



**MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
POLGÁRMESTERE

Ikt.: 113754-3/2022

Ügyintéző: dr. Képes Zsófia Mária

Melléklet:

- Értékbecslés
- Rendőrkapitányság nyilatkozata

**Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -  
üzemeltetési Bizottsága**

Előterjesztés a Városgazdálkodási és - üzemeltetési Bizottság  
2022. október 26. napján tartandó ülésére

**Javaslat**

**a Belügyminisztériumot megillető bérlőkijelölési joggal terhelt, önkormányzati tulajdonú  
lakás értékesítése és lakások felújítása tárgyában**

Előkészítésért felelős:

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

Egyeztetve:

.....  
**Szilágyi Kornél**  
főosztályvezető  
Gazdálkodási Főosztály

.....  
**Beke Tibor**  
ingatlangazdálkodási vezető  
Miskolc Holding Zrt.

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....  
**Dr. Ignácz Dávid**  
jegyző

**Tisztelt Bizottság!**

## **I. Tartalmi összefoglaló**

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában jelenleg 76 db lakás áll, amelyeken a Belügyminisztériumot bérlőkijelölési jog illeti meg. Ezek közül 4 db lakás a leromlott műszaki állapota miatt bérbeadás útján nem hasznosítható.

A Borsod-Abaúj Zemplén Megyei Rendőr-főkapitányság (továbbiakban: Rendőr-főkapitányság) és az Önkormányzat 2022. év elején tárgyalásokat folytatott le annak érdekében, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló, a Belügyminisztériumot megillető bérlőkijelölési joggal rendelkező műszakilag leromlott állapotú ingatlanok felújítására és bérbeadásra alkalmassá tételére közösen találjanak megoldást.

Tekintettel arra, hogy a Rendőr-főkapitányságnak szüksége lenne a szolgálati lakásokra, azonban sem ők, sem az Önkormányzat nem rendelkezik a lakások felújításához szükséges anyagi fedezettel, arra a konszenzusos megállapodásra jutottak a felek, hogy egy konkrét, súlyosan elhanyagolt, műszakilag leromlott és jelentős felújítási igényű lakást piaci alapon értékesítsenek, és az értékesítésből befolyó összeget a további, felújítást igénylő lakásokra fordítják.

Értékesítésre a Miskolc 1776/A/49 hrsz-ú, természetben 3530 Miskolc, Serház utca 4. fszt. 1. sz. alatti ingatlan került kijelölésre. Az ingatlan ingatlanforgalmi értébecslésben megjelölt jelenlegi piaci értéke bruttó 13 500 000 Ft, azaz tizenhárommillió-ötszázezer forint.

A felújításra váró ingatlanok közül a Miskolc, 4930/6/A/22 hrsz-ú, természetben a 3527 Miskolc, Éder György utca 14. 3/1 sz. alatti lakást, valamint a Miskolc, 40026/11/A/34 hrsz-ú, természetben 3529 Miskolc, Testvérvárosok útja 6. fszt/1 sz. alatti lakások kerültek megjelölésre, mint elsődlegesen felújítandó lakások. Az értékesítésből származó árbevétel függvényében a Miskolc, 14231/A/59 hrsz-ú, 3529 Miskolc, Szentgyörgy út 54. 8/2 sz. alatti ingatlan lenne a soron következő a felújítandó lakások listáján.

A Belügyminisztérium bérlőkijelölési jogának gyakorlására, a lakások bérletére és elidegenítésükre vonatkozóan a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 75/2013. (XII.18.) BM rendelet, valamint az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény rendelkezései az irányadók.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. § (1) bekezdése értelmében, „az e törvény alapján és a fővárosi és megyei kormányhivatal döntésével önkormányzat tulajdonába került, nem munkakörrel kapcsolatos szolgálati lakást a szolgálati jellegének megszüntetése után az önkormányzat elidegeníti, a szolgálati lakás felett rendelkezni jogosult állami szervet, a rendelkezési jogáról való lemondása ellenében, a vételár 70%-a illeti meg.”

A vételár Rendőr-főkapitányságot megillető 70%-ról a megküldött nyilatkozata szerint lemond abban az esetben, ha az értékesítésre szánt, 3530 Miskolc, Serház utca 4. fszt/1. sz. alatti lakás értékesítésből származó teljes bevételt az Önkormányzat a fentiekben megjelölt lakások felújítására fordítja.

A Miskolc Holding Zrt. által 2022. augusztus 25-én előzetesen készített irányadó költségvetési főösszesítője alapján a 3527 Miskolc, Éder György utca 14. 3/1 sz. alatti lakás felújítása bruttó 2 514 535 Ft (azaz bruttó kettőmillió-ötszáztizennégyezer-ötszázharmincöt forint) míg a 3529 Miskolc, Testvérvárosok útja 6. fszt/1 sz. alatti lakás felújítása bruttó 5 102 403 Ft (azaz bruttó ötmillió-egyszázkettőezer-négyszázhárom forint). Tekintettel arra, hogy a 3530 Miskolc, Serház utca 4. fszt/1 sz. alatti lakás becsült piaci értéke 13 500 000 Ft (azaz tizenhárommillió-ötszázezer forint) a két lakásnak a felújítási költségeit az értékesítésből származó bevétel maradéktalanul fedezné. A fennmaradó összeget a sorban a következő, Miskolc, 14231/A/59 hrsz-ú, 3529 Miskolc, Szentgyörgy út 54. 8/2 sz. alatti lakás, valamint további, Belügyminisztériumi bérlőkijelölési joggal rendelkező lakások felújítására lehetne fordítani.

A Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012 (XII.15.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdés alapján az ingatlanértékesítésről a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság jogosult dönteni.

Javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság a fentiekben leírtak alapján és a határozati javaslatokban megfogalmazottak szerint döntsön a Miskolc 1776/A/49 hrsz-ú, természetben 3530 Miskolc, Serház utca 4. fszt. 1. sz. szám alatti ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről, valamint az ingatlan értékesítéséből befolyt bevételnek elsődlegesen a Miskolc 4930/6/A/22 hrsz-ú természetben 3527 Miskolc, Éder György utca 14. 3/1 sz. alatti lakás, valamint a Miskolc 40026/11/A/34 hrsz-ú, természetben 3529 Miskolc, Testvérvárosok útja 6. fszt/1 sz. alatti lakás teljes felújítására és másodsorban a Miskolc, 14231/A/59 hrsz-ú, 3529 Miskolc, Szentgyörgy út 54. 8/2 sz. alatti lakás felújítására történő felhasználásáról.

## **II. Előzmények**

A Tartalmi összefoglalóban került bemutatásra.

## **III. Várható szakmai hatások**

Az Önkormányzat tulajdonában álló, bérlőkijelölési joggal rendelkező lakások értéke a felújítások által nő, továbbá a lakások leromlott állapota miatti kihasználatlansága megszűnik.

## **IV. Várható gazdasági hatások**

Az Önkormányzat bérbeadásból származó bevétele nő, azáltal, hogy eddig hasznosításra nem alkalmas műszaki állapotban lévő lakások kerülnek bérbeadással hasznosításra.

## **V. Kapcsolódások**

Jelen előterjesztés kapcsolódik:

- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvényhez
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 75/2013. (XII.18.) BM rendelethez
- Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének 40/2012 (XII.15.) az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló önkormányzati rendelethez

## VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megvitatni, és a határozatokat elfogadni szíveskedjen.

Miskolc, 2022. október <sup>21.</sup>.....



*Veres Pál*  
**Veres Pál**  
polgármester

## **I. Határozati javaslat:**

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és – üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „**Javaslat a Belügyminisztériumot megillető bérlőkijelölési joggal terhelt, önkormányzati tulajdonú lakás értékesítése és lakások felújítása tárgyában**”

című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

**Tárgy:** a Miskolc, 1776/A/49 hrsz-ú, természetben 3530 Miskolc, Serház utca 4. fszt/1 sz. alatt található ingatlan értékesítése.

1. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és - üzemeltetési Bizottsága a Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012 (XII.15.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdés alapján dönt a Miskolc Belterület 1776/A/49 hrsz-ú, természetben a 3530 Miskolc, Serház utca 4. fszt/1 sz. alatt található ingatlan nyílt versenyeztetési eljárás útján történő értékesítéséről.
2. A Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 13 500 000 Ft azaz tizenhárommillió-ötszázezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
3. Az ingatlan vételárát a vevő összegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles megfizetni.
4. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt.-t, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyon hasznosításával megbízott szervezetet az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra – a Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.
5. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és - üzemeltetési Bizottsága utasítja a Miskolc Holding Zrt.-t, hogy Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata nevében kössön megállapodást a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Rendőr-főkapitánysággal a határozatokban foglaltaknak megfelelően.

**Felelős:**

Városgazdálkodási és – üzemeltetési Bizottság  
elnöke

**Végrehajtásért felelős:**

Miskolc Holding Zrt.  
Ingatlan-gazdálkodási Igazgatóság

**Végrehajtást felügyelő osztály:**

Vagyongazdálkodási Osztály

**Határidő:**

1. -3. pontok tekintetében azonnal,  
4. pont tekintetében az első meghirdetésre a  
határozat kézhezvételét követő 30 nap  
5. pont tekintetében 30 nap

## **II. Határozati javaslat:**

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és – üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „**Javaslat a Belügyminisztériumot megillető bérlőkijelölési joggal terhelt, önkormányzati tulajdonú lakás értékesítése és lakások felújítása tárgyában**”

című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

**Tárgy:** a Belügyminisztérium megillető bérlőkijelölési joggal terhelt önkormányzati tulajdonú lakások felújítása

1. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és - üzemeltetési Bizottsága - figyelemmel a Rendőr-főkapitányság 2022. szeptember 26. napján kelt nyilatkozatára - dönt, a Miskolc Belterület 1776/A/49 hrsz-ú, természetben a 3530 Miskolc, Serház utca 4. fszt/1 sz. alatt található ingatlan értékesítéséből befolyt bevételnek teljes egészében az Önkormányzat tulajdonában álló, a Belügyminisztériumot megillető bérlőkijelölési joggal terhelt ingatlanok felújítására történő fordításának kötelezettségéről.
2. A Miskolc 1776/A/49 hrsz-ú, természetben 3530 Miskolc, Serház utca 4. fszt. 1. sz. szám alatti ingatlan értékesítéséből befolyt bevételt elsődlegesen a Miskolc, 4930/6/A/22 hrsz-ú, természetben 3527 Miskolc, Éder György utca 14. 3/1 sz. alatti lakás, valamint a Miskolc, 40026/11/A/34 hrsz-ú, természetben 3529 Miskolc, Testvérvárosok útja 6. fszt/1 sz. alatti lakás teljes felújítására és másodsorban a Miskolc, 14231/A/59 hrsz-ú, 3529 Miskolc, Szentgyörgy út 54. 8/2 sz. alatti lakás felújítására kell fordítani.
3. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és - üzemeltetési Bizottsága utasítja a Miskolc Holding Zrt-t a felújítások teljes körű lebonyolítására.

**Felelős:**

Városgazdálkodási és – üzemeltetési Bizottság  
elnöke

**Végrehajtásért felelős:**

Miskolc Holding Zrt.  
Ingatlan gazdálkodási Igazgatóság

**Végrehajtást felügyelő osztály:**

Vagyongazdálkodási Osztály

**Határidő:**

1. 2. pontok tekintetében azonnal,  
3. pont tekintetében az értékesítést követő 120  
napon belül



**MiskolcHolding**

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási, Építési és Karbantartási  
Igazgatóság**  
3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.  
iktatószám: MH-BM-000205-0/2022



**3530 MISKOLC,  
Serház utca 4. földszint 1. alatti  
1776/A/49  
helyrajzi számú**

**INGATLAN  
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

**ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

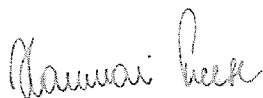
Az értékelt ingatlan címe	3530 Miskolc, Serház utca 4. földszint 1.
Helyrajzi szám	1776/A/49
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	lakás
Terület nagyság	28 m <sup>2</sup>
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekeltség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló és hozamszámításon alapuló értékelési módszer
Helyszíni szemle időpontja	2022. szeptember 2.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan fordulónapi  
**piaci forgalmi értéke:**

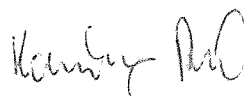
**13.500.000.- Ft, azaz**  
**Tizenhárommillió-ötszázezer forint,**  
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2022. szeptember 6.

Készítette:



**Hamvai Emese**  
értékbecslő munkatárs  
ingatlan vagyoneértékelő  
névjegyzék szám: 2/2019.



**Kovács Péter**  
értékbecslő munkatárs  
ingatlan vagyoneértékelő  
névjegyzék szám: 11/2013.



## T a r t a l o m j e g y z é k

1. Bevezetés
  - 1.1 Megbízás tárgya
  - 1.2 A megbízó
  - 1.3 Az értékelés célja
  - 1.4 Felhasznált adatok és információk
  - 1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek
  - 1.6 Irat- és dokumentációkezelés
  
2. Az ingatlan ismertetése
  - 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása
  - 2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
  - 2.3 Az ingatlan (telek) bemutatása
  - 2.4 A felépítmény leírása
    - 2.4.1 Szerkezeti jellemzők
    - 2.4.2 Használati szempontok
    - 2.4.3 Helyiségek, alapterületek, burkolatok
  - 2.5 A hasznosítás szempontjai
  
3. Értékmegállapítás
  - 3.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása, a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés
  - 3.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés
  - 3.3 Forgalmi érték meghatározása

### Mellékletek:

1. számú: településtérkép
2. számú: tulajdoni lap másolat (2022.07.13)
3. számú: térképmásolat
4. számú: légifotó
5. számú: alaprajz
6. számú: fotók

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

### 1. BEVEZETÉS

**1.1 Megbízás tárgya:** A Miskolc I. kerület Serház utca 4. földszint 1., 1776/A/49 helyrajzi számú lakás megnevezéssel nyilvántartott társasházi ingatlan

**1.2 A megbízó:**  
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (Miskolc, Városház tér 8.)

**1.3 Az értékelés célja:**  
Forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

#### **1.4 Felhasznált adatok és információk:**

Az értékbecslést a 2022.09.02-i helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a rendelkezésünkre álló társasház alapító okirat, alaprajzok, továbbá a takarnetes rendszer tulajdoni lapja, nem hivatalos térképmásolata és saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettük el.

#### **1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:**

- A rendelkezésünkre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásunk szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető. Alapterületi felmérést nem végeztünk, a hasznos alapterületre szóló adatokat a Miskolc Holding Zrt. korábbi értékbecslése alapján fogadtuk el és alkalmaztuk.
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonyjogok érvényessége stb.*) nem végeztünk. Nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy az értékelés időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn.
- Az értékelői vizsgálati módszerünk ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (*pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalunk felelősséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 180 napig tartjuk érvényesnek.

#### **1.6 Irat- és dokumentációkezelés:**

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékbecslés készítése során tudomásunkra jutott adatokat és információkat titokként kezeljük, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó hozzájárulásával hozzuk. A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlanokat a *Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal* 2022.07.13-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

#### *Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:*

**Hrsz:** Miskolc I. kerület belterület 1776/A/49  
**Címe:** 3530 Miskolc, Serház utca 4. földszint 1.  
**Területe:** 28 m<sup>2</sup>  
**Megnevezése:** lakás  
**Tulajdonos:** 1/1 tulajdoni hányad arányában  
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata  
(3525 Miskolc, Városház tér 8.)  
**Jogcím:** jogutódlás  
**Terhek:** -

### 2.2. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Miskolc ma - lakosságszámát tekintve - Magyarország negyedik legnépesebb városa. Megyei jogú városként az ország legnagyobb területű megyéjének, Borsod-Abaúj-Zemplénnek a székhelye, az ország hét regionális központjának egyike. A település az ország északkeleti részén, a fővárostól 180 kilométerre fekszik, közigazgatási területe 327 km<sup>2</sup>.

Miskolc kedvező földrajzi fekvéséből adódóan mindig is meghatározó települése volt mind a megyének, mind az északi régióknak. A fontos kereskedelmi útvonalak metszéspontjában alakult központi várossá, amely mára már közvetlen autópálya-kapcsolattal rendelkezik Budapest, ezáltal Európa felé. Északi és keleti irányba a 3-as, illetve a 37-es számú főutak biztosítják az összeköttetést Nyíregyháza és Záhony felé. Jelentős forgalommal bír, fejlett vasúti kapcsolata fontos szerepet játszik a térség logisztikai feladatainak ellátásában. A városban a jövőben üzleti célokra is fejleszhető sportrepülőtér található, nemzetközi forgalomra a fővárosi, ill. a várostól 90 km-re található debreceni és kassai repülőtér vehető igénybe.

Az elmúlt évtizedek során Miskolc Magyarország legjelentősebb ipari központjává nőtte ki magát, ami elsősorban annak volt köszönhető, hogy az '50-es években az ország nehéziparának jelentős része ebbe a régióba települt. A '80-as évek második felétől kezdődően, majd különösen a rendszerváltás után, a nehézipar válsága igen erősen éreztette hatását a városban és vonzáskörzetében. Az országban talán itt volt a legmagasabb a munkanélküliségi ráta és igen alacsony az átlagos jövedelmi színvonal. A mindenkori magyar kormányzat több milliárdos nagyságrendet meghaladó éves összegeket áramoltatott a helyi gazdaság reorganizációjába, szerkezetének átalakítására. A gazdasági rendszerváltás legsúlyosabb éveiből megkezdődött meg a kilábalás. Az ipar és a kereskedelem új alapokon kezdte meg működését arra építve, hogy a korábbi évek hagyatékaként Miskolc megmaradt az észak-magyarországi régió vonzásközpontjának és a körzet legfejlettebb kereskedelmi, idegenforgalmi és gazdasági infrastruktúrával rendelkező városa.

Számos új befektetéssel gyarapodott a város az utóbbi 20 évben, hozzájárulva a város gazdasági erősödéséhez, régióközponti fejlődéséhez. Olyan neves külföldi cégek fektettek be, mint a Bosch, Ross Mould, Shinwa, Delco Remy, Nestlé, Linde, AVE, Italgas és a Joyson.

Várhatóan tovább erősödik ez a folyamat attól, hogy a város fiatal gazdasági centrumaiban, így a 225 hektáros, 50 vállalkozást magába foglaló Miskolci Ipari Parkban és a 94 hektáros, a mintegy tucatnyi vállalkozásnak otthont adó, ún. Miskolc Déli Ipari Parkban egyre több vállalat telepszik meg, fejleszt és működik hosszabb távon. A város vezetése elkötelezett támogatója a munkahelyteremtő beruházásoknak, mely kormányzati segítséggel, s a Miskolci Egyetem által kibocsájtott magasan képzett szakemberekkel a régió egyik legvonzóbb befektetési célként rajzolja meg Miskolcot.

(forrás: wikipedia.org)

Bár az utóbbi időszakban ez megtorpanni látszik, de lokálisan folytatódott Miskolcon a belvárosi ingatlanok rehabilitációja, amelynek során a Széchenyi utca városképi jelentőségű épületeit felújították. A város központi részében megtalálható egy kulturált környezet, ahol helyet foglal valamennyi főbb kereskedelmi és szolgáltató cég ügyfélszolgálatára és irodájára, valamint az állam és közigazgatási intézmények reprezentatív székházai is.

*Közvetlen környezet:*

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Miskolc belvárosának nyugati szélén, társasházi környezetben található. Tágabb környezetében óvoda, általános és középiskola, kereskedelmi és szolgáltató egységek találhatóak. Közvetlen szomszédjai északról társasházak, keletről és délről közterület, nyugatról a Herman Ottó Gimnázium. Az ingatlan egészének megközelítése jó, aszfaltos állnak rendelkezésre, úgy a gyalogos, mint a gépkocsi forgalom számára. A tömegközlekedési kapcsolata kiváló, a városi autóbusz és villamos megállók az ingatlantól 200 méterre találhatóak. Parkolás az ingatlan előtt közterületen megoldott.

### 2.3 *Az ingatlan bemutatása*

Az értékelt ingatlan földszint + 3 emelet tagolású, két lépcsőházas, társasház. Az épületben szintenként 3, összesen 15 db lakás található. Alapja beton, felmenő falazata téglából, földeme vasbeton, tetőszerkezete lapostető lágyfedéssel, háromrétegű bitumenes lemezfedéssel. Homlokzata hőszigetelt, nemesvakolattal burkolt. Az épületben lift nem üzemel. A lépcsőház tiszta, rendezett, a közös helyiségek jó műszaki állapotúak.

### 2.4 *A felépítmények leírása*

#### 2.4.1 *Szerkezeti jellemzők:*

- építés éve:	1960-as évek eleje
- utolsó felújítás éve:	nem ismert
- szintek száma:	földszint + 3 emelet
- alapozás:	beton
- teherhordó szerkezetek:	tégla
- válaszfalak:	tégla
- földemek:	vasbeton
- tetőzet:	lapostető bitumenes lemezfedéssel
- homlokzat:	nemesvakolat

- külső nyílászárók: fa gerébtokos ablakok
- belső nyílászárók: fa egyszerű, teli ajtólapos és üvegezett
- közművesítés: az ingatlan összközműves, az értékelt albetétben gáz közmű nem található
- fűtés: nincs
- melegvíz ellátás: nincs
- padlóburkolatok: parketta, PVC
- szellőzés: természetes úton

Az értékelt ingatlan a földszinten található, 28 m<sup>2</sup> alapterületű, nagyon gyenge műszaki állapotú lakás. Homlokzati nyílászárói fa gerébtokos ablakok, fa szerkezetű bejárati ajtó. a nyílászáró elvetemedtek, elhasználódtak, nem zárnak rendesen, cseréjük szükséges. Falburkolatai festettek, a vizes helyiségekben csempével burkoltak. Mindhárom helyiségben a falburkolatok szennyezettek, elhasználódtak, teljes felújítást igényelnek. Padlóburkolatai parketta és PVC, sérültek, elhasználódtak, erősen szennyezettek, cseréjük szükséges. Fűtés és melegvíz ellátás jelenleg az ingatlanban nincs, mert a gázóra leszerelésre került. A szobában található egy gázkonvektor, a fürdőszobában egy gázüzemű vízmelegítő, amely arra utal, hogy a fűtés és melegvíz-ellátás a korábbiakban gázzal történt. Összeségében az ingatlan nagyon gyenge műszaki és esztétikai állapotban van, teljes felújítása szükséges, higiéniai okok miatt a lakás teljes fertőtlenítése és speciális takarítása javasolt!

#### 2.4.2 Használati szempontok:

Az épület utcafronti homlokzata felújított, a lépcsőház tiszta, gondozott, a közös helyiségek megítélése jó. Az épületen függőleges tartószerkezeti elváltozás, hiba nem látható. Az épület egésze jó műszaki és esztétikai állapotban van, beavatkozást nem igényel.

*Figyelembe véve az épület szerkezeti rendszerét, annak mintegy 100-120 éves várható hasznos élettartamát, a kb. 60 éves életkorát, fizikai elhasználódását, külső, belső műszaki állapotát, annak használhatósági fokát 60 %-ban állapítom meg.*

#### 2.4.3 Helyiségek, alapterületek:

Az összehasonlító adatok korrekt alkalmazásához elengedhetetlen az épülettípusok m<sup>2</sup>-vetületeinek közös nevezőre hozása. Ennek módja az egyneműsített, vagy más néven redukált alapterületnek a felépítmények használati, illetve műszaki értéke alapján történő meghatározása.

<i>Serház utca 4. földszint 1.</i>	<i>Hrsz: 1776/A/49</i>		
Szoba	19,27	100%	19,27
Főzőfülke	2,61	100%	2,61
Előszoba	1,83	100%	1,83
Fürdőszoba	4,04	100%	4,04
<b>Összesen:</b>	<b>27,75</b>		<b>28</b>

## 2.5 A hasznosítás szempontjai

Az értékelt üzleti ingatlant legjobb hasznosítási módját azok adottságait – különösen a környezetét és az épületen belüli elhelyezkedését - figyelembe véve, lakásként javasolt számításba venni.

## ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

### 3.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
  2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
  3. Fajlagos alapérték meghatározása.
  4. Értékmódosító tényezők elemzése.
  5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
  6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
  2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
  3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
  4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
    - Telekadottságok:
    - Infrastruktúra:
    - Környezeti szempontok:
    - Jogi szempontok, hatósági szabályozás:
  5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító

hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

### Összehasonlító adatok miskolci üzletekre

	I	II	III	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám	3530					
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	Serház utca 4.	Szent István u.	Györi kapu	Györi kapu	Szent István utca	Városház tér
	földszint 1.	földszint	1. emelet	3. emelet	3. emelet	
Helyrajzi szám	1776/A/49					
Az ingatlan típusa	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Nettó alapterület (m <sup>2</sup> )	28	35	35	35	28	28
Műszaki állapot	teljes felújítás igényel	jó	jó	jó	jó	közepes
Fűtési mód	nincs (egyedi: konvektor)	egyedi: konvektor	lakásközponti	egyedi: konvektor	egyedi: konvektor	egyedi: konvektor
Komfortfokozat	komfort nélküli	komfortos	összkomfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Bruttó kínálati / eladási ár		19 600 000	22 200 000	22 900 000	17 500 000	15 900 000
Kínálat ideje		2022	2022	2022	2022	2022
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		5%	5%	5%	0%	0%
Műszaki állapot korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-5%
Komfortfokozat korrekció		-5%	-10%	-5%	-5%	-5%
Településrészen belüli elhelyezkedés		0%	5%	5%	0%	-5%
Korrekció összes		-20%	-20%	-15%	-2,5%	-2,5%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	608 286	560 000	634 286	654 286	625 000	567 857
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	481 243	448 000	507 429	556 143	468 750	425 893
Jelen ár (bruttó)	Ft	15 680 000	17 760 000	19 465 000	13 125 000	11 925 000
Össz.nettó alapterület:	m <sup>2</sup>	28				

Forrás: ingatlan.com

**Forgalmi érték** (összehasonlító módszerrel):  $481.243.- \text{ Ft/m}^2 \times 28 \text{ m}^2 = 13.474.804.- \text{ Ft} \sim 13,5 \text{ MFt}$

### 3.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznaiból és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
  2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
  3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
  4. A tőkésítési kamatláb meghatározása
  5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
  6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték
1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.
  2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.
    - 2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek

3530 Miskolc, Serház utca 4. földszint 1. 1776/A/49 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységéből adódik. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználtságból adódó bevételkiesést.

- 2.2. A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás. A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósításához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás)
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például:

- közüzemi díjak,
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások,
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás,
- a javítások,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással megbízott szervezet és a személyek számára fizetett összeg) stb.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

- 2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlan magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.
3. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.
4. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlanból, mint befektetésből elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:
- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
  - egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
  - fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.
5. A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is. A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.
6. A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek egy adott időpontban, a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének,



illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna. Más vonatkozásban a hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

3530 Miskolc, Serház utca 4. földszint 1.							
Cím	Méret:		Havi bérleti díj:	Fajlagos bérleti díj: Ft/m <sup>2</sup>	Korrekciók*:		Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/m <sup>2</sup>
					I.	II.	
Miskolc, Arany János tér (ingatlan.com)	30	m <sup>2</sup>	100 000 Ft	3 333 Ft	-10%	-5%	2 833 Ft
Miskolc, belváros (ingatlan.com)	27	m <sup>2</sup>	70 000 Ft	2 593 Ft	-10%	-5%	2 204 Ft
Miskolc, Győri kapu (ingatlan.com)	35	m <sup>2</sup>	100 000 Ft	2 857 Ft	-10%	5%	2 714 Ft
Miskolc, Perczel Mór u. (ingatlan.com)	35	m <sup>3</sup>	90 000 Ft	2 571 Ft	-10%	5%	2 443 Ft
Miskolc, Győri kapu (ingatlan.com)	34	m <sup>2</sup>	70 000 Ft	2 059 Ft	-10%	5%	1 956 Ft
							3 038 Ft
*Korrekció: I. kínálati ár: II. elhelyezkedés:							
<b>Kiadható alapterület összesen:</b>							<b>28,0 m<sup>2</sup></b>
Havi fajlagos bérleti díj:				3 038 Ft/m <sup>2</sup>			
Havi bérleti díj:				85 050 Ft/hó			
Éves bérleti díj:				1 020 605 Ft/év			
Begyűjtési veszteség:				3%			
Várható éves bevétel:				989 987 Ft	begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel		
Kezelési költség				3%			
Karbantartási költség				2%			
Kezelési költség éves díja:				51 030 Ft			
Nettó éves árbevétel:				938 957 Ft	begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel		
Direkt tőkésítési ráta:				8%			
Becsült piaci érték:				11 736 960			
<b>HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK</b>							<b>11 700 000 Ft</b>

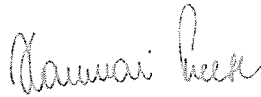
### 3.3 Forgalmi érték meghatározása

*Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, adottságaira, karbantartottságára, egészének műszaki állapotára, valamint a hasznosítási lehetőségeire a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint per-, igény, tehermentes állapotra szóló végső piaci forgalmi értéket a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszert elfogadva*

**13.500.000.- Ft, azaz  
Tizenhárommillió-ötszázezer forintban állapítjuk meg.**  
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2022. szeptember 06.

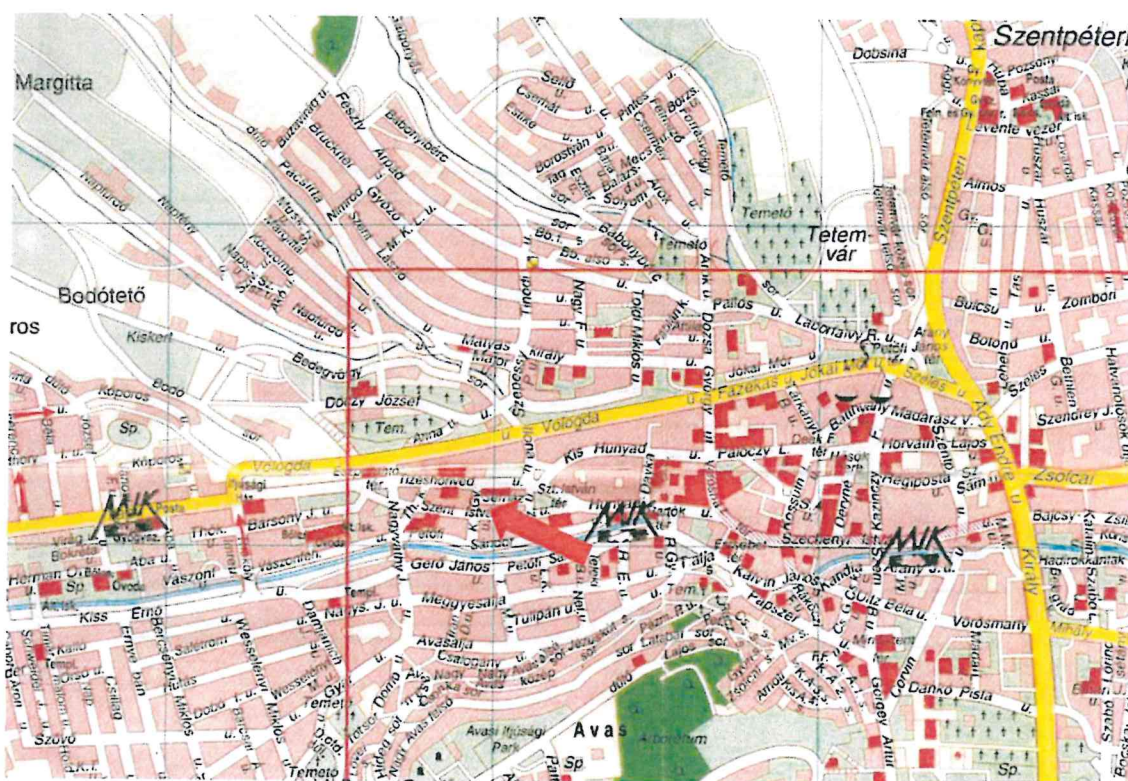
Készítette:



**Hamvai Emese**  
értékbecslő munkatárs  
ingatlan vagyónértékelő  
névjegyzék szám: 2/2019.



**Kovács Péter**  
értékbecslő munkatárs  
ingatlan vagyónértékelő  
névjegyzék szám: 11/2013.



3530 Miskolc, Serház utca 4. földszint 1. 1776/A/49 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal  
3525 Miskolc Városház u. Pf. 196

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Mégajárás szám: 30005/64913/2022  
2022. 07. 13

MISKOLC I. KERÜLET

Boltterület 1776/A/49 helyrajzi szám

Városzház Különlap

3530 MISKOLC I. KERÜLET Serház utca 4. földszint ajtó:1  
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egység/fel	oszményhányad	tulajdoni felosztás	Önkormányzati
Lakás	29	1 0	55/10000		
Megjegyző határozat: 999644/1996.02.05					

2. Megjegyző határozat: 47419/1990.11.30  
Városzház  
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott halmozások.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1  
megjegyző határozat, érvényesítési idő: 47142/1992.11.17  
jegyzői jegutóllás  
jegzállás: tulajdonos  
nev: MISKOLC MEGYEI JÓGÚ VÁROS ÖNFORMÁNYZATA  
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.  
börzesszám: 15735605

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ MEGJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

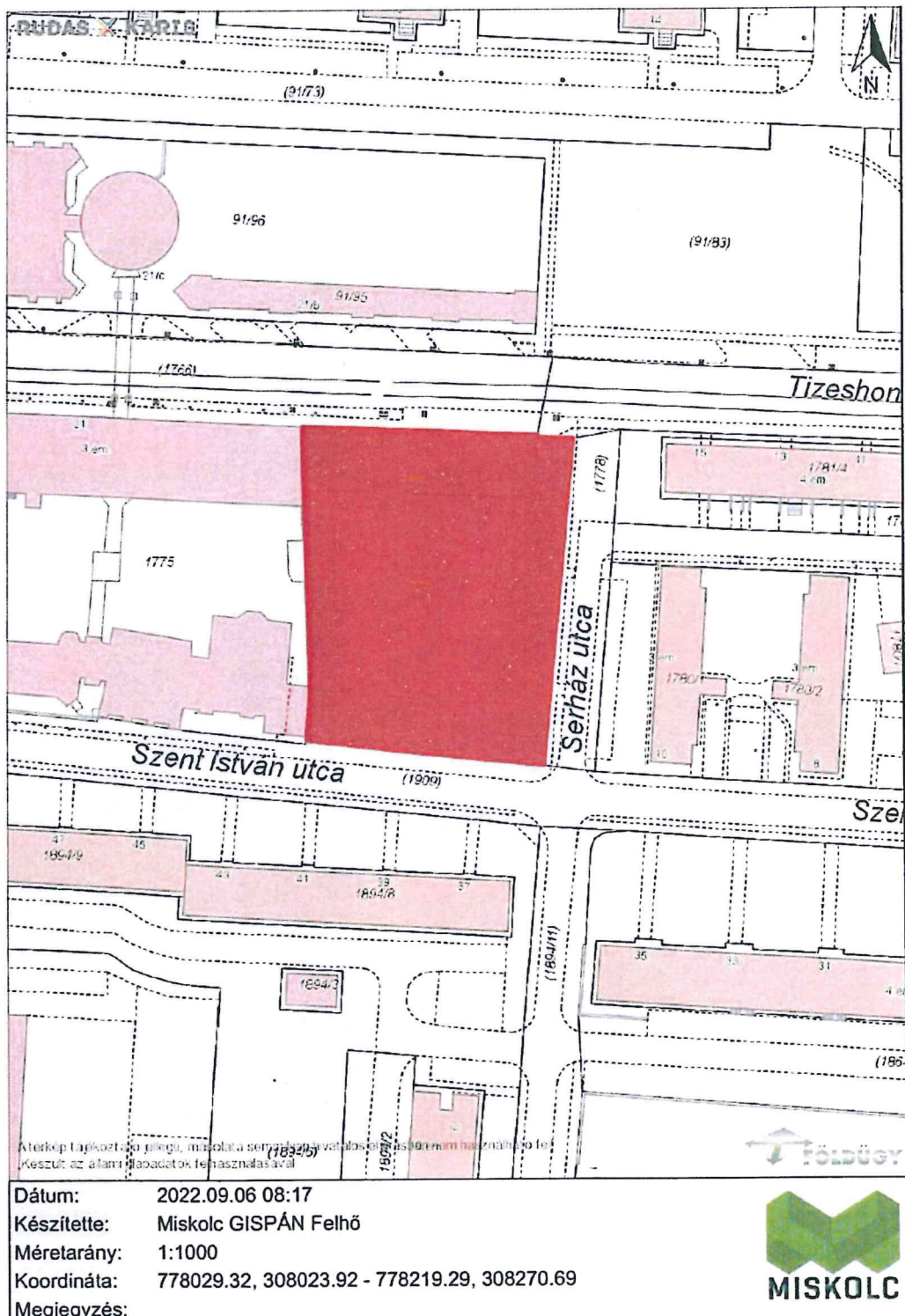
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

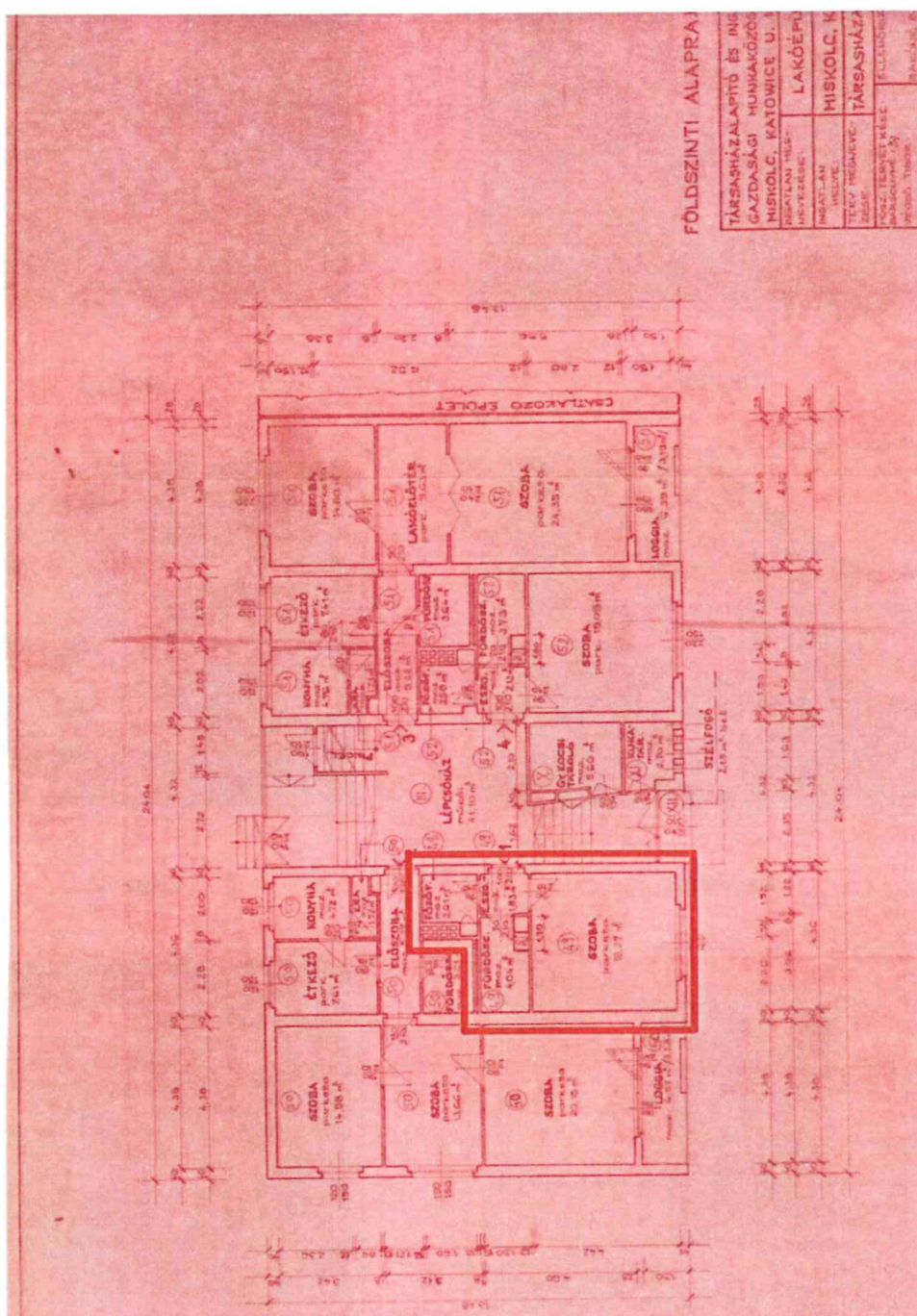
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





## Alaprajz





Utcakép



Utcakép



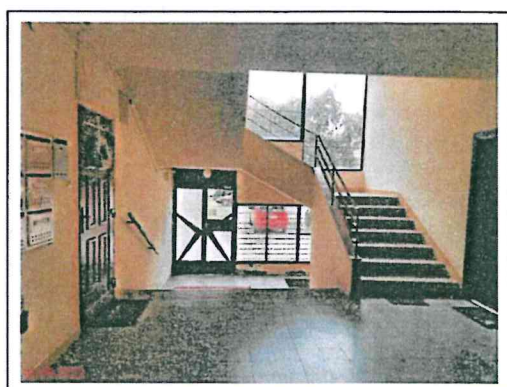
Homlokzat



Homlokzat

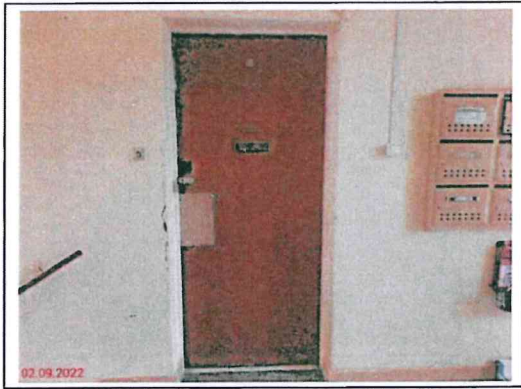


Lépcsőház bejárati ajtó



Lépcsőház





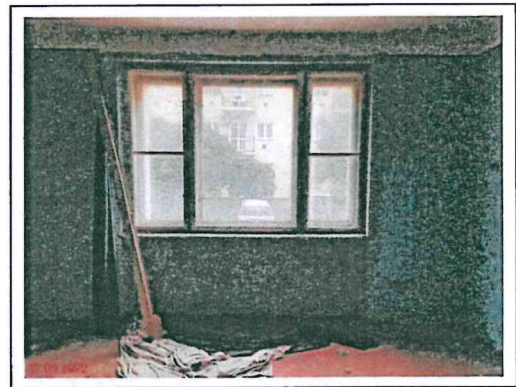
Lakás bejáratú ajtó



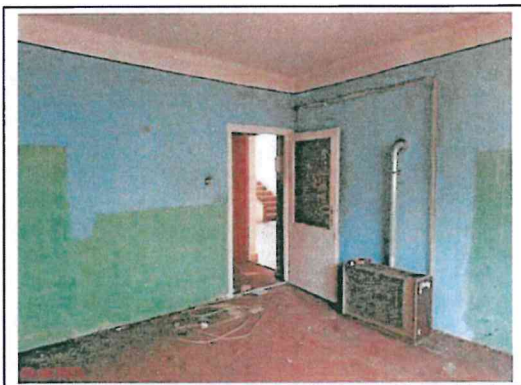
Előszoba



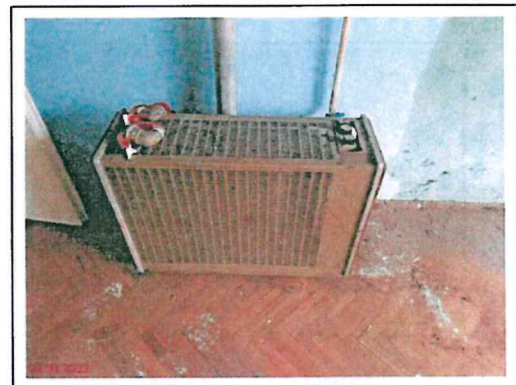
Előszoba



Szoba



Szoba



Szoba konvektor



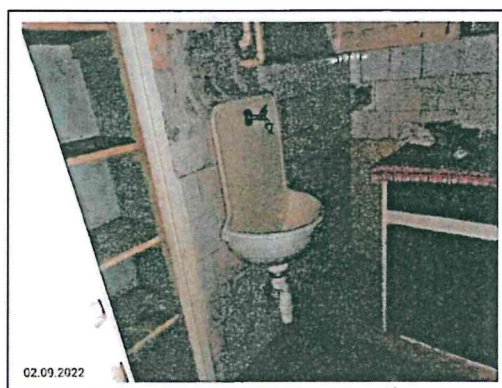
Szoba nyílászáró



Konyha



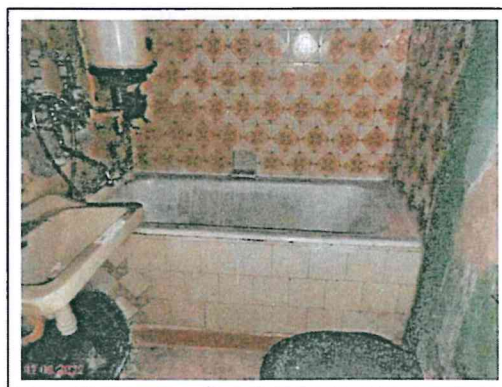
Konyha



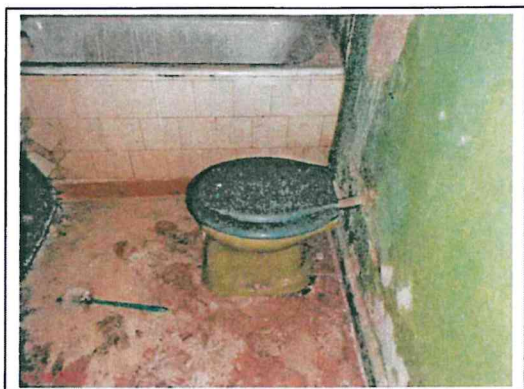
Konyha



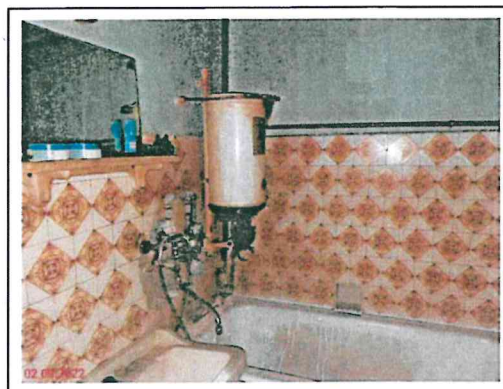
Fürdőszoba



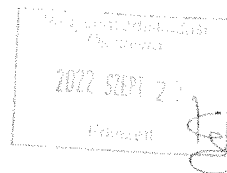
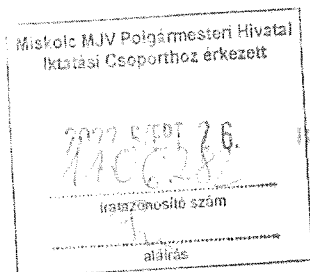
Fürdőszoba



Fürdőszoba



Fürdőszoba



Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Rendőr-főkapitányság

Tárgy: bérlőkijelölési jogról lemondás  
Hív.szám: -  
Ügyintéző: dr. Boros Melinda  
Telefón: 46/514-500/26-81

**Dr. Ignác Dávid**  
Miskolc Megyei Jogú Város Jegyzője

**Miskolc**  
Városház tér 8.  
3525

Tisztelt Jegyző Úr!

A Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában álló, rendőrségi bérlőkijelölési jogú Miskolc, Serház u. 4. fszt. 1. szám alatt található szolgálati lakással kapcsolatban megküldött 113754-1/2022. számon nyilvántartott iratát áttanulmányoztam és az alábbiakról tájékoztatom:

A szolgálati jelleg megszüntetésére vonatkozó eljárás menetének részletezése során észleltem, hogy a javasolt eljárás ellentétes a jogszabályi rendelkezésekkel, amennyiben a fentiekben megjelölt ingatlan elidegenítésére kerül sor, majd a felújításra szoruló lakások renoválására. A hatályos jogszabályi rendelkezések értelmében ugyanis ebben az esetben fennáll a jogok érvényesítése a megtérítési kötelezettségek tekintetében, azaz a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Rendőr-főkapitányság, mint bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv, a rendelkezési jogról való lemondása alkalmával az elidegenített szolgálati lakás vételárának 70%-ára lenne jogosult az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. §-a alapján.

A jogszabályi feltételeket, valamint a korábban létrejött felek közötti szóbeli egyeztetést figyelembe véve, a bérlőkijelölési jogról való lemondás abban az esetben érvényesíthető a Főkapitányság részéről, ha az értékbecslés alapján megállapított ellentételezésből felújításra kerülnek a rendeltetésszerű és életvitelszerű használatra alkalmatlan bérlőkijelölési jogú ingatlanok, és ezzel egyidejűleg a fentiekben megjelölt lakáson fennálló szolgálati jelleg megszűnik. A bérlőkijelölési jog ilyen módon történő megszüntetése után sor kerülhet a lakás Önkormányzat általi szabad felhasználására, elidegenítésére/hasznosítására.

Kérem, hogy a megállapodás előkészítéséről és az eljárás lefolytatásáról a fentieknek megfelelően szíveskedjen intézkedni.

Miskolc, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

**Czinege László r. dandártábornok**  
rendőrségi főtanácsos  
megyei rendőrfőkapitány