

**Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 30/2021. (VIII. 31.)  
önkormányzati rendelete**

**a lakások bérletéről**

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. melléklet a)-l) és s) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a 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. § (3) bekezdésében és 1. melléklet 1. pont 1.1.1. alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Jogi és Ügyrendi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

*I. Fejezet*  
*Általános rendelkezések*

**1. A rendelet hatálya, bérbeadói jogok gyakorlása**

**1. §**

E rendelet hatálya alá tartoznak Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő önkormányzati bérlakások, a Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) alapján a közfeladat ellátása céljából ingyenesen használatba adott lakások kivételével.

**2. §**

(1) E rendelet hatálya alá tartozó lakások vonatkozásában - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - a bérbeadói jogkört a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), a Vagyonrendelet, valamint e rendelet keretei között Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata gyakorolja, akinek megbízásából, nevében és képviselőként a Miskolc Holding Zrt. jár el, aki e tevékenysége körében részt vesz a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pont szerinti közfeladat ellátásában.

(2) A Miskolc Megyei Város Önkormányzat intézményei feladataik ellátásához szükséges lakások bérbeadása során e rendelet szabályaitól eltérhetnek.

**2. Értelmező rendelkezések**

**3. §**

E rendelet alkalmazásában:

1. élettársak: azok akik:

a) az együttélésüket legalább két éves közös lakóhely bejelentéssel igazolják,

- b) közös gyermekük van, vagy
  - c) élettársi kapcsolatukat élettársi nyilvántartásba történő bejegyzéssel (regisztrált élettársak), vagy anyakönyvi bejegyzéssel (bejegyzett élettársak) igazolják,
2. háztartás: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény szerinti személyek közössége,
3. jövedelem:
- a) a belföldi, vagy külföldi munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból származó bevétel,
  - b) nyugdíjból, vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásból származó bevétel,
  - c) társadalombiztosítási, szociális, gyermekvédelmi és egyéb támogatásból származó bevétel, kivéve a nem saját jogon járó családi pótlékot,
  - d) egyéni vállalkozó járulékalapként figyelembe vehető, bejelentett jövedelme,
  - e) gyerektartásdíjból, tartásdíjból származó jövedelem
- levonásokkal csökkentett, nettó összege,
4. nyugdíjas: az öregségi teljes nyugdíjra a nyugdíjfolyósító szerv határozata alapján jogosult személy,
5. vagyon: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény szerint meghatározott vagyon.

### **3. A lakásbérleti jogviszony keletkezése**

#### **4. §**

(1) A bérbeadó - a törvényben és az e rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok ellátásához szükséges lakások kivételével - a rendelkezése alatt álló lakásokat elsősorban pályázat útján jogosult bérebe adni. A bérbeadás szociális helyzet alapján, költségelven, vagy piaci alapon történhet azzal, hogy adott lakás vonatkozásában a bérbeadás elvét e rendelet 1. melléklete alapján kell meghatározni, ha e rendelet másként nem rendelkezik.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon kívül a lakások bérbeadása megvalósulhat pályázaton kívül is, azaz:

- a) a lakásbérleti szerződés megszűnését követő jogviszony rendezéssel,
- b) az arra jogosult bérlőkijelölési jogának gyakorlása, vagy jogi személy bérlővel létrejövő bérleti szerződés útján,
- c) partneres lakáscsere útján,
- d) cserelakás biztosításával,
- e) közfeladatok megvalósítása érdekében történő bérbeadással,
- f) bizottság méltányossági jogkörének gyakorlása útján,
- g) munkaviszonyhoz fennállásához kötődően,
- h) átmeneti elhelyezés útján,
- i) ideiglenes elhelyezéssel,
- j) nyugdíjasházi elhelyezés útján,
- k) bérlőtársi jogviszony létesítésével,
- l) a megüresedett társbérleti lakrész visszamaradt társbérlő részére történő bérbeadásával,
- m) jogszabály rendelkezése, vagy bírósági, illetve hatósági határozat alapján.

(3) A lakásbérleti jogviszony a bérbeadó és bérlő által kötött lakásbérleti szerződéssel jön létre. A bérbeadás határozott időre - legfeljebb 5 évre - szólhat azzal, hogy e rendelet a szerződés időtartamát a bérbeadás egyes módjaihoz képest eltérően szabályozhatja.

(4) A bérleti szerződés - a (2) bekezdés a), b), e), m) pontjaiban foglalt kivétellel – azzal köthető, akinek a háztartásában az egy főre eső havi nettó jövedelem megfelel az e rendelet 6. mellékletben előírt jövedelemhatároknak.

(5) A (2) bekezdés d), f), i) pontjaiban meghatározott esetekben a bérleti szerződés megkötésekor a 6. mellékletben foglalt, egy főre jutó jövedelemtől legfeljebb 25%-kal el lehet térni.

(6) A (2) bekezdés f), h) és i) pontjaiban foglalt esetben lakásbérleti szerződés nem köthető olyan személlyel, aki Miskolc közigazgatási területén belül lakhatás céljára alkalmas lakás - más hasznélvezetével nem terhelt - kizárólagos tulajdonjogával vagy hasznélvezeti jogával rendelkezik; kivéve azokat a személyeket, akiknek a lakáscélú kölcsönszerződését az abból eredő fizetési kötelezettség nem teljesítése miatt a pénzügyi intézet felmondta, a végrehajtási eljárás folyamatban van és ennek következtében lakhatásuk veszélybe került.

(7) A bérbeadó jogosult a bérlők jogait és kötelezettségeit a lakásbérleti szerződésben a jogszabályi rendelkezések alapján egységesen megállapítani.

## *II. Fejezet*

### *A lakásbérleti jogviszony keletkezése pályázat útján*

#### **4. Pályázat általános szabályai**

##### **5. §**

(1) A pályáztatás szociális helyzet alapján, költségelven, vagy piaci alapú formában történhet. A bérbeadó a költségelvű és a piaci lakáspályázaton belül, e rendelet 12. és 13. §-a szerinti, kizárólag meghatározott célcsoportok részvételét biztosító, Fiatalok lakáspályázata és Nyugdíjasok lakáspályázata elnevezésű speciális pályázati eljárásokat is hirdethet (a továbbiakban együtt: speciális pályázati eljárások).

(2) A bérbeadó az önkormányzati bérlakások bérbeadására elektronikus pályázat kiírására jogosult.

(3) Az elektronikus pályázat kizárólag az erre a célra kidolgozott elektronikus felületen nyújtható be, az adott pályázati formához - speciális pályázati eljárás esetén az adott eljáráshoz - kapcsolódó adatlap kitöltésével. Az elektronikus pályázati felület a [www.ingatlangazdalkodas.miskolcholding.hu](http://www.ingatlangazdalkodas.miskolcholding.hu) honlapon (a továbbiakban: Honlap) közzétett linken érhető el.

(4) A pályázó a pályázati kiírásban szereplő lakások közül pályázati formánként legfeljebb 3 lakásra nyújthat be pályázatot, melynek elbírálásáig további pályázaton nem vehet részt.

(5) A bérbeadó köteles a lakáspályázatok minden lényeges információt és feltételt tartalmazó pályázati hirdetésményének a Miskolc Holding Zrt. honlapján és a bérbeadó ügyfélszolgálatán való közzétételéről gondoskodni.

(6) A pályázatok benyújtására a hirdetmény megjelenésétől számított legalább tizenöt napos határidőt kell biztosítani, a beadási határidő jogvesztő.

(7) A bérbeadót a pályázatok tartalma tekintetében titoktartási kötelezettség terheli.

##### **6. §**

(1) A pályázaton kizárólag olyan nagykorú természetes személyek vehetnek részt, akik megfelelnek az egyes pályázati formákra - ezen belül hirdetett speciális pályázati eljárás esetén a speciális pályázati eljárásra - e rendelet által előírt feltételeknek és nem esnek a 7. § szerinti kizáró okok hatálya alá. A cselekvőképességében ezen ügykör tekintetében korlátozott, vagy cselekvőképtelen személyt a pályázati eljárásban a képviselőjére jogszabály, bírósági vagy hatósági határozat által feljogosított személy képviseli.

(2) Házastársak, élettársak csak közösen nyújthatnak be pályázatot, továbbá közösen pályázhatnak a szülők a gyermekükkel. A közös pályázatot benyújtók részére nyertes pályázat esetén bérlőtársi jogviszonyban kerül bérbeadásra a lakás.

(3) A pályázat során együtt költözőként:

- a) a pályázó egyeneságbeli hozzátartozói, ideértve az örökbefogadó-, mostoha- és nevelő szülőt, valamint az örökbefogadott-, mostoha- és nevelt gyermeket is,
  - b) jogerős bírósági ítélettel a pályázó gondnoksága alá helyezett személy,
  - c) a pályázó gyámsága alatt álló személy és
  - d) a pályázó - orvosi igazolással igazoltan - gondozásra szoruló közeli hozzátartozója
- vehetők figyelembe, akiknek a jövedelmét az egyes pályázati formáknál előírt, egy főre jutó nettó jövedelem megállapítása során számításba kell venni.

(4) Szociális- és költségelven bérbeadandó lakásokra kiírt pályázaton az egyedül, együtt költöző nélkül pályázó 1,5 szobásnál nagyobb bérlakásra nem nyújthat be pályázatot.

(5) A pályázó kizárólag olyan lakásra nyújthat be pályázatot, amelynek az egy főre jutó hasznos alapterülete - a pályázók és együtt költözők számát figyelembe véve - a hat négyzetméter/főt eléri.

## 7. §

Nem nyújthat be lakáspályázatot:

- a) aki önkormányzati bérlakással rendelkezik, kivéve az a bérlő,
  - aa) akivel a bérbeadó - erre vonatkozó írásbeli értesítés szerint - a határozott időtartamú lakásbérleti szerződés lejártát követően nem kíván újabb lakásbérleti szerződést kötni területrendezési, térségfejlesztési vagy más önkormányzati érdekből,
  - ab) akinek a bérleti jogviszonya munkaviszonyon, vagy szolgálati jogviszonyon alapul,
  - ac) aki a lakást ideiglenes elhelyezés alapján bérlő,
  - ad) aki piaci elven bérbe adandó lakásban lakik, és költségelvű, vagy szociális pályázaton venne részt,
  - ae) aki költségelvű bérlakásban lakik és szociális lakáspályázaton venne részt,
  - af) akivel a költségelvű lakásra lakásbérleti szerződés a 18. § (2) bekezdése alapján már nem köthető és a jogviszony lejártát megelőző egy éven belül pályázik bármely elven bérbe adandó lakásra
  - ag) akinek a Fialatok pályázatán nyert lakásra kötött lakásbérleti szerződése lejárt és vele a 18. § (4) bekezdése alapján bérleti szerződés már nem köthető és a jogviszony lejártát megelőző egy éven belül pályázik bármely elven bérbe adandó lakásra, feltéve hogy a fennálló lakásbérleti szerződésből eredő valamennyi kötelezettségét teljesítette, valamint kötelezettséget vállal arra, hogy a pályázaton való nyertessége esetén a korábban bérelt lakásra vonatkozó lakásbérleti szerződést megszünteti és a lakást üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadja;
- b) költségelvű és szociális pályázat esetén, aki lakhatás céljára alkalmas lakás - más haszonélvezetével nem terhelt - kizárólagos tulajdonjogával, vagy haszonélvezeti jogával rendelkezik; kivéve azokat a pályázókat, akiknek a lakáscélú kölcsönszerződését az abból eredő

- fizetési kötelezettség nem teljesítése miatt a pénzügyintézet felmondta, a végrehajtási eljárás folyamatban van és ennek következtében lakásuk veszélybe került,
- c) akinek a pályázat megjelenésekor a bérbeadó felé lakáshasználattal összefüggő bármely jogcímen tartozása áll fenn,
  - d) aki a pályázat megjelenésekor, vagy öt éven belül önkényes lakásfoglaló vagy jogcímnélküli lakáshasználó volt, beleértve az együtt költöző személyeket is, kivéve
    - da) a családok átmeneti otthonában élőt,
    - db) a szolgálati, vagy munkaviszony alapján bérbe adott lakásban a szerződés lejártát vagy a feltétel bekövetkezését követően visszamaradó személyt,
    - dc) azon jogcím nélküli lakáshasználót, aki a jogviszonyát a pályázat megjelenéséig bérleti szerződés megkötésével rendezte, vagy akinek a határozott időtartamú lakásbérleti szerződése lejárt és a bérbeadó nem kötött újabb határozott időtartamú lakásbérleti szerződést területrendezési, térségfejlesztési vagy más önkormányzati érdekből,
  - e) Fiatalok lakáspályázatán az a személy, aki a 35. életévet a pályázat benyújtásakor betöltötte, valamint aki a korábban kiírt Fiatalok pályázata alapján bérleti jogviszonnyal rendelkezett,
  - f) Nyugdíjasok lakáspályázatán az a személy, aki e rendelet alapján a pályázat benyújtásakor nem minősül nyugdíjasnak.

## 8. §

A pályázat elbírásáról szóló döntést megelőzően érvénytelennek minősül a pályázat, ha:

- a) határidőn túl kerül benyújtásra,
- b) a pályázati adatlap nem a pályázat megjelenésekor kiadott adatlap,
- c) nem a pályázati formának, vagy esetlegesen a speciális pályázati eljárásnak megfelelő az adatlap,
- d) a pályázati adatlap nem teljes körű, vagy hiányosan van kitöltve,
- e) a pályázó a 6. § (1) vagy (2) bekezdésében foglalt rendelkezések megszegésével nyújtja be pályázatát,
- f) a pályázó a 7. §-ban írt valamely kizáró ok miatt - a 7. § c) és d) pont vonatkozásában a vele együtt költözőként megjelölt személyre is figyelemmel - nem jogosult a pályázat benyújtására, vagy a pályázó az egyes pályázati formáknál és esetlegesen az adott speciális pályázati eljárásnál meghatározott feltételek bármelyikének nem felel meg;
- g) már a pályázat elbírálását megelőzően megállapítható, hogy az adatlapon tett nyilatkozat valótlan vagy egymásnak ellentmondó adatokat tartalmaz, vagy
- h) a pályázó pályázati formáknak több mint 3 lakásra pályázott vagy a korábbi pályázata nem került még elbírálásra.

## 5. Pályázati formák

### 9. §

(1) A bérbeadó a szociális helyzet alapján bérbe adandó lakások pályázatán (a továbbiakban: **szociális lakáspályázat**) alacsony komfortfokozatú (komfort nélküli, félkomfortos) lakásokat hirdethet.

(2) Szociális lakáspályázaton az pályázhat, akinek a háztartásában a havi összes nettó jövedelem meghaladja a mindenkori nyugdíjminimum jogszabályban meghatározott összegét, de az egy főre eső havi nettó jövedelme nem haladja meg az e rendelet 6. melléklet 1. pontjában meghatározott jövedelemhatárt.

### 10. §

(1) A bérbeadó a költségelven bérbe adandó lakások pályázatán (a továbbiakban: **költségelvű lakáspályázat**) kizárólag magas komfortfokozatú (komfortos, összkomfortos), költségelvű kategóriába tartozó lakásokat hirdethet.

(2) Költségelven bérbe adandó lakásra az nyújthat be pályázatot:

- a) aki legalább három éves folyamatos, állandó miskolci lakóhellyel rendelkezik, vagy legalább egy éves, folyamatos munkaviszonyt igazol, ahol a munkavégzés helye Miskolc Megyei Jogú Város közigazgatási területén van és
- b) akinek a háztartásában az egy főre eső havi nettó jövedelem eléri a 6. melléklet 1. pontjában meghatározott jövedelemhatárt.

## 11. §

(1) A bérbeadó a piaci alapon bérbe adandó lakások pályázatán (a továbbiakban: **piaci alapú lakáspályázat**) kizárólag magas komfortfokozatú (komfortos, összkomfortos), piaci kategóriába tartozó lakásokat hirdethet.

(2) Piaci alapú lakáspályázaton az vehet részt, akinek a háztartásában az egy főre eső havi nettó jövedelem eléri a 6. melléklet 2. pontjában meghatározott jövedelemhatárt.

## 6. Speciális pályázati eljárások: fiatalok és nyugdíjasok lakáspályázata

### 12. §

(1) A költségelven vagy piaci alapon bérbe adandó lakások Fiatalok lakáspályázataként is kiírhatók.

(2) Fiatalok lakáspályázatán részvételre jogosult az, aki:

- a) a pályázati formától függően a 10. §-ban, vagy a 11. §-ban foglaltaknak az e §-ban foglalt eltérésekkel megfelelő,
- b) 35. életévét a pályázat benyújtásakor még nem töltötte be,
- c) legalább fél éves, folyamatos munkaviszonyt igazol, ahol a munkavégzés helye Miskolc Megyei Jogú Város közigazgatási területén van és
- d) lakáscélú előtakarékosági szerződéssel rendelkezik legkésőbb a bérleti szerződés megkötésének napjáig minimum 20.000,- Ft havi megtakarítási összeggel.

(3) A feltételek valamennyi közösen pályázó esetében vizsgálandók azzal, hogy a (2) bekezdés d) pontja szerinti feltételt elegendő az egyik pályázónak teljesíteni.

### 13. §

(1) A költségelven vagy piaci alapon bérbe adandó lakások Nyugdíjasok lakáspályázataként is kiírhatók.

(2) Nyugdíjasok lakáspályázatán részvételre jogosult az, aki:

- a) a pályázati formától függően a 10. §-ban, vagy a 11. §-ban foglaltaknak az e §-ban foglalt eltérésekkel megfelelő,
- b) a pályázat benyújtásakor e rendelet alapján nyugdíjasnak minősül.

(3) A feltételek valamennyi közösen pályázó esetében vizsgálandók.

## 7. A pályázatok elbírálása és a lakásbérleti szerződés megkötése

## 14. §

- (1) A szociális lakáspályázat, valamint a költségteljes lakáspályázat eredményét az Egészségügyi, Szociális és Környezetegészségügyi Bizottság állapítja meg.
- (2) A piaci alapú lakáspályázat eredményét a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság állapítja meg.
- (3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti bizottság:
  - a) az érvényes pályázatot benyújtók közül a 4. mellékletben meghatározott értékelési szempontok alapján lakásonként megállapítja a nyertes pályázót, valamint a második és a harmadik helyre sorolt pályázó személyét, vagy
  - b) nem állapít meg nyertes pályázót, és ezzel az eljárást eredménytelennek nyilvánítja,
  - c) a 8. § alapján érvénytelennek minősülő pályázatokat elutasítja.
- (4) A pályázat eredményéről a bérbeadó a bizottsági határozathozatalt követő 5 munkanapon belül értesíti a pályázókat, a pályázati adatlapon megadott e-mail címen.
- (5) A (4) bekezdés szerinti értesítéssel egyidejűleg, a bérbeadó felhívja az első helyezett - és szükség szerint a második, valamint a harmadik helyezett - pályázót, hogy a felhívást követő 30 napos jogvesztő határidőn belül nyújtsa be a lakásbérleti szerződés megkötéséhez szükséges iratokat, igazolásokat a 15. §-ban megjelölt formában.

## 15. §

- (1) A bérleti szerződés megkötéséhez kötelezően csatolandó iratok, igazolások a pályázó és együtt költöző személyek tekintetében:
  - a) a piaci alapú lakáspályázat kivételével okmányirodai lakcím igazolás,
  - b) jövedelemigazolás a (2) bekezdésben meghatározott módon,
  - c) a családi állapot igazolására szolgáló okiratok, így különösen kiskorúak esetében születési anyakönyvi kivonat, házassági anyakönyvi kivonat, vagy bejegyzett, vagy regisztrált élettársak esetében az élettársi minőséget igazoló okirat, házasság felbontására vonatkozó ítélet, vagy a házasság felbontásának tényét tartalmazó házassági anyakönyvi kivonat, halotti anyakönyvi kivonat,
  - d) pályázati adatlapon szereplő nyilatkozatok valóságát alátámasztó dokumentumok.
- (2) A jövedelem igazolása az alábbi okiratok csatolásával érvényes:
  - a) munkaviszony vagy más munkavégzésre irányuló jogviszony esetén a bérbeadó által kiadott formanyomtatványon kitöltött, 30 napnál nem régebbi, eredeti munkáltatói igazolás, munkaszerződés másolata és T1041 nyomtatvány másolata, vagy ez utóbbival egyenértékű igazolás,
  - b) külföldi munkaviszony esetén a munkaszerződés másolata, valamint a külföldi munkáltató által kiadott, 30 napnál nem régebbi igazolás és annak hiteles fordítása, mely minimálisan tartalmazza a munkavállaló nevét, személyi adatait, a munkaviszony kezdetének időpontját, a munkaszerződés típusát, a munkavállaló havi, vagy heti nettó jövedelmét és a jövedelem kifizetését igazoló okirat,
  - c) nyugdíj és nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátások esetén az ennek összegét megállapító éves összesítő másolata,
  - d) társadalombiztosítási, szociális, gyermekvédelmi és egyéb támogatások, ellátások esetén az erre vonatkozó határozat másolata vagy eredeti igazolás,

- e) egyéni vállalkozó esetében 30 napnál nem régebbi – adótartozásról szóló információt nem tartalmazó – NAV jövedelem igazolás és a helyi adók vonatkozásában önkormányzati igazolás, lezárt adóévvvel nem rendelkező egyéni vállalkozó esetén adófolyószámlája kivonat, vagy
- f) egyéb jövedelem esetén az ezt hitelt érdemlően igazoló okiratok.

(3) A 7. § a) és d) pontja szerint pályázónak - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül - a bérleti szerződés megkötéséhez csatolnia kell annak igazolását, hogy bérleti vagy használati díj, valamint közüzemi díj tartozása nem áll fenn.

## 16. §

(1) A 14. § (3) bekezdés szerinti döntés alapján, lakásbérleti szerződés kizárólag a 15. § szerinti iratok, igazolások bérbeadóhoz történő benyújtását követően köthető.

(2) Nem köthető lakásbérleti szerződés, ha:

- a) a pályázó a pályázati adatlapon feltüntetett adatokat és nyilatkozatokat igazoló iratokat, igazolásokat a bérbeadó külön felhívására - a felhívást követő 30 napos jogvesztő határidőn belül, a 15. §-ban megjelölt formában - hiánytalanul nem nyújtja be,
- b) az igazolás 30 napnál régebbi, amennyiben ez feltétel,
- c) eredeti okirat helyett másolat kerül becsatolásra, amennyiben ez feltétel,
- d) a benyújtott iratok, igazolások az adatokkal, nyilatkozatokkal, vagy a bérbeadó által jogszerűen kezelt adatokkal ellentétesek, vagy ellentmondásosak,
- e) a benyújtott dokumentumok eredetiségével, tartalmának valódiságával szemben kétség merül fel.

## 17. §

(1) A nyertes pályázó a lakásbérleti szerződést a 15. § szerinti dokumentumok benyújtását követő 30 napon belül köteles megkötni, mely határidő elteltével a bérbeadó ajánlati kötöttsége megszűnik.

(2) Amennyiben a nyertes pályázóval a lakásbérleti szerződés megkötése bármely okból megghiúsul, a lakásbérleti szerződés megkötését a második helyre sorolt pályázónak kell felajánlani, aki a 15. § szerinti dokumentumok benyújtását követő 30 napon belül köteles a szerződést megkötni, mely határidő elteltével a bérbeadó ajánlati kötöttsége megszűnik. Amennyiben a második helyre sorolt pályázó a fenti időtartamon belül nem köt szerződést, úgy a harmadik helyre sorolt pályázó válik jogosulttá a lakás bérleti szerződés megkötésére, az ezen §-ban írtak szerint.

(3) A lakásbérleti szerződés 1 éves, határozott időtartamra kerül megkötésre. A költségelvű és a piaci alapon bérbe adandó lakások esetében a szerződés megkötésének feltétele a 41. § (3) bekezdés szerinti óvadék egy összegben történő megfizetése. A bérleményt az abban lakó valamennyi magánszemély számára kötelező lakóhelyként az okmányirodai lakcímnnyilvántartásba bejelenteni.

(4) A lakáspályázati eljárásokból 5 évre kizárásra kerül a pályázó és a pályázati adatlapon együtt költözőként megjelölt személy, továbbá a már birtokba adott lakás kiürítése iránt haladéktalanul intézkedni kell, amennyiben:

- a) a pályázat a pályázóra, vagy az együtt költöző személyekre vonatkozó, egyes pályázatoknál meghatározott kizáró okok ellenére került benyújtásra,
- b) a pályázati adatlapon feltüntetett adatokat és nyilatkozatokat igazoló iratok a bérbeadó külön felhívására, 30 napos jogvesztő határidőn belül - vis maior igazolását kivéve - nem kerülnek benyújtásra, vagy



- c) a benyújtott iratok a pályázati adatlapon szereplő adatokkal, nyilatkozatokkal vagy egymással ellentétesek, továbbá a benyújtott dokumentumok eredetiségével, tartalmának valóságával szemben kétség merül fel.

### *III. Fejezet*

#### *Lakásbérleti jogviszony keletkezése pályázaton kívül*

## **8. Lakásbérleti szerződés megszűnését követő jogviszony rendezés**

### **18. §**

- (1) A lakásbérleti jogviszonynak a bérleti időtartam lejárta miatt történő megszűnését követően, a lakás újabb határozott időtartamra - e rendeletben meghatározott eltérésekkel - további, legfeljebb 5 évre bérbe adható.
- (2) A határozott időtartamra, költségelven bérbe adott lakások újabb bérbeadására az (1) bekezdésben foglaltak alkalmazásával úgy kerülhet sor, hogy a bérleti jogviszonyok együttes időtartama összességében nem haladhatja meg a 10 évet.
- (3) A (2) bekezdés rendelkezései nem vonatkoznak azokra a bérlőkre, akik a lakásbérleti szerződés lejártakor e rendelet alapján nyugdíjasnak minősülnek.
- (4) A Fiatalok pályázatán bérbeadott lakások újabb bérbeadása, összességében további legfeljebb 5 évre történhet.
- (5) Az újabb határozott idejű bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő az önkormányzati lakásra a (6) bekezdésben foglaltak alapján továbbra is jogosult.
- (6) A bérlő az önkormányzati lakásra újabb határozott idejű bérbeadás keretében akkor jogosult, ha:
- laktér-, illetve a bérbeadó által számlázott szolgáltatásokból eredő díjtartozása nem áll fenn,
  - közüzemi szolgáltatókkal szemben fennálló a tartozása nincs, kivéve, ha annak rendezésére részletfizetési megállapodást kötött és
  - a bérlő a lakásbérleti szerződésből származó - különösen a lakás fenntartására, karbantartására, az együttélés követelményeinek és a házirend szabályainak megtartására vonatkozó - kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.
- (7) Közüzemi tartozás fennállása esetén a részletfizetési megállapodás bemutatását követően a lakás legfeljebb 1 évre, a részletfizetési megállapodásban foglalt kötelezettség maradéktalan teljesítése esetén további 4 évre adható bérbe a 18. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel.

### **19. §**

- (1) A bérbeadó jogosult olyan személyekkel, egy alkalommal újabb lakásbérleti szerződést kötni a lakott bérlemény vonatkozásában, akiknek a szerződése a bérbeadó rendkívüli felmondása folytán megszüntetésre került, de a lakás kiürítése tárgyában jogerős bírósági ítélet meghozatalára még nem került sor.
- (2) A lakásbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy:
- a használó a fennálló laktér- (használati díj-) és a bérbeadó által számlázott szolgáltatásokból eredő szolgáltatási díj tartozását, valamint az ehhez kapcsolódó kamat és költség tartozását a felmondást követő 60 napon belül maradéktalanul rendezze, és

b) megfeleljen a 18. § (6) bekezdés b) és c) pontjában foglalt feltételeknek.

(3) Az (1) bekezdés szerinti esetben a lakásbérleti szerződés 1 éves határozott időtartamra köthető. A szerződésnek tartalmaznia kell azt is, hogy ha a bérlő a megkötött részletfizetési megállapodást nem teljesíti, úgy az a lakásbérleti szerződés bontó feltételének minősül. Az 1 év határozott időtartam lejártát követően a lakás újabb legfeljebb 4 éves határozott időre bérbe adható a 18. §-ban foglaltak alkalmazásával.

## **9. Bérlőkijelölési jog, jogi személy bérlővel létrejövő bérleti szerződés**

### **20. §**

(1) Az e rendeletben meghatározott feltételek fennállása esetén, az önkormányzati tulajdonú lakások vonatkozásában bérlőkijelölési joggal rendelkezik:

a) a Miskolci Egyetem,

b) a polgármester

ba) az „Otthonunk Miskolc” gyakornoki programot sikeresen teljesítők lakhatásának elősegítésére és

bb) önkormányzati érdekből a Közgyűlés által évenként meghatározott keret erejéig,

c) a Miskolcon működő vagy betelepülni kívánó jogi személy,

d) a jogszabály alapján bérlőkijelölési joggal rendelkező személy, a jogszabályban írtak szerint.

(2) Az (1) bekezdés c) pontban meghatározott jogi személlyel a 24. §-ban foglalt feltételekkel lakásbérleti szerződés is köthető.

(3) A bérlőkijelöléssel érintett időtartam alatt a bérlakás a kijelölt bérlő részére nem értékesíthető, a bérlő a bérlakást nem cserélheti el, minőségi cserébe nem vonhatja be, tartási szerződést nem köthet rá, albérletbe nem adhatja, valamint a lakásba a bérbeadó hozzájárulásával - a törvényben szabályozott lehetőségeken túl - az élettársát; az élettársa kiskorú gyermekét fogadhatja be.

(4) Amennyiben a bérlőkijelölési jog jogosultja e jogosultság megszerzését, vagy folyamatos bérlőkijelölés esetén a lakás megüresedését követő 60 napon belül jogát nem gyakorolja, az adott lakásra vonatkozó bérlőkijelölési jog - az (1) bekezdés b) és d) pontja szerinti bérlőkijelölési jog esetét kivéve - megszűnik. A bérlőkijelölési jog megszűnésének időpontjáig az üres lakással felmerülő bérleti- és közüzemi díjak a bérlőkijelölési jog jogosultját terhelik.

### **21. §**

(1) A Miskolci Egyetem a Közgyűlés által meghatározott lakáskeret erejéig folyamatos bérlőkijelölési jogot kap. A bérlőkijelöléssel olyan természetes személyek jelölhetők bérlővé, akik a Miskolci Egyetemen Phd hallgatói jogviszonyban vannak, oktatóként, kutatóként vagy tudományos munkatársként állnak a Miskolci Egyetem alkalmazásában.

(2) A bérlőkijelölési jog alapján a Miskolci Egyetemen fennálló Phd hallgatói jogviszony, illetve oktatói, kutatói, tudományos munkatársi közalkalmazotti jogviszony fennállásáig, de legfeljebb 5 éves határozott időtartamra adható bérbe a bérlakás. A szerződés megszűnését követően a lakás a bérlőkijelölési jog jogosultjának kijelölő nyilatkozata alapján ugyanazon bérlő részére is bérbe adható, a 18. §-ban foglaltak szerint azzal, hogy a költségelvű lakások bérbeadására vonatkozó 18. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezések nem alkalmazandók.

(3) A bérlőkijelölés során - a 38. §-ban foglaltaktól eltérően - bérlőtárssá jelölhetők olyan személyek, akik az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelelnek.

## 22. §

(1) Az „Otthonunk Miskolc” gyakornoki programot sikeresen teljesítők lakhatásának elősegítésére a polgármester bérlőkijelölési joggal rendelkezik a felmerülő igényekhez igazodva. A bérlőkijelöléssel olyan természetes személyek jelölhetők bérlővé, akik az „Otthonunk Miskolc” gyakornoki programot sikeresen teljesítették és Miskolcon határozatlan időtartamú közszolgálati, közalkalmazotti vagy munkaviszonyt létesítettek.

(2) A bérlőkijelölési jog alapján a miskolci határozatlan időtartamú közszolgálati, közalkalmazotti vagy munkaviszony fennállásáig, de legfeljebb 5 éves határozott időtartamra adható bérbe a bérlakás.

## 23. §

(1) A polgármester önkormányzati érdekből jogosult a Közgyűlés által évenként meghatározott keret erejéig bérlőt jelölni. A bérlő természetes személy, jogi személy, szervezet lehet.

(2) A bérbeadás legfeljebb 5 éves határozott időtartamra történhet. A bérbeadás időtartamát a határozott időtartamon belül a polgármester feltétel bekövetkezéséhez is kötheti.

(3) Önkormányzati érdekek minősül, ha a lakás biztosítása Miskolc érdekében tevékenységet végző kiemelt személyiségek, szakemberek és családtagjaik lakhatásának megoldását szolgálja.

## 24. §

(1) A Miskolcon működő vagy betelepülni kívánó jogi személyek - így különösen munkahelyteremtő gazdasági vállalkozások, sportcélú tevékenységet végző jogi személyek, oktatási intézmények - (a továbbiakban együtt: jogi személyek) kérelmükre, választásuk szerint folyamatos bérlőkijelölési jogot kaphatnak kezességvállalásuk mellett, vagy lakásbérleti szerződést köthetnek.

(2) A folyamatos bérlőkijelölési jog időtartama legfeljebb 10 év lehet. A bérlőkijelölés útján a jogi személlyel munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló természetes személy jelölhető bérlővé.

(3) Jogi személyekkel lakásbérleti szerződés kötése esetén a bérleményt a jogi személlyel munkaviszonyban, vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló természetes személy lakhatja. A jogi személyt a bérbeadó felé bejelentési kötelezettség terheli, annak tárgyában, ki lakja a bérleményt.

(4) A kérelem elbírálásáról, bérlőkijelölési jog esetén annak időtartamáról és az annak keretén belül biztosított lakások számáról a Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottság dönt, figyelembe véve a rendelkezésre álló üres lakásállományt.

(5) A jogi személlyel, vagy a bérlőkijelölési jog alapján kijelölt személlyel lakásbérleti szerződés legfeljebb 5 éves határozott időtartamra köthető. A szerződés megszűnését követően a lakás a bérlőkijelölési jog jogosultjának kijelölő nyilatkozata alapján legfeljebb a bérlőkijelölési jog lejártáig ugyanazon bérlő részére is bérbe adható, a 18. §-ban foglaltak szerint.

(6) Bérlőkijelölés esetén amennyiben a kijelölt bérlő munkaviszonya vagy a munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonya megszűnik, a lakásbérleti szerződés is megszűnik azzal, hogy a jogi személy a bérlőkijelölési jogával újra élhet a bérlőkijelöléssel érintett időtartam alatt.

(7) A bérlőkijelölés során - a 38. §-ban foglaltaktól eltérően - bérlőtársá jelölhető olyan személyek, akik a (3) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelelnek.

## **10. Partneres lakáscsere**

### **25. §**

(1) Önkormányzati lakás bérleti joga - az Ltv. 29. §-ában foglaltaknak megfelelően - elcserélhető.

(2) A bérbeadó a lakáscseréhez kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha:

- a) a cserélő fél az Ltv. 29. § (3) bekezdésében felsorolt okiratokat határidőn belül nem nyújtja be,
- b) az Ltv. 29. § (4) bekezdése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti, vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében,
- c) a felek szándéka ténylegesen nem a cserére, hanem az önkormányzati lakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul,
- d) a lakás tulajdonosa, hasznélvezője, a bérlőtárs vagy az Ltv. 29. § (7) bekezdésében meghatározott személy a cseréhez nem járult hozzá,
- e) a csere folytán bérlővé válna, az aki a cserét megelőzően nem volt bérlő, bérlőtárs, tulajdonos vagy hasznélvező, kivéve ha a csere során bérlőtársi jogviszony kerül kialakításra a cserélő féllel együtt lakó házastárssal, bejegyzett élettárssal, élettárssal, gyermekkel, jogszerűen befogadott gyermek gyermekével és a szülővel, vagy
- f) a cserepartner nem felel meg a 18. § (6) bekezdésében foglalt feltételeknek.

(3) A lakáscsere esetén a bérlő új lakásbérleti szerződésének időtartama a korábbi bérleti szerződésével azonos marad.

(4) Amennyiben a csere jóváhagyását tartalmazó bérbeadói levél kézhezvételét követő harminc napon belül a cserélő fél (felek) nem kötötték meg a lakásbérleti szerződést, a bérbeadó hozzájáruló nyilatkozata hatályát veszti, vagy ha a bérbeadói jóváhagyástól számított hatvan napon belül a cserét nem hajtották végre, a megkötött lakásbérleti szerződés az ezt követő napon megszűnik.

(5) Lakóingatlan tulajdoni illetősége önkormányzati bérlakással akkor cserélhető el, ha az épület az építési hatóság által igazoltan több lakást foglal magában, és ha a tulajdonos tulajdoni illetősége egy önálló lakás használatára jogosít.

## **11. Cserelakás biztosítása**

### **26. §**

(1) A bérbeadó a rendelkezésére álló megüresedő lakásokból a bérlő kérelmére csereigényeket teljesíthet.

(2) A bérbeadó kizárólag a lakásgazdálkodási érdekeivel összhangban álló cserekérelmet tarthat nyilván, illetve teljesíthet. A csere teljesítésének feltétele a bérlő által felajánlott lakásra fennálló, legalább 1 éves bérleti jogviszony. Nem teljesíthető a kérelem, ha:

- a) a bérlő magántulajdonú ingatlanát 5 éven belül cserélte önkormányzati bérlakásra,
- b) a bérlő részére korábban már sor került cserelakás biztosítására,
- c) a bérlő nyugdíjasházi lakásban lakik, vagy
- d) e rendelet alapján a lakás nem cserélhető el.

(3) A cserekérelem akkor teljesíthető, ha a bérlő:

- a) megfelel a 18. § (6) bekezdésében foglalt feltételeknek,

- b) vállalja, hogy az általa lakott lakást a cserekérelem teljesítése esetén tiszta, üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsátja a bérbeadó rendelkezésére és
- c) egyszeri 500.000.-Ft összegű térítési díjat megfizet a bérbeadó részére.

(4) A (3) bekezdés c) pontjától eltérően, amennyiben a bérlő piaci elven bérbeadott lakás helyett költségelven, vagy szociális alapon bérbe adott, kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb lakbérű lakást igényel, úgy térítési díj megfizetésére nem köteles.

## **27. §**

(1) A lakásbérleti jogviszony a lakás műszaki állapotára, valamint az épület értékesítésére tekintettel, közös megegyezéssel megszüntethető, cserelakás biztosítása mellett.

(2) A 26. §-ban meghatározott és az (1) bekezdés szerinti esetben a cserelakásra a korábbi lakásbérleti szerződés időtartamának megfelelő szerződés köthető.

## **12. Közfeladatok megvalósítása érdekében történő bérbeadás**

### **28. §**

(1) A lakás az alábbi feladatok megvalósítása érdekében is bérbe adható:

- a) az Önkormányzat kisajátítási kérelme alapján lefolytatott eljárás esetén vagy a kisajátítási eljárást megelőzően egyezség létrehozása érdekében,
- b) az Önkormányzat területrendezési, térségfejlesztési céljainak megvalósítása érdekében,
- c) egyéb önkormányzati érdekből, vagy
- d) közigazgatási szervek vagy közfeladatot ellátó más szervezetek, intézmények érdekeire, illetve az általuk végzett tevékenységre tekintettel.

(2) A bérbeadásról 5 éves időtartamra a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság dönt.

## **13. Bizottság méltányossági jogköre**

### **29. §**

(1) Az Egészségügyi, Szociális és Környezetegészségügyi Bizottság a MESZEGYI területileg illetékes család és gyermekjóléti szolgálat által készített előzetes környezettanulmánya és javaslata alapján jogosult különös rászorultságból és különös méltánylást érdemlő okból a Közgyűlés által évenként meghatározott keret erejéig lakásokra bérlőt jelölni.

(2) A Bizottság dönthet továbbá a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult élettársak méltányosságból történő bérlővé jelöléséről, amennyiben a 18. § (6) bekezdésben foglalt feltételek teljesülnek.

(3) A Bizottság méltányossági jogkörében eljárva jogosult egy alkalommal olyan személyeket bérlővé jelölni, akiknek a lakásbérleti jogviszonya a rendelet 19. § alapján már nem rendezhető, de a felmondást követően az azt kiváltó okot megszüntették és a bérleti szerződés megkötésének e rendelet 18. § (6) bekezdésében foglalt feltételei fennállnak.

(4) A bérbeadás minden esetben egy évre szól azzal, hogy Bizottság az 1 éves határozott időtartam lejártát követően felülvizsgálja a bérbeadást és a 18. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével dönthet az újabb határozott időtartamú bérbeadásról.

## **14. Munkaviszony fennállásához kötött lakáshoz jutás**

### **30. §**

(1) Munkaviszonyhoz, vagy munkaviszony jellegű jogviszonyhoz kötődően bérbe adandó lakás annak adható bérbe, aki:

- a) a Polgármesteri Hivatallal,
  - b) az önkormányzat intézményeivel,
  - c) az önkormányzat közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló gazdasági társasággal,
  - d) az önkormányzat közigazgatási területén működő más állami szervvel, közfeladatot ellátó intézménnyel, illetve az önkormányzattal önkormányzati feladat ellátására szerződéses kapcsolatban álló más szervezettel vagy
  - e) a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Önkormányzattal, vagy annak intézményeivel
- közszolgálati-, közalkalmazotti-, szolgálati jogviszonyban, munkaviszonyban, vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban áll.

(2) A bérbeadásról az érintett kérelme alapján a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság dönt. A lakásbérleti szerződés az (1) bekezdés szerinti jogviszony fennállásáig, de legfeljebb 5 éves határozott időtartamra köthető.

(3) A bérlakás a bérlő részére nem értékesíthető, a bérlő a bérlakást nem cserélheti el, minőségi cserébe nem vonhatja be, tartási szerződést nem köthet rá, albérletbe nem adhatja, valamint a lakásba a bérbeadó hozzájárulásával - a törvényben szabályozott lehetőségeken túl - az élettársát; az élettársa kiskorú gyermekét fogadhatja be. A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén pénzbeli térítés nem fizethető.

(4) E § szerint naptári évenként legfeljebb 15 személy részére adható bérbe lakás.

## **15. Átmeneti elhelyezés**

### **31. §**

(1) A bérbeadó a magasabb komfortfokozatú (összkomfortos, komfortos) lakás bérleti jogviszonyának a lakbérfizetési kötelezettség elmulasztása miatti rendkívüli felmondással történő megszüntetése esetén, a lakás kiürítésének elősegítése érdekében, rendkívüli méltánylást érdemlő okból a bérlő részére alacsony komfortfokozatú lakást adhat bérbe.

(2) A bérbeadó területrendezési, területfejlesztési vagy más önkormányzati érdekből a jogcím nélküli lakáshasználó részére önkormányzati lakást adhat bérbe.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti bérbeadásról az Egészségügyi, Szociális és Környezetegészségügyi Bizottság dönt. A bérbeadás feltétele, hogy a jogcím nélküli használó a lakáshasználattal összefüggő esetlegesen fennálló tartozására részletfizetési megállapodást kössön.

(4) Az (1) és a (2) bekezdés szerinti esetben a bérleti szerződés 1 éves határozott időtartamra köthető. A Bizottság az 1 éves határozott időtartam lejártát követően felülvizsgálja a bérbeadást és rendkívüli méltánylást érdemlő ok fennállása esetén dönthet újabb határozott időtartamú, legfeljebb 1 évre szóló bérbeadásról.

## **16. Ideiglenes elhelyezés**

### **32. §**

(1) Az Ltv. 23. § (4) bekezdése alapján teljesített ideiglenes elhelyezés 3 hónapos határozott időtartamra történhet, mely indokolt esetben egy alkalommal, 3 hónappal meghosszabbítható.

(2) Amennyiben önkormányzati bérlakás bérlője kerül ideiglenes elhelyezésre és 6 hónap lejártát követően a bérlő korábbi bérleményébe történő visszaköltözése a bérbeadó érdekkörében felmerülő okból nem lehetséges, a bérlővel a korábbi lakásbérleti szerződéssel megegyező időtartamú bérleti szerződés köthető, amennyiben a bérlő megfelel a 18. § (6) bekezdésében foglalt feltételeknek.

(3) Amennyiben nem önkormányzati tulajdonú lakást érintő azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet, körülmény - így különösen tűzeset, elemi csapás – miatt kerül sor önkormányzati bérlakásba történő ideiglenes elhelyezésre, vagy önkormányzati bérlakás jogcím nélküli lakáshasználója kerül ideiglenes elhelyezésre, úgy az (1) bekezdésben foglalt időtartam elteltét követően az elhelyezett személy lakhatásáról maga köteles gondoskodni.

(4) A (3) bekezdésben foglalt ideiglenes elhelyezésről – az eset összes körülményeire figyelemmel – a polgármester dönt.

(5) Az ideiglenesen elhelyezett személy az ideiglenes elhelyezés időtartama alatt az óvadéki díj fizetési kötelezettség alól mentesül, a lakás lakbérét, továbbá a lakás használatával felmerülő közüzemi díjakat köteles megfizetni.

## **17. Nyugdíjasházi elhelyezés**

### **33. §**

(1) E rendelet vonatkozásában a nyugdíjasok háza nyugdíjasok, illetve nyugdíjas házastársak, élettársak határozatlan idejű elhelyezésére szolgáló, költségelven bérbe adandó lakásokat magába foglaló épület.

(2) A nyugdíjasok házában történő elhelyezésre az jogosult, és elhelyezésre irányuló igényt az nyújthat be, aki:

- a) nyugdíjas,
- b) önmaga ellátására képes,
- c) legalább három éves miskolci lakóhellyel rendelkezik,
- d) háztartásában az egy főre eső havi nettó jövedelem meghaladja a 6. melléklet 1. pontjában meghatározott jövedelemhatárt, vagy ennek hiányában egyeneságbeli leszármazója közokiratban kezességet vállal a lakásbérleti jogviszonyból eredő fizetési kötelezettségek - így különösen a lakbér, a használati díj, az e rendeletben meghatározott külön szolgáltatások, a lakás fenntartásával kapcsolatos közüzemi díjak - teljesítésére és ezt a lakás átadásáig a bérbeadó rendelkezésére bocsátja,
- e) vállalja a 5. mellékletben meghatározott bekerülési költség megfizetését, valamint 6 havi lakbérnek megfelelő óvadéki díj megfizetését.

(3) A (2) bekezdés d) pontjában meghatározott kezesség vállalásának feltétele, hogy a fizetendő lakbér mértéke ne haladja meg a kezesként fellépő személy havi nettó jövedelemének 30%-át.

(4) Amennyiben a nyugdíjasházi lakás bérbeadása önkormányzati érdekből cserelakásként történik, a bérlő a bekerülési költség fizetése alól mentesül.

(5) Nem jogosult a nyugdíjasok házába történő elhelyezésre:

- a) akinek a lakásbérleti jogviszonyát a bérbeadó öt éven belül rendkívüli felmondással megszüntette,

- b) aki öt éven belül önkényes lakásfoglaló, vagy jogcím nélküli lakáshasználó volt – a Családok Átmeneti Otthonában élők kivételével, vagy
- c) aki egészségi állapota vagy egyéb ok miatt - pszichiátriai szakorvosi véleménnyel vagy háziorvos által igazoltan - a közösségi együttélésre alkalmatlan.

### **34. §**

- (1) A 33. § (2) bekezdésben foglaltakon kívül, a nyugdíjsházi elhelyezés további feltétele, hogy:
- a) az önkormányzati bérlakás bérlője a lakásbérleti szerződését a bérbeadóval közös megegyezéssel megszüntesse,
  - b) aki nem önkormányzati bérlakás bérlője, az igénylés benyújtásakor fennálló tulajdonjogát, vagy egyéb jogcímét megfelelő okirattal igazolja az 5. melléklet szerinti bekerülési költség megállapítása érdekében.
- (2) Házastársak, élettársak igénylésüket csak együttesen nyújthatják be, a nyugdíjsházban történő elhelyezés feltételeit mindkét fél esetében vizsgálni kell.

### **35. §**

Az igényléssel egyidejűleg 10.000.-Ft igénylési díjat kell megfizetni. Amennyiben az igénylő elhelyezését nem kéri, a befizetett igénylési díjat elveszti. Az igénylés időpontja az igénylési díj befizetésének igazolásával ellátott adatlap bérbeadóhoz történő benyújtásának napja.

### **36. §**

- (1) A nyugdíjsházi elhelyezés sorrendjét az Egészségügyi, Szociális és Környezetegészségügyi Bizottság határozza meg az igénylések benyújtásának időpontját, azaz a várólista adatait, vagy az elhelyezéshez fűződő önkormányzati érdek fontosságát alapul véve. Az elhelyezés sorrendjének megállapításánál továbbá előnyt élveznek az önkormányzati bérlakásban lakó bérlők.
- (2) Az egyes - 5. melléklet szerinti - nyugdíjsházakra vonatkozó névjegyzékek egymástól függetlenek. Az egyes névjegyzékek közötti átjelentkezésre nincs lehetőség.
- (3) A várólista végére kerül az igénylő, ha nem él az elhelyezés lehetőségével. Amennyiben a várólista alapján ismételen az igénylő kerül sorra, és az elhelyezését továbbra sem kéri, úgy kérelmét törölni kell.

### **37. §**

A nyugdíjsházi elhelyezés következtében létrejött bérleti szerződés bérlő általi felmondása esetén a bérlő jogosult az elhelyezés során megfizetett bekerülési költségnek megfelelő pénzbeli térítés kifizetésére, amennyiben - az általa korábban leadott lakáshoz hasonló - másik önkormányzati bérlakás juttatására nem tart igényt.

## **18. Bérlőtársi jogviszony**

### **38. §**

- (1) A lakásbérleti jogviszony keletkezésekor bérlőtársi jogviszony egyenes ági hozzátartozóval, házastárssal, élettárssal és – a lakáspályázatok útján történő bérbeadás kivételével - testvérrel létesíthető.



(2) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt bérlőtársi jogviszony létesítésének feltétele – a házastárs és élettárs kivételével - legalább 1 éves lakóhely bejelentéssel is igazolt életvitelszerű együttlakás, továbbá a 18. § (6) bekezdésében foglaltak fennállása.

## **19. Megüresedett társbérleti lakrész visszamaradt társbérlő részére történő bérbeadása**

### **39. §**

(1) A megüresedett társbérleti lakrész a visszamaradt társbérlő részére, kérelmére adható bérbe.

(2) Ha a lakásban több társbérlő maradt vissza, a megüresedett lakrészt annak kell bérbe adni, akinek a külön bejáratú lakrészén keresztül a megüresedett társbérleti lakrész megközelíthető.

(3) Amennyiben a társbérlő a megüresedett lakrészre nem tart igényt, úgy részére a korábban használttal azonos szobaszámú és komfortfokozatú lakást kell biztosítani.

### *IV. Fejezet*

#### *A lakásbérleti jogviszony*

## **20. A lakásbérleti szerződés tartalma**

### **40. §**

E rendelet 2. §-a alapján, a lakásbérleti szerződés megkötése során a bérbeadó képviselőjében a Miskolc Holding Zrt. jár el. A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérlő azonosításához feltétlenül szükséges adatokat: a nevét, születési nevét, anyja nevét, születési helyét és idejét, valamint az ezeket igazoló okmány típusát és sorszámát,
- b) a lakbér mértékét, valamint a bérbeadó által nyújtott, a 3. melléklet szerinti külön szolgáltatások díját,
- c) bérlői kötelezettségek teljesítésének biztosítékait - különös tekintettel az óvadékra,
- d) a bérbeadót terhelő, de a bérlő által elvégzett munkák elszámolásának módját,
- e) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartására, felújítására, pótlására, cseréjére vonatkozó rendelkezéseket,
- f) a lakás komfortfokozat-emeléssel járó korszerűsítéséből eredő költségek viselésének, a lakbér módosításának rendjét;
- g) bérbeadó 43. § szerinti ellenőrzési joga gyakorlásának feltételeit, módját, és az ahhoz kapcsolódó együttműködési szabályokat,
- h) lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérbeadói hozzájárulás feltételeit.

## **21. A bérlő kötelezettségei**

### **41. §**

(1) A lakbér, a szolgáltatási díjak és a közüzemi költségek fizetésén túl a rendeltetésszerű és szerződészerű használat körébe tartozó bérlői lényeges kötelezettségek különösen:

- a) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartása, szükség szerű felújítása, pótlása, cseréje,
- b) tartózkodás az épületen és a lakáson belüli berendezések rongálásától,
- c) a lakás és az ahhoz tartozó helyiségek járvány és közegészségügyi szempontoknak is megfelelő tisztántartása, a szükséges rovar és rágcsálóirtás rendszeres elvégzése,

- d) az épületre vonatkozó házirend és az együttélés szabályainak betartása,
- e) a közüzemi szolgáltatókkal a szolgáltatási szerződések megkötése, a szerződések maradéktalan betartása, tartózkodás a jogtalan energiavételezéstől,
- f) a bérlemény bérbeadói ellenőrzésének tűrése,
- g) a bérlemény életvitelszerű lakása a lakásbérleti szerződés fennállása alatt,
- h) a 2 hónapot meghaladó távollét tényének és a távollét időtartamának a bérbeadó felé való bejelentése és
- i) annak megakadályozása, hogy a lakásban a jogszabályi rendelkezések és a bérbeadói hozzájárulás alapján befogadott és bejelentkezett személyeken túlmenően több személy folyamatosan, rendszeresen és tartósan tartózkodjon,
- j) az albérletbe adás 51. §-ban foglalt szabályainak betartása.

(2) Az (1) bekezdés szerinti kötelezettségek akár egyetlen alkalommal történő megszegése olyan súlyos szerződésellenes vagy rendeltetésellenes használatot valósít meg, amely a szerződés felmondását vonja maga után.

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

- a) újonnan történő bérbeadása esetén, a bérlő a mindenkor hatályos 6 havi lakbérnek megfelelő óvadéki díjat köteles a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a bérbeadó részére megfizetni,
- b) ugyanazon bérlő részére történő újabb bérbeadása esetén, a bérlő az általa korábban megfizetett óvadékot a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg köteles a mindenkor hatályos 6 havi lakbérnek megfelelő összegre kiegészíteni,
- c) nem magánszemély bérlő részére történő bérbeadás esetén az óvadék befizetése, vagy az óvadék kiegészítése megfelelő összegű bankgaranciával is teljesíthető.

(4) Ugyanazon bérlő részére történő újabb bérbeadás esetén az óvadék kiegészítése az erre irányuló kérelem alapján, maximum 6 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 bérbe adott lakáson kell nyilvántartani.

#### 42. §

(1) Amennyiben a bérlő a bérbeadóval erre nézve megállapodást köt, a bérlő kötelezettsége a lakás rendeltetészerű használatra alkalmassá tétele a megállapodásban rögzített módon és határidőn belül.

(2) A megállapodás tartalmának meghatározására a műszaki tartalomra és a felújítás várható időtartamára tekintettel a bérbeadó jogosult.

(3) Amennyiben a bérlő a megállapodásban rögzített határidőn belül a felújítási kötelezettségének nem tesz eleget a lakásbérleti szerződés megszűnik, vele újabb szerződés e rendelet 18. §-a alapján nem köthető és a bérbeadó a lakás kiürítése iránt intézkedik.

#### 43. §

(1) A rendeltetészerű használatot és a lakásbérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a bérbeadó naptári évenként egyszer, továbbá szükség szerint több alkalommal jogosult ellenőrizni, az ellenőrzés során esetlegesen feltárt hiányosságok, szabálytalanságok megszüntetésére a bérlőt fel kell szólítani.

(2) A bérbeadó - függetlenül az (1) bekezdésben foglaltaktól - bérleményellenőrzést tart az alábbi esetekben:

- a) a lakásbérleti jogviszony 18. §, 19. §, és 29. § (2) és (3) bekezdése szerinti rendezését megelőzően, az újabb bérbeadás feltételeinek vizsgálata érdekében,
- b) amennyiben írásos bejelentés érkezik a bérlő, vagy a vele együtt lakók magatartására vonatkozóan, amely szerint a bérlő, vagy a vele együtt lakók a bérlemény állagát rongálják, vagy a házirend és az együttélés szabályait megszegik,
- c) a bérlőnek a lakás állapotára vonatkozó bejelentését követően,
- d) amennyiben az (1) bekezdés szerinti bérleményellenőrzés során tapasztalt bérlői szerződésszegés és az ennek megszüntetésére vonatkozó felhívás utóellenőrzést tesz szükségessé.

## **22. A lakbér mértéke**

### **44. §**

- (1) E rendelet 1. melléklete tartalmazza a Miskolc Megyei Jogú Város területén alkalmazásra kerülő övezetek szerinti bontást és a lakberek megállapításánál alkalmazandó besorolási kategóriákat.
- (2) A lakberek mértékét a 2. melléklet tartalmazza.
- (3) A lakbéren felül a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díjait a 3. melléklet tartalmazza.

## **23. Lakbértámogatás**

### **45. §**

- (1) Az önkormányzati bérlakás arra rászoruló bérlője jövedelmi és vagyoni helyzetére figyelemmel, az általa lakott lakás lakbéréhez történő rendszeres hozzájárulásként lakbértámogatásban részesülhet.
- (2) A bérlő lakbértámogatásban részesülhet, ha a jogosultság megállapításakor:
  - a) bérlő és a vele egy háztartásban élők egy főre eső havi nettó jövedelme eléri a foglalkoztatást helyettesítő támogatás összegét és nem haladja meg a (4) bekezdésben vagy az (5) bekezdésben meghatározott jövedelemhatárokat és
  - b) a lakás havi lakbére meghaladja a háztartás nettó havi összjövedelmének 15%-át.
- (3) Nem állapítható meg lakbértámogatás, ha a bérlő vagy a vele egy háztartásban élő személy:
  - a) harmadik személy haszonélvezeti jogával nem terhelt lakás tulajdonjogával vagy bérleti jogával rendelkezik, vagy ilyen ingatlanon haszonélvezeti joga áll fenn, vagy
  - b) vagyonnal rendelkezik.
- (4) A lakbértámogatás havi összege a havonta esedékes lakbér 20%-a, amennyiben a jogosultság megállapításakor a bérlő és a vele egy háztartásban élők egy főre eső havi nettó jövedelme:
  - a) egyszemélyes háztartás esetén nem haladja meg a nyugdíjminimum 250%-át,
  - b) kétszemélyes háztartás esetén nem haladja meg a nyugdíjminimum 230%-át,
  - c) három- vagy annál többszemélyes háztartás esetén nem haladja meg a nyugdíjminimum 200%-át.
- (5) A lakbértámogatás havi összege a havonta esedékes lakbér 10%-a, amennyiben a jogosultság megállapításakor a bérlő és a vele egy háztartásban élők egy főre eső havi nettó jövedelme meghaladja a (4) bekezdésben meghatározott jövedelemhatárt, de:
  - a) egyszemélyes háztartás esetén nem haladja meg a nyugdíjminimum 500%-át,
  - b) kétszemélyes háztartás esetén nem haladja meg a nyugdíjminimum 300%-át,

c) három- vagy annál többszemélyes háztartás esetén nem haladja meg a nyugdíjminimum 250%-át.

(6) A lakbértámogatásra jogosult a lakbértámogatással csökkentett lakbért köteles megfizetni.

#### 46. §

(1) A lakbértámogatást ugyanazon lakásra, ugyanazon időszakban csak egy bérlő veheti igénybe.

(2) A bérlő a lakbértámogatás megállapítása iránti kérelmet írásban, az erre rendszeresített formanyomtatványon postai úton vagy személyesen Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának ügyfélszolgálati irodáiban, vagy elektronikus úton nyújthatja be. A jogosultság igazolására a kérelemhez csatolni kell a kérelmező és a vele egy háztartásban élő személyek vagyoni és jövedelmi viszonyaira vonatkozó igazolásokat, nyilatkozatokat, valamint a bérlő által fizetendő lakbér aktuális összegéről szóló igazolást. A kérelmező köteles továbbá a kérelem nyomtatványon felsorolt igazolásokat – valamint az ezek hivatalból történő beszerzésehez szükséges hozzájárulásokat - mellékelni.

(3) A jövedelem számítására és igazolására a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szociális törvény) 10. § (2)-(5) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni. A lakbértámogatás iránti kérelmek elbírálása során nem minősülnek jövedelemnek a Szociális törvény 4. § (1a) bekezdésében meghatározott juttatások.

(4) A kérelmet a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének átruházott hatáskörében eljárva a polgármester bírálja el. Az eljárás lefolytatására az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény szabályait kell alkalmazni.

(5) A lakbértámogatás legfeljebb 12 havi időtartamra - amennyiben a bérleti jogviszonyból ettől rövidebb időtartam van hátra, a bérleti jogviszony végéig - kerülhet megállapításra.

(6) A bérlőt a támogatás - a jogosultsági feltételek fennállása esetén - annak a hónapnak az első napjától illeti meg, amely hónapban a kérelmét benyújtotta.

(7) A lakbértámogatás ismételt megállapítása iránti kérelem a megállapított támogatás időtartama alatt, annak megszűnése hónapjában is benyújtható. Ebben az esetben az új jogosultságot a korábbi jogosultság megszűnését követő naptól kell megállapítani.

(8) A bérlő a jogosultság megállapításával kapcsolatos körülményekben bekövetkezett változást köteles 15 napon belül írásban bejelenteni. Az e rendeletben meghatározott feltételek hiányában, vagy az e rendelet megsértésével nyújtott lakbértámogatást meg kell szüntetni, továbbá a támogatást jogosulatlanul igénybe vevőt kötelezni kell a támogatás visszafizetésére.

### 24. Lakbér és óvadéki díj csökkentése

#### 47. §

A lakbér

a) legfeljebb 50%-kal csökkenthető, ha:

aa) a lakást a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerint a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúvá és a felújítási költség a 200.000.- Ft-ot meghaladja, a felújítási kötelezettség megnyíltánál időpontjától kezdődően a felújítás elkészültéig, de legfeljebb a felújítási megállapodásban rögzített felújítási határidő lejártáig,

- ab*) a bérlemény műszaki állapota indokolja (különösen nedves, vizes falak, aládúcolt lakóhelyiségek esetén) a lakás érintett helyiségeinek számával arányosan,
- b*) legfeljebb 30%-kal csökkenthető, ha:
  - ba*) a bérlemény komfortos komfortfokozatú, de szilárd tüzeléses
  - bb*) a lakást 3 egymást követő pályázat alkalmával - érvényes pályázat hiányában - kiadni nem lehetett,
- c*) legfeljebb 10%-kal csökkenthető, ha:
  - ca*) a bérlemény alagsorban van,
  - cb*) a bérlemény kedvezőtlen beosztása indokolja, így különösen ha a lakás helyiségei különállóak, csak közös használatú helyiségen keresztül közelíthetők meg, vagy
  - cc*) a bérlemény rossz műszaki állapotú épületben található.

#### 48. §

(1) A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság jogosult naptári évenként 20 lakás vonatkozásában - kiemelt önkormányzati feladatok ellátása érdekében – a bérlők részére lakásonként, legfeljebb 12 havi időtartamra, legfeljebb 500.000 Ft, összegű lakbérkedvezmény biztosításáról határozni. Lakásonként a kedvezmény mértéke a nettó lakbér 50%-a lehet.

(2) A Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság jogosult naptári évenként 20 lakás vonatkozásában - kiemelt önkormányzati feladatok ellátása érdekében - az óvadéki díj, mint szerződési biztosíték nyújtása alól mentesíteni a bérlőt.

(3) E § alkalmazásában kiemelt önkormányzati feladat érdekében történő bérbeadásnak minősül, ha a lakás bérbeadása:

- a*) az oktatás, a kultúra, a sport és az egészségügy területén tevékenykedő szakemberek lakhatásának,
  - b*) egyházak, egyházi jogi személyek város érdekében végzett tevékenységének, vagy
  - c*) a Miskolcon megvalósuló munkahelyteremtésnek
- a támogatását célozza.

### 25. A bérlő által befogadható személyek köre, a befogadás szabályai

#### 49. §

(1) A bérlő a lakásába a bérbeadó hozzájárulásával az Ltv-ben szabályozott lehetőségeken túl:

- a*) az élettársát,
- b*) a házastársa, befogadott élettársa
  - ba*) kiskorú gyermekét és
  - bb*) nappali tagozaton tanulmányait folytató nagykorú gyermekét,
- c*) a testvérét,
- d*) nagyszülőjét,
- e*) unokáját,
- f*) a befogadott gyermekének házastársát, bejegyzett, vagy regisztrált élettársát,
- g*) a befogadott gyermeke házastársának, bejegyzett, vagy regisztrált élettársának
  - ga*) kiskorú gyermekét és
  - gb*) nappali tagozaton tanulmányait folytató nagykorú gyermekét,
- h*) befogadott gyermekének élettársát, amennyiben közös kiskorú gyermekük vagy nappali tagozaton tanulmányait folytató nagykorú gyermekük van,
- i*) a 6. § (3) bekezdésben meghatározott személyeket

fogadhatja be, amennyiben azok az ország területén másik lakással nem rendelkeznek, és a befogadás után részükre a lakhatás biztosítható.

(2) A bérbeadói hozzájárulás a 18. § (6) bekezdésében írt feltételek fennállása esetén adható meg.

(3) A bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja, ha:

- a) a kérelmezők szándéka ténylegesen nem a bejelentkezésre, hanem a lakás jogellenes albérletbe adására irányul, vagy
- b) ha a bejelentkezéssel a lakásban lakók száma aránytalanul megnövekedne akként, hogy az egy főre eső hasznos alapterület a hat négyzetmétert nem érné el.

## **26. A tartási szerződés szabályai**

### **50. §**

(1) Tartási szerződést mind határozatlan, mind határozott időtartamú lakásbérleti szerződés esetén lehet kötni. Határozott időtartamú lakásbérleti jogviszony esetén az eltartó részéről a jogviszony folytatása kizárólag a határozott időtartam lejártáig lehetséges.

(2) A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulását köteles megtagadni, ha:

- a) az eltartó a 18. életévét még nem töltötte be, a nyugdíjkorhatárt elérte, vagy önálló jövedelemmel nem rendelkezik,
- b) az eltartó, a házastársa, vagy élettársa
  - ba) másik önkormányzati bérlakással rendelkezik, vagy két éven belül rendelkezett, vagy
  - bb) lakás egészének vagy részének tulajdonjogával, haszonélvezeti jogával rendelkezik, vagy két éven belül rendelkezett,
- c) az eltartó egészségi állapota, vagy egyéb személyi körülményei alapján a tartásra nem képes,
- d) a bérlő egészségi állapota és jövedelme miatt tartásra nem szorul,
- e) a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, vagy hatósági határozat alapján más személy gondoskodik,
- f) a bérlővel a lakásban jogszerűen együtt lakó személy a bérlőt eltartja vagy
- g) a felek szándéka ténylegesen nem tartásra, hanem az önkormányzati tulajdonú bérlakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul.

(3) A bérbeadó a tartási szerződésben foglalt eltartói kötelezettségek teljesítésének tényét ellenőrizheti.

(4) A tartási szerződéshez való hozzájárulás a 18. § (6) bekezdésében írt feltételek fennállása esetén adható meg.

## **27. Az albérlet**

### **51. §**

(1) Az önkormányzati bérlakás egy része a bérbeadó hozzájárulásával kivételesen indokolt esetben akkor adható albérletbe, ha a bérlőnek fontos okból átmenetileg a lakás egészére nincs szüksége.

(2) A hozzájárulás a 18. § (6) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén adható meg.

(3) Az albérletbe adás időtartama az egy évet, illetve a határozott időből még hátralevő egy évnél rövidebb időtartamot nem haladhatja meg.

(4) Az albérlet időtartama alatt a bérlő a teljes lakásra másfélszeres mértékű lakbért köteles fizetni. A bérbeadó hozzájárulása nélkül létesített albérlet esetén a bérlő, használó - annak bérbeadó általi megállapításától kezdve - a teljes lakásra kétszeres mértékű lakbért, használati díjat köteles fizetni a jogellenes állapot megszűntetéséig. Az emelt összegű lakbér, használati díj fizetése az egyéb jogkövetkezmények alkalmazását nem érinti.

(5) A hozzájárulás nélküli albérletbe adás a lakásbérleti jogviszony felmondását vonja maga után.

## **28. A bérleti jogviszony megszűnése, lakásleadás**

### **52. §**

(1) A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő köteles a lakást üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

(2) A bérlő halála esetén annak örökösei kötelesek a lakást a bérlő halálát, vagy hagyatéki eljárás esetén a hagyaték átadását követő kilencven napon belül üres, ingóságoktól kiürített állapotban a bérbeadónak visszaadni. A bérlő elhalálozásának napjától a visszaadás napjáig terjedő időszakra a bérlő örököse a lakbérrel megegyező mértékű használati díjat köteles fizetni.

(3) Amennyiben a bérleti jogviszony további elhelyezési igény nélküli, közös megegyezéssel történő megszüntetésére a bérbeadó által kezdeményezetten területrendezési, térségfejlesztési vagy más önkormányzati érdek érvényesítése érdekében, vagy a határozatlan idejű bérleti jogviszony bérbeadó által közölt rendes felmondása útján kerül sor, a bérlemény leadásakor a bérlő pénzbeli térítésre tarthat igényt. A pénzbeli térítés mértéke:

- a) határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén a lakás beköltözhető forgalmi értékének 40%-a,
- b) határozott idejű bérleti jogviszony esetén a lakás beköltözhető forgalmi értékének maximum 20%-a.

(4) Amennyiben a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésére a bérbeadó által kezdeményezetten területrendezési, térségfejlesztési, vagy más önkormányzati érdek érvényesítése érdekében kerül sor, úgy a bérbeadó a bérlővel megállapodhat arról, hogy cserelakás biztosítása mellett részére pénzbeli térítést is fizet. A pénzbeli térítés mértéke:

- a) határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén a bérlő által használt lakás beköltözhető forgalmi értékének 20%-a,
- b) határozott idejű bérleti jogviszony esetén a bérlő által használt lakás beköltözhető forgalmi értékének maximum 10%-a.

### **53. §**

(1) Az 52. §-ban meghatározott pénzbeli térítés alapját képező forgalmi érték megállapítására a bérbeadó köteles három hónapnál nem régebbi, független ingatlanforgalmi szakértői véleményt beszerezni. A szakvélemény elkészítésének költségei a bérbeadót terhelik.

(2) A határozott idejű bérleti jogviszony esetén a 52. § -ban meghatározott maximális pénzbeli térítés abban az esetben fizethető ki, ha a bérleti jogviszonyból még legalább 4 év van hátra. Egyéb esetekben a pénzbeli térítés a bérleti jogviszonyból még hátralévő időre figyelemmel arányosan csökken.

(3) A bérlőkijelölési, illetve folyamatos bérlőkijelölési joggal terhelt lakás bérlője a bérleti jogviszonya közös megegyezéssel történő megszüntetésékor csak abban az esetben jogosult a pénzbeli térítésre, ha a bérlőkijelölési jog jogosultja a bérlőkijelölési jogáról térítés nélkül lemond.

(4) Amennyiben a cserelakás a felajánlást megelőző egy éven belül a bérbeadó által teljeskörűen felújításra került és a felújítást követően első ízben kerül bérbeadásra, illetve amennyiben a bérlő önkormányzati fenntartású szociális intézményben, vagy nyugdíjasházban nyer végleges elhelyezést, úgy részére pénzbeli térítés nem fizethető.

(5) Az 52. §-ban meghatározott pénzbeli térítést a bérbeadó a lakás üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átvételét követő 30 napon belül, egyösszegben fizeti meg a bérlő részére. A bérlő a lakás leadásakor köteles igazolni, hogy lakbér, illetve közüzemi díj tartozása nem áll fenn. A bérbeadó a kifizetésre kerülő pénzbeli térítés összegéből jogosult levonni a bérlő esetleges lakbér-, illetve közüzemi díj tartozását.

## *V. Fejezet*

### *A bérlakás nem lakás céljára történő hasznosításának szabályai*

#### **54. §**

(1) A bérbeadó az önkormányzati tulajdonú épületben lévő önkormányzati bérlakást nem lakás céljára kivételesen és csak akkor adhatja bérbe, ha:

- a) a folytatni kívánt tevékenység nem zavarja a szomszédos bérlőket és
- b) a használat nem kíván meg engedélyhez kötött műszaki átalakítást.

(2) Önkormányzati bérlakást az egyéb feltételek megléte esetén sem lehet hasznosítani:

- a) szeszital árusítását is magában foglaló tevékenységre,
- b) erotikus jelleget is magában foglaló tevékenységre vagy
- c) szerencsejátékkal kapcsolatos tevékenységre, így különösen játékterem céljára.

(3) A bérbeadás során a bérbeadó a helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendeletben rögzített szabályok szerint köteles eljárni.

#### **55. §**

(1) Az önkormányzati bérlakás egy részét a bérlő saját céljára csak kivételesen indokolt esetben használhatja nem lakásként. Ezt a bérbeadó csak abban az esetben engedélyezheti, ha:

- a) a folytatni kívánt tevékenység nem zavarja a szomszédos bérlőket,
- b) a használat nem kíván engedélyhez kötött műszaki átalakítást és
- c) a hasznosítás nem jár családvédelmi érdekek sérelmével.

(2) Önkormányzati bérlakást az egyéb feltételek megléte esetén sem lehet hasznosítani:

- a) szeszital árusítását is magában foglaló tevékenységre,
- b) erotikus jelleget is magában foglaló tevékenységre vagy
- c) szerencsejátékkal kapcsolatos tevékenységre, így különösen játékterem céljára.

(3) A bérlő az e §-ban foglaltak szerinti hasznosítás esetén köteles az ilyen használat időtartamára a teljes lakásra másfélszeres mértékű lakbért fizetni.

#### **56. §**

(1) A lakás nem lakáscélú hasznosítását megelőzően a bérlő köteles írásban kikérni a szomszédos lakások bérlőinek, illetve tulajdonosainak véleményét.



(2) A 54–55. § szerinti esetekben a bérbeadó a lakásnak, mint a vállalkozás székhelyének, telephelyének, fióktelepének vagy a tevékenység végzése helyének közhiteles nyilvántartásban való feltüntetése érdekében hozzájáruló nyilatkozatot adhat ki.

*VI. Fejezet*  
*A jogcím nélküli lakáshasználat*

**57. §**

(1) A jogcím nélküli lakáshasználó a használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel egyező mértékű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

(2) A bérbeadó két havonként jogosult a használati díj mértékét további egyszeres összegével felemleni.

(3) Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználat a bérlő szerződésszegő magatartása miatti rendkívüli felmondáson alapul, a bérbeadó jogosult a használati díjat a második hónap elteltével egyszeres, majd hat hónapig havonként további egyszeres összegével felemleni.

*VII. Fejezet*  
*Adatvédelmi rendelkezések*

**58. §**

(1) A bérbeadó az e rendeletben foglaltak végrehajtása során tudomására jutott személyes adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseinek megfelelően kezeli.

(2) A bérbeadó az e rendeletben foglalt feladatai ellátása során a pályázó, együtt költözőként megjelölt személyek, bérlő és lakás használó természetes személyek adatai közül az alábbi adatokat kezeli: név, születési név, anyja neve, születési hely és idő, lakóhely, családi állapot, állandó jövedelem típusa és mértéke, munkaviszony kezdete, igazoló okmány típusa és sorszáma, telefonszám, e-mail cím, lakhatással kapcsolatos nyilatkozatok.

(3) Az adatkezelés célja az e rendeletben meghatározott döntések előkészítése, valamint a bérleti jogviszony létesítéséhez és megszüntetéséhez előírt feltételek ellenőrzése, a bérleti, illetve használati jogviszonyból eredő követelések behajtása, illetve az ügyfélszolgálati tevékenység ellátása. Az adatkezelés a szükséges mértékben történhet.

(4) A bérbeadó a személyes adatokat az adatfelvételtől számított 8 évig kezeli.

(5) A bérbeadó a személyes adatokat papíralapon és elektronikus formában tárolja.

(6) A bérbeadó a (2) bekezdésben szereplő személyes adatokat haladéktalanul köteles törölni, ha:

- a) az adatkezelés nem a (3) bekezdésben meghatározott célból történt, vagy
- b) azt jogszabály előírja.

*VIII. Fejezet*  
*Záró rendelkezések*

**59. §**

Ez a rendelet 2021. szeptember 15-én lép hatályba.

### **60. §**

(1) A 2020. november 4. napja és 2021. szeptember 14. napja között lejáró lakásbérleti szerződés a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig, változatlan tartalommal hatályban marad.

(2) A 2021. szeptember 14. napját követően lejáró lakásbérleti szerződés a bérlő egyoldalú, a veszélyhelyzet ideje alatt – de legkésőbb a lakásbérleti szerződés lejártának utolsó napján – megtett írásbeli nyilatkozata alapján a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodik.

### **61. §**

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

Miskolc, 2021. augusztus 26.

**Dr. Ignácz Dávid**  
jegyző

**Veres Pál**  
polgármester

## **A lakbérek megállapításánál alkalmazandó övezetek és besorolási kategóriák**

### **1. 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, Perces, Szinva utca 25. szám alatt lévő épület lakásai, Kartács utca, és Szondy György utca 42-46. szám alatt lévő épület lakásai

### **2. Besorolási kategóriák, a bérbeadás elve szerinti megosztás:**

#### **2.1. piaci alapon bérbe 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 Táborkok 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., Rác 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, Vászónfehérítő 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.

#### **2.2. költségelven bérbe adandók:**

a 2.1. pontban nem szereplő, vagy ott kivételként megjelölt, magas komfortfokozatú (komfortos és összkomfortos) lakások.

### **2.3. szociális elven bérbe adandók:**

területi elhelyezkedésüktől függetlenül az alacsony komfortfokozatú (félkomfortos és komfort nélküli) lakások.

## A lakbér mértéke

## 1. Az alacsony komfortfokozatú, szociális helyzet alapján bérbe adandó lakások lakbérére

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

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

1.2. 2022.január 1. napjától:

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

## 2. A költségelví lakások lakbérére

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

<b>A</b>		<b>B</b>				<b>C</b>				
1.	<b>Épület típus</b>	<b>IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ</b>				<b>IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ</b>				
2.	<b>Felújítási kategória</b>	<b>15 éven belül nem felújított</b>				<b>15 éven belül nem felújított</b>				
3.	<b>Komfortfokozat</b>	<b>Összkomfortos</b>				<b>Komfortos</b>				
4.	<b>Alapterület</b>	<b>0-40 m<sup>2</sup></b>	<b>41-70 m<sup>2</sup></b>	<b>71-100 m<sup>2</sup></b>	<b>100-m<sup>2</sup></b>	<b>0-40 m<sup>2</sup></b>	<b>41-70 m<sup>2</sup></b>	<b>71-100 m<sup>2</sup></b>	<b>100-m<sup>2</sup></b>	
5.	<b>Alapegység</b>	<b>Ft/m<sup>2</sup>/h ó</b>	<b>Ft/m<sup>2</sup>/h ó</b>	<b>Ft/m<sup>2</sup>/h ó</b>	<b>Ft/m<sup>2</sup>/h ó</b>	<b>Ft/m<sup>2</sup>/h ó</b>	<b>Ft/m<sup>2</sup>/h ó</b>	<b>Ft/m<sup>2</sup>/h ó</b>	<b>Ft/m<sup>2</sup>/h ó</b>	
6.	<b>Övezetek</b>	<b>1</b>	640	605	590	570	605	570	555	540
		<b>2</b>	585	550	530	515	545	515	500	485
		<b>3</b>	535	465	450	435	460	435	425	410
7.	<b>Felújítási kategória</b>	<b>15 éven belül felújított</b>				<b>15 éven belül felújított</b>				
8.	<b>Komfortfokozat</b>	<b>Összkomfortos</b>				<b>Komfortos</b>				
9.	<b>Alapterület</b>	<b>0-40 m<sup>2</sup></b>	<b>41-70 m<sup>2</sup></b>	<b>71-100 m<sup>2</sup></b>	<b>100-m<sup>2</sup></b>	<b>0-40 m<sup>2</sup></b>	<b>41-70 m<sup>2</sup></b>	<b>71-100 m<sup>2</sup></b>	<b>100-m<sup>2</sup></b>	
10.	<b>Alapegység</b>	<b>Ft/m<sup>2</sup>/h ó</b>	<b>Ft/m<sup>2</sup>/h ó</b>	<b>Ft/m<sup>2</sup>/h ó</b>	<b>Ft/m<sup>2</sup>/h ó</b>	<b>Ft/m<sup>2</sup>/h ó</b>	<b>Ft/m<sup>2</sup>/h ó</b>	<b>Ft/m<sup>2</sup>/h ó</b>	<b>Ft/m<sup>2</sup>/h ó</b>	
11.	<b>Övezetek</b>	<b>1</b>	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
12.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
13.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
14.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
15.	Alapterület	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	
16.	Alapegység	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	
17.	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
18.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
19.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
20.	Alapterület	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	
21.	Alapegység	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	
22.	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:

	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 <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	
5.	Alapegység	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	
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
7.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				

8.	<b>Komfortfokozat</b>		<b>Összkomfortos</b>				<b>Komfortos</b>			
9.	<b>Alapterület</b>		<b>0-40 m<sup>2</sup></b>	<b>41-70 m<sup>2</sup></b>	<b>71-100 m<sup>2</sup></b>	<b>100-m<sup>2</sup></b>	<b>0-40 m<sup>2</sup></b>	<b>41-70 m<sup>2</sup></b>	<b>71-100 m<sup>2</sup></b>	<b>100-m<sup>2</sup></b>
10.	<b>Alapegység</b>		<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>
11.	<b>Övezetek</b>	<b>1</b>	815	755	725	695	745	695	665	640
		<b>2</b>	750	695	670	640	690	640	610	590
		<b>3</b>	615	570	545	525	565	525	505	480
12.	<b>Épület típus</b>		<b>HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ</b>				<b>HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ</b>			
13.	<b>Felújítási kategória</b>		<b>15 éven belül nem felújított</b>				<b>15 éven belül nem felújított</b>			
14.	<b>Komfortfokozat</b>		<b>Összkomfortos</b>				<b>Komfortos</b>			
15.	<b>Alapterület</b>		<b>0-40 m<sup>2</sup></b>	<b>41-70 m<sup>2</sup></b>	<b>71-100 m<sup>2</sup></b>	<b>100-m<sup>2</sup></b>	<b>0-40 m<sup>2</sup></b>	<b>41-70 m<sup>2</sup></b>	<b>71-100 m<sup>2</sup></b>	<b>100-m<sup>2</sup></b>
16.	<b>Alapegység</b>		<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>
17.	<b>Övezetek</b>	<b>1</b>	815	750	720	690	750	690	660	635
		<b>2</b>	760	700	670	640	690	640	610	585
		<b>3</b>	615	570	545	520	565	520	500	480
18.	<b>Felújítási kategória</b>		<b>15 éven belül felújított</b>				<b>15 éven belül felújított</b>			
19.	<b>Komfortfokozat</b>		<b>Összkomfortos</b>				<b>Komfortos</b>			
20.	<b>Alapterület</b>		<b>0-40 m<sup>2</sup></b>	<b>41-70 m<sup>2</sup></b>	<b>71-100 m<sup>2</sup></b>	<b>100-m<sup>2</sup></b>	<b>0-40 m<sup>2</sup></b>	<b>41-70 m<sup>2</sup></b>	<b>71-100 m<sup>2</sup></b>	<b>100-m<sup>2</sup></b>
21.	<b>Alapegység</b>		<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>
22.	<b>Övezetek</b>	<b>1</b>	915	845	810	775	840	775	745	715
		<b>2</b>	845	780	750	720	775	720	690	660
		<b>3</b>	690	640	615	590	635	590	565	545

2.3. 2023. január 1. napjától:

	<b>A</b>	<b>B</b>				<b>C</b>			
1.	<b>Épület típus</b>	<b>IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ</b>				<b>IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ</b>			
2.	<b>Felújítási kategória</b>	<b>15 éven belül nem felújított</b>				<b>15 éven belül nem felújított</b>			
3.	<b>Komfortfokozat</b>	<b>Összkomfortos</b>				<b>Komfortos</b>			
4.	<b>Alapterület</b>	<b>0-40 m<sup>2</sup></b>	<b>41-70 m<sup>2</sup></b>	<b>71-100 m<sup>2</sup></b>	<b>100-m<sup>2</sup></b>	<b>0-40 m<sup>2</sup></b>	<b>41-70 m<sup>2</sup></b>	<b>71-100 m<sup>2</sup></b>	<b>100-m<sup>2</sup></b>

5.	Alapegység		Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó
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
7.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
8.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
9.	Alapterület	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	
10.	Alapegység		Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	
11.	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
12.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
13.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
14.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
15.	Alapterület	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	
16.	Alapegység		Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	
17.	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
18.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
19.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
20.	Alapterület	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	
21.	Alapegység		Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	
22.	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 lakbére

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

	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 <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	
5.	Alapegység	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	
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
7.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
8.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
9.	Alapterület	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	
10.	Alapegység	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	
11.	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
12.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
13.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
14.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
15.	Alapterület	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	
16.	Alapegység	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	
17.	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
18.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
19.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
20.	Alapterület	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	

21.	Alapegység		Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó
22.	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:

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 <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	
5.	Alapegység	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	
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
7.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
8.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
9.	Alapterület	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	
10.	Alapegység	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	
11.	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
12.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
13.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
14.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
15.	Alapterület	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	
16.	Alapegység	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	
17.	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
18.	Felújítási kategória		15 éven belül felújított				15 éven belül felújított			
19.	Komfortfokozat		Összkomfortos				Komfortos			
20.	Alapterület		0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>
21.	Alapegység		Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó
22.	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:

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 <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	
5.	Alapegység	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	
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
7.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
8.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
9.	Alapterület	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	
10.	Alapegység	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	Ft/m2/h ó	
11.	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
12.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
13.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				

14.	<b>Komfortfokozat</b>		<b>Összkomfortos</b>				<b>Komfortos</b>			
15.	<b>Alapterület</b>		<b>0-40 m<sup>2</sup></b>	<b>41-70 m<sup>2</sup></b>	<b>71-100 m<sup>2</sup></b>	<b>100-m<sup>2</sup></b>	<b>0-40 m<sup>2</sup></b>	<b>41-70 m<sup>2</sup></b>	<b>71-100 m<sup>2</sup></b>	<b>100-m<sup>2</sup></b>
16.	<b>Alapegység</b>		<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>
17.	<b>Övezetek</b>	<b>1</b>	1340	1215	1155	1095	1205	1095	1040	985
		<b>2</b>	1265	1150	1095	1035	1140	1035	985	930
		<b>3</b>	1015	925	880	830	915	830	790	750
18.	<b>Épület típus</b>		<b>HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ</b>				<b>HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ</b>			
19.	<b>Felújítási kategória</b>		<b>15 éven belül felújított</b>				<b>15 éven belül felújított</b>			
20.	<b>Komfortfokozat</b>		<b>Összkomfortos</b>				<b>Komfortos</b>			
21.	<b>Alapterület</b>		<b>0-40 m<sup>2</sup></b>	<b>41-70 m<sup>2</sup></b>	<b>71-100 m<sup>2</sup></b>	<b>100-m<sup>2</sup></b>	<b>0-40 m<sup>2</sup></b>	<b>41-70 m<sup>2</sup></b>	<b>71-100 m<sup>2</sup></b>	<b>100-m<sup>2</sup></b>
22.	<b>Alapegység</b>		<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>
23.	<b>Övezetek</b>	<b>1</b>	1410	1280	1215	1150	1265	1150	1095	1035
		<b>2</b>	1320	1200	1140	1080	1190	1080	1025	970
		<b>3</b>	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 lakbérére

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

	<b>A</b>	<b>B</b>				<b>C</b>			
1.	<b>Épület típus</b>	<b>IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ</b>				<b>IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁJÚ</b>			
2.	<b>Felújítási kategória</b>	<b>15 éven belül nem felújított</b>				<b>15 éven belül nem felújított</b>			
3.	<b>Komfortfokozat</b>	<b>Összkomfortos</b>				<b>Komfortos</b>			
4.	<b>Alapterület</b>	<b>0-40 m<sup>2</sup></b>	<b>41-70 m<sup>2</sup></b>	<b>71-100 m<sup>2</sup></b>	<b>100-m<sup>2</sup></b>	<b>0-40 m<sup>2</sup></b>	<b>41-70 m<sup>2</sup></b>	<b>71-100 m<sup>2</sup></b>	<b>100-m<sup>2</sup></b>
5.	<b>Alapegység</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>	<b>Ft/m2/h ó</b>
6.	<b>Övezetek</b>	<b>1</b>	690	690	690	690	690	690	690
		<b>2</b>	590	590	590	590	590	590	590
		<b>3</b>	535	535	535	535	535	535	535
7.	<b>Felújítási kategória</b>	<b>15 éven belül felújított</b>				<b>15 éven belül felújított</b>			
8.	<b>Komfortfokozat</b>	<b>Összkomfortos</b>				<b>Komfortos</b>			

9.	Alapterület	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>
10.	Alapegység	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó
11.	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
12.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ			
13.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított			
14.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos			
15.	Alapterület	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>
16.	Alapegység	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó
17.	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
18.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított			
19.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos			
20.	Alapterület	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>
21.	Alapegység	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó
22.	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:

	<b>A</b>	<b>B</b>				<b>C</b>			
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 <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>
5.	Alapegység	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó

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
7.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
8.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
9.	Alapterület	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	
10.	Alapegység	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	
11.	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
12.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
13.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
14.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
15.	Alapterület	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	
16.	Alapegység	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	
17.	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
18.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
19.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
20.	Alapterület	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	
21.	Alapegység	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	
22.	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:

	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 <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>
5.	Alapegység		Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó
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
7.	Felújítási kategória		15 éven belül felújított				15 éven belül felújított			
8.	Komfortfokozat		Összkomfortos				Komfortos			
9.	Alapterület		0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>
10.	Alapegység		Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó
11.	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
12.	Épület típus		HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ			
13.	Felújítási kategória		15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított			
14.	Komfortfokozat		Összkomfortos				Komfortos			
15.	Alapterület		0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>
16.	Alapegység		Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó
17.	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
18.	Felújítási kategória		15 éven belül felújított				15 éven belül felújított			
19.	Komfortfokozat		Összkomfortos				Komfortos			
20.	Alapterület		0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>
21.	Alapegység		Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó
22.		1	1285	1185	1135	1090	1175	1090	1045	1000

Övezetek	2	1185	1095	1050	1005	1090	1005	965	925
	3	970	900	860	825	890	825	795	765

4.4. 2024. január 1. napjától

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 <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	
5.	Alapegység	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	
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
7.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				
8.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
9.	Alapterület	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	
10.	Alapegység	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	
11.	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
12.	Épület típus	HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				HAGYOMÁNYOS ÉPÍTÉSŰ				
13.	Felújítási kategória	15 éven belül nem felújított				15 éven belül nem felújított				
14.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
15.	Alapterület	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	
16.	Alapegység	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	
17.	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
18.	Felújítási kategória	15 éven belül felújított				15 éven belül felújított				



19.	Komfortfokozat	Összkomfortos				Komfortos				
20.	Alapterület	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	0-40 m <sup>2</sup>	41-70 m <sup>2</sup>	71-100 m <sup>2</sup>	100-m <sup>2</sup>	
21.	Alapegység	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	Ft/m <sup>2</sup> /h ó	
22.	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

## 5. Egyedi lakbérek

5.1. A szociális városrehabilitációs pályázat keretében, szociálisan bérbe adott lakások lakbére a rendelet hatályba lépését követően 2021. december 31. napjáig 390.- Ft/m<sup>2</sup>, 2022. január 1. napjától a pályázati fenntartási időszak végéig 426.- Ft/m<sup>2</sup>. A pályázati fenntartási időszak leteltét követően a lakások lakbére az irányadó költségelví lakbér 10%-kal csökkentett összege.

5.2. A Miskolc, József Attila utca 15. 17. és 21. szám alatti lakások lakbére az irányadó költségelví lakbér 30%-kal csökkentett összege.

5.3. A Miskolc, Szinva utca 25. valamint a Szondy György u. 42-44. szám alatti lakások lakbére az irányadó költségelví lakbér 20%-kal csökkentett összege.

### **A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díja**

1. lift üzemeltetés biztosítása a földszinti és I. emeleti lakások kivételével: 1.300.-Ft/hó
2. központi fűtés és melegvíz szolgáltatás
  - 2.1. alapdíj: 320,- Ft/lm<sup>3</sup>/év
  - 2.2. hődíj: 704,- Ft/lm<sup>3</sup>/fűtési szezon
  - 2.3. vízmelegítési díj: 866, -Ft/m<sup>3</sup>
3. egyedi parkolási lehetőség biztosítása 1565,- Ft/hó
4. egyéb szolgáltatási díj: az önkormányzat **kizárólagos tulajdonában álló épületben** lévő lakások vonatkozásában **a közös használatra szolgáló épületrészek, épület-berendezések, nem lakás céljára szolgáló helyiségek fenntartása körében felmerülő költségeknek a lakás alapterületével arányos része.**

## Értékelési szempontok

## 1. Szociális lakáspályázat értékelési szempontjai

	A	B
1	Szempontok	Pontszám
2	A pályázóval közös háztartásban élő, 3. életévét be nem töltött, vagy tankötelezettségét igazoltan teljesítő kiskorú, vagy nappali tanulmányokat folytató, vagy a szülő gondnoksága alatt álló nagykorú gyermek esetén gyermekenként (max. összesen 15 pont)	5
3	Gyermekét egyedül nevelő szülő	6
4	Gyermekeit egyedül nevelő nő, aki életvitelszerűen átmeneti lakhatást nyújtó intézményben él	7
5	A pályázó, vagy az együtt költözők valamelyike fogyatékos, fogyatékosági támogatásban, vagy vakok személyi járadékában részesülő nagykorú személy, vagy megváltozott munkaképességű személy, vagy legalább 67 %-os mértékű egészségkárosodás csökkenés (max összesen 10 pont)	5
6	A pályázó állami gondozott vagy állami nevelt volt	4
7	Legalább 2 éves folyamatos munkaviszony	10
8	A pályázó nyugdíjas személy	7
9	Miskolci bejelentett lakóhely 3-10 év	8
10	Miskolci bejelentett lakóhely 10 év felett	12
11	Amennyiben a pályázó korábbi önkormányzati bérlakásra vonatkozó bérleti jogviszonya 5 éven túl díjtartozás mellett szűnt meg, vagy a 5 éven túl önkényes lakáshasználó volt	-10

## 2. Költségelví lakáspályázat értékelési szempontjai

	A	B
1	Szempontok	Pontszám
2	Háztartásban az egy főre jutó nettó jövedelem: 50.000-100.000 Ft	8
3	Háztartásban az egy főre jutó nettó jövedelem: 100.001-150.000 Ft	4
4	Egyedülálló nettó jövedelme: 100.000-150.000 Ft	8
5	Egyedülálló nettó jövedelme: 150.001-200.000 Ft	4
6	A pályázó, vagy az együtt költözők valamelyike fogyatékos, fogyatékosági támogatásban, vagy vakok személyi járadékában részesülő nagykorú személy, vagy megváltozott munkaképességű személy, vagy legalább 67 %-os mértékű egészségkárosodás csökkenés (max. összesen 10 pont)	5
7	A pályázóval közös háztartásban élő, 3. életévét be nem töltött, vagy tankötelezettségét igazoltan teljesítő kiskorú, vagy nappali tanulmányokat folytató, vagy a szülő gondnoksága alatt álló nagykorú gyermek esetén gyermekenként (max. összesen 15 pont)	5
8	Gyermekét egyedül nevelő szülő	5

9	Gyermekeit egyedül nevelő nő, aki életvitelszerűen átmeneti lakhatást nyújtó intézményben él	5
11	65 év feletti nyugdíjas	5
12	Legalább 3 éves folyamatos munkaviszony	7
13	Legalább 5 éves folyamatos munkaviszony	13
14	Legalább 3 év miskolci állandó bejelentett lakóhely	11
15	Legalább 6 év miskolci állandó bejelentett lakóhely	16
16	Legalább 8 év miskolci állandó bejelentett lakóhely	19
17	A pályázat benyújtását megelőző 5 évben benyújtott, érvényes lakáspályázatainak száma legalább 2	2
18	A pályázat benyújtását megelőző 5 évben benyújtott, érvényes lakáspályázatainak száma legalább 4	4
19	A pályázat benyújtását megelőző 5 évben benyújtott, érvényes lakáspályázatainak száma legalább 6	6
20	5 éven túl díj nemfizetés, vagy önkényes lakáshasználat	-10
21	A pályázó az általa korábban használt önkormányzati bérlakását megvásárolta és újabb önkormányzati bérlakásra pályázik	-5

### 3. Piaci lakáspályázat értékelési szempontjai

	A	B
1	Szempontok	Pontszám
2	Háztartás egy főre jutó nettó jövedelme: 100.000-200.000 Ft	9
3	Háztartás egy főre jutó nettó jövedelme: 200.001-250.000 Ft	15
4	Háztartás egy főre jutó nettó jövedelme: 250.001-300.000 Ft	7
6	Egyedülálló nettó jövedelme: 150.000-250.000 Ft	8
7	Egyedülálló nettó jövedelme: 250.001-300.000 Ft	15
8	Egyedülálló nettó jövedelme: 300.001-350.000 Ft	9
10	Legalább 3 éves folyamatos munkaviszony	7
11	Legalább 5 éves folyamatos munkaviszony	13
12	Lakásbérleti szerződést max. 1 + 5 évre köti	16
13	Lakásbérleti szerződést max. 1 + 2 x 5 évre köti	9
14	A pályázati kiírásban szereplő felújítási költség 25 %-át kéri a lakbérrel szemben beszámítani (min. 200.000 Ft felújítási költségű lakások esetén)	20
15	A pályázati kiírásban szereplő felújítási költség 50 %-át kéri a lakbérrel szemben beszámítani (min. 200.000 Ft felújítási költségű lakások esetén)	10
16	A pályázati kiírásban szereplő felújítási költség 75 %-át kéri a lakbérrel szemben beszámítani (min. 200.000 Ft felújítási költségű lakások esetén)	5
17	Pályázó miskolci lakóingatlan tulajdoni hányadával vagy haszonélvezetével nem rendelkezik	5
18	A pályázat benyújtását megelőző 5 évben benyújtott, érvényes lakáspályázatainak száma legalább 2	2
19	A pályázat benyújtását megelőző 5 évben benyújtott, érvényes lakáspályázatainak száma legalább 4	4

20	A pályázat benyújtását megelőző 5 évben benyújtott, érvényes lakáspályázatainak száma legalább 6	6
21	5 éven túl díjnemfizetés vagy önkényes lakáshasználat	-20
22	Pályázó vagy bérlőtárs 30 év alatti	15
23	Pályázó vagy bérlőtárs 30-35 év közötti	9
24	Legalább havi 20.000.- Ft lakás előtakarékossgal rendelkezik	7
25	Felsőfokú végzettséggel (egyetem, főiskola), vagy szakképzettséggel rendelkezik	15
26	5 éven túl díjnemfizetés, vagy önkényes lakáshasználat	-10
27	A pályázó az általa korábban használt önkormányzati bérlakását megvásárolta és újabb önkormányzati bérlakásra pályázik	-5

#### 4. Fiatalok lakáspályázatának értékelési szempontjai

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1</b>	Szempontok	Pontszám
<b>2</b>	Háztartás egy főre jutó nettó jövedelme: 50.000-100.000 Ft	5
<b>3</b>	Háztartás egy főre jutó nettó jövedelme: 100.001-150.000 Ft	10
<b>4</b>	Háztartás egy főre jutó nettó jövedelme: 250.001-300.000 Ft	14
<b>5</b>	Egyedülálló nettó jövedelme: 100.000-150.000 Ft	7
<b>6</b>	Egyedülálló nettó jövedelme: 150.001-250.000 Ft	12
<b>7</b>	Egyedülálló nettó jövedelme: 250.001-300.000 Ft	16
<b>8</b>	A pályázóval közös háztartásban élő, 3. életévét be nem töltött, vagy tankötelezettségét igazoltan teljesítő kiskorú gyermek esetén gyermekenként (max. összesen 8 pont)	4
<b>9</b>	Beteg gyermek esetén	5
<b>10</b>	Legalább 1 éve folyamatos munkaviszonyban áll	3
<b>11</b>	Legalább 2 éve folyamatos munkaviszonyban áll	11
<b>12</b>	Legalább 3 éve folyamatos munkaviszonyban áll	16
<b>13</b>	Felsőfokú végzettséggel (egyetem, főiskola), vagy szakképzettséggel rendelkezik	5
<b>14</b>	Vállalt lakás előtakarékossgal havi díja legalább 20.000 Ft	13
<b>15</b>	5 éven túl díjnemfizetés, vagy önkényes lakáshasználat	-10
<b>16</b>	A pályázó az általa korábban használt önkormányzati bérlakását megvásárolta és újabb önkormányzati bérlakásra pályázik	-5

#### 5. Nyugdíjasok lakáspályázatának értékelési szempontjai

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1</b>	Szempontok	Pontszám
<b>2</b>	Egy főre jutó nettó jövedelem: 50.000-100.000 Ft	11
<b>3</b>	Egy főre jutó nettó jövedelem: 100.001-150.000 Ft	6
<b>4</b>	Egyedülálló nettó jövedelme: 100.000-150.000 Ft	12
<b>5</b>	Egyedülálló nettó jövedelme: 150.001-200.000 Ft	7

<b>6</b>	Bejegyzett élettársi kapcsolatban élő	5
<b>7</b>	Házastársi kapcsolatban élő	10
<b>8</b>	Egyedülálló özvegy	13
<b>9</b>	Miskolci bejelentett lakóhely: 10-20 év	10
<b>10</b>	Miskolci bejelentett lakóhely: 20-30 év	14
<b>11</b>	Miskolci bejelentett lakóhely:30 év felett	20
<b>12</b>	5 éven túl díjnémfizetés, vagy önkényes lakáshasználat	-10
<b>13</b>	A pályázó az általa korábban használt önkormányzati bérlakását megvásárolta és újabb önkormányzati bérlakásra pályázik	-5

## 6. Értékelési szempontok alkalmazása

6.1. A pályázók között pontegyenlőség esetén a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül benyújtott érvényes pályázatok száma dönt.

6.2. Amennyiben a benyújtott pályázatok számának vizsgálatát követően is fennáll a pontegyenlőség, úgy:

- a) szociális pályázat esetén a miskolci helyben lakás hosszabb időtartama,
- b) költségelví pályázat esetében a folyamatos munkaviszony hosszabb időtartama,
- c) piaci pályázat esetében a bérlői felújítást követően beszámítani kért felújítás kisebb mértéke,
- d) fiatalok pályázata esetén a fiatalabb életkor,
- e) nyugdíjasok pályázata esetén az alacsonyabb jövedelem az irányadó.

6.3. Több pályázó együttes pályázata esetén, az egyes elbírálási szempontok egyszer vehetők figyelembe.

## A bekerülési költség összege nyugdíjasok házába

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>1</b>	Nyugdíjasház neve	Önkormányzati bérlakással rendelkezők esetén fizetendő bekerülési költség	Magántulajdonú lakáscélú ingatlannal vagy egyéb ingatlan használatra jogosító jogcímmel rendelkezők esetében fizetendő bekerülési költség
<b>2</b>	Eperjesi u. 5. szám	300.000.-Ft	500.000.-Ft
<b>3</b>	Szentpéteri kapu 101/A.	200.000.-Ft	400.000.-Ft

### Jövedelemhatárok

1. A szociális helyzet alapján és a költségelven bérbe adandó lakások esetében alkalmazandó jövedelemhatárok

	A	B	C	D	E
1		Együttköltözők száma	1 fő	2 fő	3 vagy több fő
2	Szobaszám	1-1,5 szoba	az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 250% -a	az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150% -a	az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 140%-a
3		2 vagy 1+2x0,5 szoba	az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 300% -a	az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150% -a	az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 140%-a
4		2,5 vagy több szoba	az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 400% -a	az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150% -a	az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 140%-a

2. Piaci alapon bérbe adandó lakások esetében alkalmazandó jövedelemhatárok

	A	B	C	D	E
1		Együttköltözők száma	1 fő	2 fő	3 vagy több fő
2	Szobaszám	1-1,5 szoba	az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 350% -a	az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200% -a	az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 190%-a
3		2 vagy 1+2x0,5 szoba	az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 400% -a	az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200% -a	az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 190%-a
4		2,5 vagy több szoba	az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 450% -a	az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200% -a	az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 190%-a



## Általános indokolás

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 vizsgálatokor - 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 jogcímeiken 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, költségelven, 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 munkaviszonnal 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 bérlőt, 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 bérlői 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, költségelví 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 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 bevezetett új szabály szerint a döntéselőkészítési folyamatba be kell vonni a MESZEGYI területileg illetékes család és gyermekjóléti szolgálat szakembereit, akik előzetes környezetanulmányt készítenek és javaslatot tesznek a méltányossági eljárás megindítására. (29.§.(1))

Az önkormányzat tulajdonát képező két nyugdíjsházba ezidáig Miskolc közigazgatási területén kívül lakó nyugdíjas személyek is kérhettek elhelyezést. A rendelet ezen változtatva előírja, hogy a csekély számú nyugdíjsházi 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 költségelví pályázatok, a méltányosság útján történő bérbeadások, valamint a nyugdíjsházi 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 költségelví 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 jogcímen 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 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. (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 óvadékbecsítést 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.