztük. Az egyéb bevételek tervezett értéke 21.000 eFt, az összes realizálható bérleményszolgáltatási bevétel 2.403.000 eFt.

A bevételek felhasználását az alábbiak szerint foglaltuk össze:

	Adatok: eFt-ban		
Megnevezés	2019. évi terv	2019. évi tény	2020. évi terv
Inatlankezelési és nyilvántart. normatíva	648.000	648.000	648.000
Közüzemi és közös költség	500.883	534.198	525.705
Kezelői és bonyolítói díjak	111.617	126.001	105.795
Lakásleadás térítési díja	1.000	0	5.000
Karbantartási felhasználás	526.500	509.796	501.500
Egyéb felhasználások	6.000	18.478	8.000
Finanszírozási költség	6.000	5.841	6.000
Összes felhasználás	1.800.000	1.842.314	1.800.000

2019. évi teljesülés:

A közüzemi díjak teljesülése 6,6 %-kal magasabb a tervezett mértéktől és a bonyolítói díjak is a tervtől magasabb mértékben jelentkeztek.

2014. évtől az ingatlangazdálkodási tervben elfogadásra került a bérleményszolgáltatás negatív egyenlegére felszámított költség megtérítése. A finanszírozási költség 2019. évben 5,8 MFt-ban realizálódott, így kismértékben elmaradt a tervezett értéktől.

Mindezeket figyelembe véve a bérleményszolgáltatás összes felhasználása 1.842.314 eFt volt, így az év során 560.932 eFt pozitív egyenleg keletkezett, amely összegből 77.800 eFt átvezetésre került a kötvényalapra, 483.112 eFt-ot költségvetési befizetési kötelezettségként átutaltunk a költségvetés részére.

2020. 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 2019. évi tényértéktől enyhén alacsonyabb értéket irányoztunk elő.

Össességében 2020. évre a bérleményszolgáltatás keretében 1.800.000 eFt kiadást terveztünk, így a tervezett pozitív egyenleg 603.000 eFt. A kötvényalapra történő 120.000 eFt összegű átvezetést követően a tervezett költségvetési befizetés összege 483.000 eFt.

A bérleményszolgáltatás 2020. évi tervtábláját az 2. sz. melléklet tartalmazza.

II. LAKÁSALAP-GAZDÁLKODÁS

Adatok: e Ft-ban

Lakásalap	2019. évi terv	2019. évi tény	2020. évi terv
NYITÓ Lakásalap maradvány:	-202.099	-202.099	-228.380
Készpénzes lakásért. (induló befiz.)	13.100	0	5.000
Egyéb lakásértékesítés	0	0	671.000
Tehermentesítés	2.800	3.322	3.500
Törlesztő részletek+ kés. kamat	13.600	9.659	10.000
Szolgálati lakás ért. bev.	500	355	500
Tárgyévi bevételek:	30.000	13.336	690.000
Társasház felújítási hozzájárulás	14.200	26.330	17.000
Értékesítési, beszedési díjak, költségek	6.500	5.853	6.000
Ingtatlanvásárlás költségei		50	
Előfinanszírozás kamatköltségei	9.300	7.384	7.000
Összes felhasználás:	30.000	39.617	30.000
ZÁRÓ Lakásalap maradvány:	- 202.099	-228.380	431.620

A 2019. évi bevételek nagymértékben a tervezett szint alatt valósultak meg, nem nyújtottak fedezetet a társasházi felújítási kiadásokból, az alap kezelési költségeiből és a finanszírozás kamatköltségeiből képzett összes felhasználásra.

2020. évre 10.000 eFt bevétel várható a korábban eladott lakások törlesztő részleteiből, amely a normál társasházi felújítási hozzájárulásokon túl a bonyolítói díjakra sem nyújt fedezetet. A költségvetésben kiadási előirányzatként 2019. évre 30.000 eFt összeg szerepel.

Az önkormányzati lakásállományt felülvizsgálva mintegy 80-90 lakást tervezünk értékesíteni 131.000 eFt értékben.

KÖTVÉNYES LAKÁSALAP

Adatok: e Ft-ban

Kötvényes Lakásalap	2019. évi terv	2019. évi tény	2020. évi terv
Készpénzes lakásértékesítés	104.000	66.569	74.000
Törlesztő részletek, tehermentesítés	5.600	6.401	6.000
Szolgálati lakások önkormányzati bevétel		120	
Tárgyévi bevételek:	110.000	73.090	80.000
Értékesítési díjak, költségek	5.000	2.161	2.500
Kötvényalapra történő átvzetés	105.000	62.706	77.500
Vételár visszafizetés		8.223	
Összes felhasználás:	110.000	73.090	80.000

A 2019. évre tervezett 110.000 eFt kötvényes lakásértékesítési összeggel szemben 73.090 eFt realizálódott.

2020. évre 80.000 eFt összegben tervezünk lakásértékesítést, amelynek a költségek levonása után fennmaradó bevételét a Várost Építünk kötvények fizetési kötelezettségének teljesítésére szükséges fordítani.

III. ÖNKORMÁNYZATI INGATLANOK ÉRTÉKESÍTÉSE

2020. évben az értékesítési költségeket fedező 20.000 eFt összegű ingatlanértékesítési bevételen túl minden nem lakáscélú ingatlanértékesítési bevétel a kötvény visszafizetését kell, hogy szolgálja.

2020. évre 170.000 eFt összegű kötvény visszafizetéshez rendelhető nem lakáscélú ingatlanértékesítési bevételt terveztünk.

IV. EGYÉB INGATLANNAL KAPCSOLATOS KIADÁSI ELŐIRÁNYZATOK

Nyomortelepek/szegregált telepek felszámolásának kiadásai: 50.000 eFt

Bérleményszolgáltatás felújítási kiadásai 90.000 eFt

V. KÖTVÉNYKIBOCSÁTÁS

A Közgyűlés 2012. év októberi ülésén jóváhagyta a PPP-s lakások bérleti díjának kötvény kiadasként 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.

A kötvényforrásokból eredő felhasználási arányoknak megfelelően kimutatott önkormányzati egyenleg - figyelembe véve az eddigi pénzáramokat, óvadéki összeget és a devizaárfolyam változását - 3.525.000 eFt.

A kötvény elszámolás 2019. év végi állapotát 3.sz.melléklet tartalmazza.

A 2020. évi PPP kiadások, a felhalmozási és kamatfizetési kötelezettségek teljesítéséhez szükséges forrást a bérleményszolgáltatás pozitív egyenlegéből történő 120.000 eFt összegű költségvetési hozzájárulásból, 80.000 eFt összegű lakóingatlan és 170.000 eFt összegű kereskedelmi célú ingatlanok értékesítési bevételeiből tervezzük biztosítani.

Miskolc, 2020. július 30.

Beke Tibor
Ingtalngazdálkodási vezető

Bérléményszolgáltatás bevételei és kiadásai
2019. 1-12. hó

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2019. év Terv	2019. 1-12. hó					2019.1-12. hó összesen	tény / terv % ban	2020. évi terv
		Lakás, közsület	Első u.	Második u.	Eperjesi u.	Szondi u.			
Bérléménydíj előírás									
Lakás bérleti díj	1 216 744	1 021 940	26 397	31 786	8 575	4 340	1 093 038	89,83%	1 084 228
Egyéb bérleti díjak	95 412	77 376	2 938	2 436	539	722	84 011	88,05%	83 972
Fűtés díj	50 951	12 923	17 851	14 790	6 133	0	51 697	101,46%	56 824
Helyiségek bérleti díja	356 105	318 979	8 917	0	0	0	327 896	92,08%	312 884
PPP bérleti díj előírás	800 048	773 817	0	0	0	0	773 817	96,72%	762 728
Bérbendással kapcsolatos egyéb bevétel	22 740	46 106	442	0	0	0	46 548	204,70%	61 376
Földbérlmények	0	4 080	0	0	0	0	4 080	0,00%	3 786
1. Rendelkezésre Álló bérléménydíj előírás nettó	2 542 000	2 255 221	56 545	49 012	15 247	5 062	2 381 087	93,67%	2 365 798
2. Tárgydíszaki hátralék képződés	101 475	139 042	2 202	2 195	540	587	144 566	142,46%	101 475
Ebből: - lakossági	62 320	54 461	1 456	2 195	540	587	59 239	95,06%	62 320
Ebből: - helyiség és egyéb ingatlan	39 155	84 581	746	0	0	0	85 327	217,92%	39 155
3. Előző időszak hátralékára befizetés	100 039	118 051	3 530	2 393	282	279	124 535	124,49%	100 039
Ebből: - lakossági	63 828	64 693	1 516	2 393	282	279	69 163	108,36%	63 828
Ebből: - helyiség és egyéb ingatlan	36 211	53 358	2 014	0	0	0	55 372	152,91%	36 211
4. Bevétel leirt hátralékra	436	166	0	0	0	0	166	38,07%	638
5.a. Bérleti jog átruházási díj (LHD)	1 000	0	0	0	0	0	0	0,00%	1 000
5.b. FPP bérleti jog megszerzési alapdíj	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	0
5.c. FPP tevékenység váltás, albérletbe adás	1 000	12 391	0	0	0	0	12 391	1239,10%	10 000
6. Hátralékbehajtás késedelmi kamat	6 000	5 750	0	0	0	0	5 750	95,83%	6 000
7. Egyéb bérléményszolgáltatási bevételek	21 000	23 883	0	0	0	0	23 883	113,73%	21 000
8. Rendelkezésre álló bérléménydíj bevétel áfa nélkül (1-2+3+4+5a+5b+5c+6+7)	2 570 000	2 276 420	57 873	49 210	14 989	4 754	2 403 246	93,51%	2 403 000
9. Ingatlankezelés költségei	832 102	791 122	25 563	17 920	7 635	2 095	844 335	101,47%	1 173 705
- ingatlankezelési és nyilv. normatíva	648 000	633 240	10 500	2 500	1 300	460	648 000	100,00%	648 000
- közigaz. díjak	184 102	157 882	15 063	15 420	6 335	1 635	196 335	106,64%	525 705
10. Kezelői és bonyolítói díjak	111 617	120 378	2 296	2 132	493	702	126 001	112,89%	105 795
- kezelői díj	63 924	76 917	1 771	1 744	252	454	81 138	126,93%	62 478
- lakásalap nyilvántartási díj	24 000	20 750	0	0	0	0	20 750	86,46%	20 750
- karbantartás bonyolítói díjak	23 693	22 711	525	388	241	248	24 113	101,77%	22 567
11. Lakásleadás térítési díja, LHD kiadás	1 000	0	0	0	0	0	0	0,00%	5 000
12. Karbantartási felhasználás	526 500	478 650	12 449	9 684	4 752	4 261	509 796	96,83%	501 500
- HK karbantartási keret, gyorshibaelhárítás	335 000	319 493	12 044	9 426	4 217	4 210	349 390	104,30%	336 000
- Vízmezők cseréje	7 000	7 186	0	0	535	24	7 745	110,64%	10 000
- Bérbeszámitás	58 000	60 972	405	258	0	27	61 662	106,31%	65 000
- Érintésvédelem	3 000	3 724	0	0	0	0	3 724	124,13%	3 000
- Állagmegóvás, pollenvédelem	51 000	37 117	0	0	0	0	37 117	72,78%	40 000
- TÉK részleges felújítás	50 000	46 794	0	0	0	0	46 794	93,59%	40 000
- Bontás	2 500	0	0	0	0	0	0	0,00%	2 500
- Üres lakás felújítás	20 000	3 364	0	0	0	0	3 364	16,82%	5 000
13. Egyéb felhasználás	6 000	18 478	0	0	0	0	18 478	307,97%	8 000
14. Finanszírozási költség (MNB alapkam.+2,6%)	6 000	5 841	0	0	0	0	5 841	97,35%	6 000
15. Összes felhasználás áfa nélküli-nettó (9+10+11+12+13+14)	1 800 000	1 414 469	40 308	29 736	12 880	7 058	1 504 451	83,58%	1 800 000
16. Tárgyévi bérléményszolgáltatási egyenleg	770 000	861 951	17 565	19 474	2 109	-2 304	898 795	116,73%	503 000
17. Kötvényalapra átvétel	83 000	77 800	0	0	0	0	77 800	93,73%	120 000
18. Költségvetési befizetési köteletség	687 000	483 112	0	0	0	0	483 112	70,32%	483 000
19. Előző évi bérleti díj maradvány	-166 877	-280 449	47 859	68 064	1 008	-3 359	-166 877	100,00%	-166 877
20. Bérléményszolgáltatás pénzügyi egyenlege (16-17-18+19)	-166 877	20 590	65 424	87 538	3 117	-5 663	-171 006	-102,47%	-166 877

Bérleményszolgáltatás bevételei és kiadásai
2020. ÉVI TERV

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2019. évi tény	2020. évi terv					2020. év Terv összesen:
		Lakás, közföldet	Első u.	Második u.	Eperjesi u.	Szondi u.	
Bérleménydíj előírás							
Lakás bérleti díj	1 093 038	1 013 703	26 184	31 530	8 506	4 305	1 084 228
Egyéb bérleti díjak	84 011	77 340	2 937	2 435	539	721	83 972
Fűtés díj	51 697	14 205	19 621	16 257	6 741	0	56 824
Helyiségek bérleti díja	327 896	304 375	8 509	0	0	0	312 884
FPP bérleti díj előírás	773 817	762 728	0	0	0	0	762 728
Bérbeadással kapcsolatos egyéb bevétel	46 548	60 793	583	0	0	0	61 376
Földbérlemények	4 080	3 786	0	0	0	0	3 786
1. Rendelkezésre álló bérleménydíj előírás nettó	2 381 087	2 236 930	57 834	50 222	15 786	5 026	2 365 798
2. Tárgyidőszaki hátralék képződés	144 566	96 106	1 874	2 309	568	618	101 475
Ebből: - lakossági	59 239	57 293	1 532	2 309	568	618	62 320
Ebből: - helyiség és egyéb ingatlan	85 327	38 813	342	0	0	0	39 155
3. Előző időszak hátralékára befizetés	124 535	94 597	2 716	2 208	260	258	100 039
Ebből: - lakossági	69 163	59 703	1 399	2 208	260	258	63 828
Ebből: - helyiség és egyéb ingatlan	55 372	34 894	1 317	0	0	0	36 211
4. Bevétel leirt hátraléokra	166	638	0	0	0	0	638
5.a. Bérleti jog átruházási díj (LHD)	0	1 000	0	0	0	0	1 000
5.b. FPP bérleti jog megszerzési alapidj	0						
5.c. FPP tevékenység váltás, albérletbe adás	12 391	10 000	0	0	0	0	10 000
6. Hátralékbehajtás késedelmi kamat	5 750	6 000	0	0	0	0	6 000
7. Egyéb bérleményszolgáltatási bevételek	23 883	21 000	0	0	0	0	21 000
8. Rendelkezésre álló bérleménydíj bevétel áfa nélkül (1- 2+ 3+ 4+ 5a +5b + 5c + 6 + 7)	2 403 246	2 274 059	58 676	50 121	15 478	4 666	2 403 000
9. Ingatlankezelés költségei	1 182 218	1 121 045	25 323	17 674	7 534	2 129	1 173 705
- ingatlankezelési és nyilv. normatíva	648 000	633 200	10 500	2 500	1 300	500	648 000
- közüzemi díjak	534 218	487 845	14 823	15 174	6 234	1 629	525 705
10. Kezelői és bonyolítói díjak	126 001	101 233	1 856	1 706	420	581	105 795
- kezelői díj	81 138	59 228	1 364	1 343	194	349	62 478
- lakásalap nyilvántartási díj	20 750	20 750	0	0	0	0	20 750
- karbantartás bonyolítói díjak	24 113	21 255	492	363	226	232	22 568
11. Lakásleadás térítési díja, LHD kiadás	0	5 000	0	0	0	0	5 000
12. Karbantartási felhasználás	509 796	480 850	9 000	7 150	3 700	800	501 500
- HK karbantartási keret, gyorshibaelhárítás	349 390	316 000	8 500	7 000	3 700	800	336 000
- Vízmérők cseréje	7 745	10 000	0	0	0	0	10 000
- Bérbeszámítás	61 662	64 350	500	150	0	0	65 000
- Érintésvédelem	3 724	3 000	0	0	0	0	3 000
- Állagmegóvás, pollenvédelem	37 117	40 000	0	0	0	0	40 000
- TÉK részleges felújítás	46 794	40 000	0	0	0	0	40 000
- Bontás	0	2 500	0	0	0	0	2 500
- Üres lakás felújítás	3 364	5 000	0	0	0	0	5 000
13. Egyéb felhasználás	18 478	8 000	0	0	0	0	8 000
14. Finanszírozási költség (MNB alapkam.+2.6%)	5 841	6 000	0	0	0	0	6 000
15. Összes felhasználás áfa nélküli-nettó (9+10+11+12+13+14)	1 842 334	1 722 127	36 179	26 530	11 654	3 510	1 800 000
16. Tárgyévi bérleményszolgáltatási egyenleg	560 912	551 932	22 498	23 591	3 824	1 156	603 000
17. Kötvényalapra átvétel	77 800	120 000	0	0	0	0	120 000
18. Költségvetési befizetési kötelezettség	483 112	483 000	0	0	0	0	483 000
19. Előző évi bérleti díj maradvány	-166 877	-317 273	65 424	87 538	3 117	-5 683	-166 877
20. Bérleményszolgáltatás pénzügyi egyenlege (16-17-18+19.)	-166 877	-368 341	87 922	111 129	6 941	-4 527	-166 877

304,39

VÁROST ÉPÍTÜNK I. KÖTVÉNY

adatok eFt-ban

adatok eFt-ban

0

	2005-2018. év			2019. 01-12. hó			2005-2019. év		
	Teljes	Önkormányzat 94,746%	MH 5,254%	Teljes	Önkormányzat	MH	Teljes	Önkormányzat 94,746%	MH 5,254%
KIBOCSÁTÁS, FELHASZNÁLÁS									
Fejlesztési források									
1	Kibocsátott kötvény értéke	1 961 250					1 961 250		
2	Fejlesztésre fordítható bevételek	61 050					61 050		
I. (1;2)	Fejlesztési források összesen	2 022 300					2 022 300		
Fejlesztési költségek									
3	Fonoda úti ingatlanfejlesztés	525 004	525 004				525 004	525 004	
4	József A.53. ingatlanfejlesztés	143 979	143 979				143 979	143 979	
5	Belvárosi rehabilitáció	924 643	924 643				924 643	924 643	
6	Kis-hunyad u. 9	271 915	271 915				271 915	271 915	
7	Iparterület előkészítés	55 405	55 405				55 405	55 405	
	Önkormányzati felhasználás összesen	1 920 946	1 920 946	0			1 920 946	1 920 946	0
8	Mechatronikai Ipari Park fejlesztés	78 450		78 450			78 450		78 450
9	Egyéb MIK felhasználás	28 078		28 078			28 078		28 078
	MIK Zrt felhasználás összesen	106 528		106 528			106 528		106 528
II. (3;9)	Fejlesztési költségek	2 027 474	1 920 946	106 528			2 027 474	1 920 946	106 528
		0					0		
III. = I.-II.	Felhasználások egyenlege	-5 174	-5 174	0			-5 174	-5 174	0

BEVÉTELEK, MEGTÉRÜLÉS**Pénzbevételek**

10	Kamat bevételek	374 642	270 893	103 749	87 739	58 582	29 157	462 381	329 475	132 906
11	FPP többlet bevételek	1 515 015	1 515 015	0	76 246	76 246	0	1 591 261	1 591 261	0
12	Portfóliós ker. célú ing. ért. bevétele	623 077	623 077	0	48 084	48 084	0	671 161	671 161	0
13	MIK Zrt által bizt bevételek (MIP, Szemere)	106 528	0	106 528	0	0	0	106 528	0	106 528
14	Egyéb bevételek (ing ért, tám, bérl.szolg-ból)	354 334	354 334	0	0	0	0	354 334	354 334	0
IV. (10;14)	Bevételek összesen	2 973 596	2 763 319	210 277	212 069	182 912	29 157	3 185 665	2 946 231	239 434
15	HOLCIM támogatás Fonoda u.	-7 463	-7 463	0	0	0	0	-7 463	-7 463	0
16	Ingatlan vásárlásra átcso. Többlet bevétel (Fonod	-24 987	-24 987	0	0	0	0	-24 987	-24 987	0
17	Felújításra átcsoportosított többlet bevétel	-28 600	-28 600	0	0	0	0	-28 600	-28 600	0
V. (15;17)	Fejlesztésre fordított pénzbevételek	-61 050	-61 050	0	0	0	0	-61 050	-61 050	0
VI. =IV.-V.	Megtérülési bevételek össz:	2 912 546	2 702 269	210 277	212 069	182 912	29 157	3 124 615	2 885 181	239 434
Pénzügyi költségek										
18	Kibocsátás költségei	37 144	35 192	1 952	0	0	0	37 144	35 192	1 952
19	Kamatfizetés	1 197 529	1 134 560	62 969	77 649	73 569	4 080	1 275 178	1 208 129	67 049
20	Portf. Ing. ért. költségei	22 114	22 114	0	1 087	1 087	0	23 201	23 201	0
21	Egyéb költség (szia vezetés)	4 914	4 666	248			0	4 914	4 666	248
	Állampapír (óvadéki) elszámolással kapcs.tételek	84 099	77 461	6 637	60 311	43 656	16 655	144 410	121 117	23 292
VII. (18;21)	Pénzügyi költségek összesen:	1 345 800	1 273 993	71 806	139 047	118 312	20 735	1 484 847	1 392 305	92 541
VIII. = VI.-VII.	Megtérülési egyenleg	1 566 746	1 428 276	138 471	73 022	64 600	8 422	1 639 768	1 492 876	146 893
		0	0	0				0	0	0
IX=III.+VIII.	HALMOZOTT PÉNZMARADVÁNY	1 561 572	1 423 102	138 471	73 022	64 600	8 422	1 634 594	1 487 702	146 893
X	ELHELYEZETT ÓVADÉK	2 079 078	1 969 843	109 236	285 000	270 028	14 974	2 364 078	2 239 869	124 209
XI=IX-X	TÉNYLEGES PÉNZMARADVÁNY	-517 506	-546 741	29 236	-211 978	-205 426	-6 552	-729 484	-752 168	22 685
				0						0
				0						0
	Árfolyam különbözet	1 603 250	1 519 015	84 235	240 375	227 748	12 629	1 843 625	1 746 761	96 864
	Felhalmozási arány(2005-9)		68,45%	31,55%					62,93%	37,07%

I. kötvény Önkormányzatot terhelő része ezer Ft-ban:

Önkormányzati célú felhasználás	1 920 946
Megtérülési egyenleg	1 492 876
Önk. felhasználásra jutó árf. KÜI.	1 746 781
Egyenleg	2 174 831

304,39

VÁROST ÉPÍTÜNK II. KÖTVÉNY

adatok eFt-ban

adatok eFt-ban

	Teljes	2005-2018.év Önkormányzat 64,619%	MH 35,381%	Teljes	2019. 01-12. hó Önkormányzat	MH	Teljes	2005-2019.év Önkormányzat 64,619%	MH 35,381%
1 Kibocsátott kötvény értéke	0						1 770 997		
2 Fejlesztésre fordítható bevételek	0						0		
I. (1;2) Fejlesztési források összesen	0						1 770 997		
Fejlesztési költségek									
3 Portfóliós befizetés	800 000	800 000	0	0	0	0	800 000	800 000	0
4 PPP konstrukció bérleti díja	1 120 608	1 120 608	0	76 824	76 824	0	1 197 432	1 197 432	0
5 Belváros felújítása, iparterületek	146 453	146 453	0	0	0	0	146 453	146 453	0
Önkormányzati felhasználás összesen	2 067 061	2 067 061	0	76 824	76 824	0	2 143 885	2 143 885	0
6 Szemere u. 5. ingatlan vásárlás	184 000	0	184 000	0	0	0	184 000	0	184 000
7 Mechatronikai Ipari Park fejlesztés	515 777	0	515 777	0	0	0	515 777	0	515 777
MIK Zrt felhasználás összesen	699 777	0	699 777	0	0	0	699 777	0	699 777
II. (3;7) Fejlesztési költségek	2 766 838	2 067 061	699 777	76 824	76 824	0	2 843 662	2 143 885	699 777
III = I.-II. Felhasználások egyenlege	-995 841	-995 841	0	-76 824	-76 824	0	-1 072 665	-1 072 665	0

BEVÉTELEK, MEGTÉRÜLÉS

Pénzbevételek									
8 Kamatbevételek	462 732	328 360	134 372	94 478	30 206	64 272	557 210	358 566	198 644
9 Portfóliós lakás értékesítés bevétele	1 839 671	1 839 671	0	64 867	64 867	0	1 904 538	1 904 538	0
10 PPP lakások bér. díj bev.-költség	183 257	183 257	0	1 555	1 555	0	184 812	184 812	0
11 MIK Szemere 5 hasznosítási bevétel	240 941	0	240 941	0	0	0	240 941	0	240 941
12 MIK Ipari park hasznosítási bevétel	389 340	0	389 340	0	0	0	389 340	0	389 340
IV. (8;12) Bevételek összesen	3 115 941	2 351 288	764 653	160 900	96 628	64 272	3 276 841	2 447 916	828 925
V. Fejlesztésre fordított pénzbevételek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VI. =IV.-V. Megtérülési bevételek össz:	3 115 941	2 351 288	764 653	160 900	96 628	64 272	3 276 841	2 447 916	828 925
Pénzügyi költségek									
13 Kibocsátás költségei	10 840	7 005	3 835	0	0	0	10 840	7 005	3 835
14 Kamat fizetés	913 659	590 209	323 450	60 677	39 209	21 468	974 336	629 418	344 918
15 Portf. Lakás ért. költségei	168 023	122 538	45 485	2 161	2 161	0	170 184	124 699	45 485
16 Egyéb költség	3 399	2 197	1 202	0	0	0	3 399	2 197	1 202
Állampapír (óvadéki) elszámolással kap	86 282	45 382	40 900	64 892	22 531	42 361	151 174	67 913	83 261
VII. (13;16) Pénzügyi költségek összesen:	1 182 203	767 331	414 872	127 730	63 901	63 829	1 309 933	831 232	478 701
VIII. = VI.-VII. Megtérülési egyenleg	1 933 738	1 583 957	349 781	33 170	32 727	443	1 966 908	1 616 684	350 224
IX=III.+VIII. HALMOZOTT PÉNZMARADVÁNY	937 897	588 117	349 781	-43 654	-44 097	443	894 243	544 020	350 224
HALMOZOTT ELHELYEZETT ÓVADEK	1 693 761	1 094 491	599 270	236 000	152 501	83 499	1 929 761	1 246 992	682 769
TÉNYLEGES PÉNZMARADVÁNY	-755 864	-506 374	-249 489	-279 654	-196 598	-83 056	-1 035 518	-702 972	-332 545

Árfolyam különbözet	1 080 600	698 273	382 327	192 300	124 262	68 038	1 272 900	822 535	450 365
		34,72%	65,28%					28,19%	71,81%
Felhalmozási arány(2005-9)									

II. kötvény Önkormányzatot terhelő része

Önkormányzati célú felhasználás	2 143 885
Megtérülési egyenleg	1 616 684
Önk. felhasználásra jutó árf. Kül.	822 535
Egyenleg	1 349 736