MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt.: MH-IGI-5734-0/2026. Melléklet: 1 db

Előterjesztés a Közgyűlés 2026. november 26. napján tartandó ülésére

Javaslat

a 2025. évi ingatlangazdálkodási tevékenység eredményéről szóló tájékoztató tudomásul vételére és
a 2026. évi Ingatlangazdálkodási terv jóváhagyására

Előkészítésért felelős:

.....
dr. Zwillinger Dávid László
ingatlangazdálkodási és szolgáltatási igazgató
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

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

.....
Szilágyi Kornél
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
Nagy Boglárka
jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

I. Tartalmi összefoglaló

A Miskolc Holding Önkormányzati Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Miskolc Holding Zrt.) a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) által alapított, 100 %-os tulajdonában álló gazdasági társaság.

Az Önkormányzat és a Miskolc Holding Zrt. között létrejött megbízási szerződés alapján a Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási és Szolgáltatási Igazgatósága látja el az önkormányzat forgalomképes ingatlanvagyonának kezelését a lakások bérletéről szóló 30/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelet, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet, valamint a helyiségek bérletéről szóló 10/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet szabályai szerint. A Miskolc Holding Zrt. Ingatlangazdálkodási és Szolgáltatási Igazgatósága minden évben köteles az előző év ingatlanhasznosítási tevékenységéről beszámolót, továbbá a tárgyévre vonatkozóan ingatlangazdálkodási tervet készíteni.

A Miskolc Holding Zrt. a tervben javaslatot tesz továbbá a Lakásalap felhasználására is. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának a Lakásalap felhasználásáról szóló 9/2000. (III. 6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. §-ában foglaltak szerint a Lakásalappal való rendelkezés jogát az Önkormányzat Közgyűlése gyakorolja.

Az Önkormányzat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 62. §-ában foglalt lakásértékesítésekből származó teljes bevételét elkülönített számlán köteles elhelyezni (Lakásalap).

Az Önkormányzat a Lakástörvény előírása szerint az elkülönített Lakásalap-számlán felhalmozódott teljes bevételt lakhatási célokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra fordíthatja. A Lakástörvény a felhasználási célként elsősorban az új lakás építését, megvásárlását, lakóépületek teljes vagy részleges felújítását, korszerűsítését, városrehabilitációval kapcsolatos feladatok ellátását, lakhatási támogatás biztosítását, lakhatáshoz kapcsolódó pályázatok önrészfinanszírozását jelöli meg.

Jelen előterjesztés keretében a Miskolc Holding Zrt. 2025. évi ingatlangazdálkodási tervének eredményéről szóló tájékoztató tudomásul vételére, a 2026. év ingatlangazdálkodási terv jóváhagyására, továbbá a Lakásalap bevételeinek felhasználására vonatkozóan teszünk javaslatot az alábbiak szerint:

I.1. Tájékoztatás a Miskolc Holding Zrt. 2025. évi ingatlangazdálkodási tevékenységének eredményéről

a) A bérleményszolgáltatási alapban az 3.951.646 eFt-os eredeti előirányzathoz képest 6,6 %-kal alacsonyabb mértékben, míg a módosított előirányzathoz (3.801.646 eFt) képest 3 %-kal maradt el a (3.690.496 eFt) tényleges bevétel a tervezettől. A bérleményszolgáltatással kapcsolatosan

felmerült költségek a tervezett 2.300.000 eFt-nál 1,6 %-kal alacsonyabb mértékben, 2.263.373 eFt-os összegben realizálódtak. Összességében a bérleményszolgáltatási tevékenységből 1.427.123 eFt pozitív egyenleg képződött.

b) 2025. végén az alábbi ingatlanokat kezelte a Miskolc Holding Zrt:
- 4339 db önkormányzati lakás, melyből 3629 db bérbe adva
  (2230 db piaci alapon, 898 db költségelven, 188 db szociális alapon bérbe adva)
- Üres lakás 710 db (ezek jelentős része rossz műszaki állapotú, nem költözhető, ezért bontásra, vagy értékesítésre vár).
- 1.485 db üzleti ingatlan, melyből 1.106 db bérbe adva, 379 db üres.

c) A bérleményszolgáltatás bevételi oldalának eredményét nagymértékben segítette, hogy 2025. évben
- a kialakított elektronikus lakáspályázati rendszer 2 fordulójában összesen 69 db lakás talált új bérlőre (a meghirdetett 72 db lakásra összesen 1.998 db pályázat érkezett),
- a hasznosított üzleti ingatlanok száma enyhén nőtt, a kihasználtság 71,8 %-ról 74,4 %-ra emelkedett.

d) A lakóingatlan értékesítés 350.000 eFt eredeti előirányzata év végére 715.579 eFt-ra módosult. (maradvány: 365.579 eFt) 2025. évben 299.475 eFt bevétel mellett, 82.339 eFt költség keletkezett, melynek eredménye 217.136 eFt. Ezzel a tervezetthez képest 58 %-kal alacsonyabb bevétel és 30 %-kal alacsonyabb kiadás realizálódott.

e) A nem lakás célú ingatlanértékesítés 1.150.000 eFt eredeti előirányzata év végére 1.927.462 eFt-ra módosult. (maradvány: 1.777.462 eFt, korrekció: -1.000.000 eFt). 2025. évben 389.207 eFt nettó árbevétel realizálódott, ami a tervhez képest 79 %-kal alacsonyabb. Ezzel szemben elszámolásra került 23.270 eFt értékesítési költség, illetve 96.100 eFt nem lakás célú ingatlanvásárlás.

f) A 2025. évben az Önkormányzat tulajdonában és Miskolc Holding Zrt. kezelésében lévő ingatlanokon végzett építés, karbantartás, műszaki hibajavítás jellegű beavatkozások száma:

Megnevezés	2025. év tény - építés és karbantartás hibabejelentések (db)
Összesen	**3999**
Normál műszak	3224
Ügyelet összes	775
ebből ügyelet hétvége	*256*

g) A kezelésben lévő ingatlanokban történt lecserélt vízórák száma: 1596 db.

h) A 2025. év folyamán elindított bérbeszámítások 3 db üzleti célú ingatlan és 162 db lakás esetében történt meg.

i) A villamos biztonsági, villámvédelmi felülvizsgálatokból 10 db készült el.

j) Az évente változó állagmegóvási és pollenvédelemre tervezett költségeket tartani tudtuk a kedvezőbb időjárási körülmények miatt.

k) A bontásra tervezett költség azonban alul-kalkuláltnak bizonyult, a Számozott utcai terület értékesítése miatt fel kellett gyorsítani a bontási munkálatokat.

A g) – k) pontok számszaki adatainak alakulását a határozati javaslat 1. melléklete tartalmazza.

I.2. Miskolc Holding Zrt. 2026. évi ingatlangazdálkodási tervjavaslatának bemutatása

A határozati javaslat 1. melléklete területenként részletes bontásban tartalmazza a tervjavaslat számadatait, melynek összegzéseként fontos kiemelni az alábbiakat.

a) Továbbra is fontos cél az önkormányzati tulajdonú, forgalomképes ingatlanállomány racionalizálása, melynek mind a lakások, mind az üzleti ingatlanok esetében meg kell történnie. Ennek fontos eleme az üres lakásállomány műszaki állapotának felmérése, mely jelenleg folyamatban van. A felmérés eredményeit értékelve állapítható meg, hogy melyek azok a lakások, melyek évek óta üresen állnak, az Önkormányzat részéről gazdaságosan már nem újíthatók fel, egyéb jellegük, elhelyezkedésük miatt bérbeadásukkal nem lehet számolni, de a fenntartásukkal járó költségek tetemesek. Ezek egyéb hasznosítási lehetőségeit, esetleges értékesítésüket meg kell vizsgálni.

b) Az üzleti ingatlanok esetében figyelembevételre került a szerződésekben szereplő, infláció mértékének megfelelő szintű díjváltozás, melynek megfelelő emelés 2026. év elején megtörtént.

c) A jelen előterjesztés a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 2026. évi költségvetéséről szóló 3/2026. (III. 9.) önkormányzati rendeletében foglaltakkal egyezően a 2026. évi ingatlangazdálkodási tervet az alábbi tervszámokkal javasolja elfogadni:

   a. A bérleményszolgáltatás bevételi oldala 4.078.646 eFt;
   b. A bérleményszolgáltatás kiadási oldala 2.300.000 eFt;
   c. A bérleményszolgáltatás tervezett pozitív egyenlege 1.778.646 eFt;
   d. A nem lakás célú és földterület ingatlanok értékesítése 1.450.000 eFt értékben szükséges, 110.000 eFt kiadással tervezve;
   e. 2026. évben a lakóingatlan értékesítés bevételeit 350.000 eFt-ra tervezzük, a kiadásokat 120.000 e Ft-ra, a költségvetésben szereplő előirányzattal összehangban;
   f. Az ingatlan értékesítésből származó összesített bevétel: 1.800.000 eFt;
   g. Az ingatlan értékesítés összesített költsége: 230.000 eFt.

d) A 2026. évben az Önkormányzat tulajdonában és a Miskolc Holding Zrt. kezelésében lévő ingatlanokon várhatóan teljesítésre kerülő építés, karbantartás, műszaki hibajavítás jellegű beavatkozások várható száma:

Megnevezés	2026. év várható - építés és karbantartás hibabejelentések (db)
Összesen	**3808**
Normál műszak	2998
Ügyelet összes	810
ebből: ügyelet hétvége	*268*

e) A kezelésben lévő ingatlanokban várhatóan lecserélhető vízórák száma: 1624 db.

f) A 2026. év folyamán elindított bérbeszámítások 2026. szeptember 30-ig 1 db üzleti és 151 db lakás esetében történt meg.

g) A villamos biztonsági, villámvédelmi felülvizsgálatokból várhatóan maximum 25 db készül el, melyek megvalósítása folyamatban van.

h) Az évente változó állagmegóvási és pollenvédelemre tervezett költségek a kedvezőtlen időjárási körülmények miatt nem tarthatóak, a költségkeret túllépése várható.

i) Az Önkormányzat 2026. évi költségvetésében az alábbi, ingatlangazdálkodással kapcsolatos önálló költségvetési kiadási előirányzat került meghatározásra:

Bérlakások felújítása (bruttó) 90.000 eFt

A bérleményszolgáltatás bevételeinek és kiadásainak az előzetes terv (eredeti és módosított előirányzat) illetve 2026. évi 1-9. havi tény adatainak alakulását az előterjesztés melléklete tartalmazza.

A lakások, a helyiségek, és a Főutcai Pláza Projekt (röviden: FPP) bérlemények bérleti díj előírása 2026. év 1-9. hónapban a 2026. évi előzetes, időarányos tervhez viszonyítva kisebb mértékű elmaradást mutat.

A 2026. 01-09. havi terv bérleménydíj előírás időarányos nettó összege 3.017.414 eFt, a tény adat ettől a tervtől 7,46 % -kal, 225.364 eFt-tal marad el.

A beszámolási időszakban a helyiségek és egyéb ingatlanok hátralékképződésének összege kedvezőtlenebbül alakult a tervezett értéknél. A 2026. évre tervezett hátralékképződés 130.000 eFt, mellyel szemben már 97.372 eFt hátralék keletkezett az első félévben. Az előző időszaki hátralékra történő befizetések összege kisebb mértékű csökkenést mutat a tervhez képest. Az előző időszakra tervezett befizetés 108.000 eFt volt, ehhez képest 1-9. hónapban 65.998 eFt folyt be.

Az egyéb bevételi tételek közül az egyéb bérleményszolgáltatási bevételek is a tervezettől magasabb mértékben teljesültek.

Összességében a bérleménydíj bevétel áfa nélkül a 2026. év 1-9. hónapban 7,21 %-kal, 220.560 eFt-tal maradt el a tervezett eredeti értéktől és 9,7 %-kal, azaz 303.846 eFt-tal kevesebb a módosított időarányos előirányzathoz képest.

A bevételek felhasználása az egyes kiadási sorok viszonylatában az alábbiak szerint alakult:

A közüzemi költségek felmerülése 16,78 %-kal alacsonyabb, 40.536 eFt-tal marad el a tervezett időarányos összegtől. A közös költségek 3,45 %-kal alacsonyabbak az időarányos tervezett értéktől.

A kezelői és bonyolítói díjak összege kisebb mértékben haladta meg az időarányos tervezett szintet.

A karbantartási jellegű kiadások 2026. év 1-9. hónapban 0,26 %-kal a tervezett időarányos érték felett teljesültek.

Mindezeket figyelembe véve a bérleményszolgáltatás összes felhasználása 1.694.455 eFt volt, mely időarányosan 1,77 %-kal, azaz 30.545 eFt-tal kedvezőbben alakult az eredeti előirányzathoz (2.300.000 eFt) képest és 8.215 eFt-tal és időarányosan mindösszesen 0,4 %-kal kedvezőbben alakult a módosított előirányzathoz képest. Így a 2026. 1-9. havi bérleményszolgáltatási egyenleg: 1.143.970 eFt, mely az eredeti előirányzat 64,3 %-os, a módosított időarányos előirányzat 67,2 %-os tényleges felmerülése, mely összeget költségvetési befizetési kötelezettségként tartunk nyilván.

A bérleményszolgáltatás eredeti költségvetési befizetési előirányzata 2026. évre: 1.778.646 eFt, az 1-9. havi kötelezettség 190.014 eFt-tal alacsonyabb az időarányosan tervezettől, a módosított előirányzatok szerint az éves befizetési kötelezettség 1.919.467 eFt, melyhez képest az 1-9. havi tényleges egyenleg 1.143.970 eFt, az időarányos 1.702.670 eFt-hoz képest, annak 67,2 %-a

A 2026. 1-9. hónap tényadatainak vizsgálata alapján azonban látszik, hogy az önkormányzati költségvetés alapjául szolgáló terv csak a lakásbérleti díjak felülvizsgálata esetén lenne tartható, hiszen ez adhat alapot a 2026. évi karbantartási és állagmegóvási és pollenvédelmi költségek, valamint a bérlői felújítások által keletkező bérbeszámítási költségek már most is kimutatható növekedésének kompenzálására.

Miskolc Megyei Jogú Városának az elmúlt években nem volt elegendő forrása a meglévő ingatlan állomány szinten tartásához, fejlesztéséhez. Ennek eredményeképpen a portfólió számos olyan lakó- és nem lakó ingatlant tartalmaz, melyek hasznosítása - gazdaságosan már nem felújítható műszaki állapotuk, vagy elhelyezkedésük okán - nem lehetséges, így ezek értékesítésére folyamatosan javaslatot teszünk.

Az értékesítésből származó bevételek visszaforgatásával a meglévő, felújításra váró ingatlanok megújulhatnak. Ezáltal ezek hasznosíthatóvá válnak, a gazdaságtalan állapot helyett gazdaságosan működtethető, érdemi bérleti díj bevételt, költségvetési többletet termelő gazdasági egységekké alakulnának.

I.3. Lakásalap felhasználás ismertetése

Rendelet 2. §-a rendelkezik arról, hogy a Lakásalappal való rendelkezés jogát az Önkormányzat Közgyűlése gyakorolja. A Rendelet 4. § (2) bekezdése értelmében a lakásalap bevételei a következő feladatok ellátására használhatók fel:

a) új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,

b) lakóépület teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére,

c) városrehabilitációra,

d) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,

e) önkormányzati helyi támogatás nyújtására,

f) lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére,

g) a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is,

h) a 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (3) bekezdésében említett önkormányzati lakbértámogatás nyújtására, továbbá

i) kényszerbérlet felszámolására,

j) előfinanszírozási kamatra.

Lakásalap-gazdálkodás 2026. 1-9. havi időarányos alakulásának bemutatása

Társaságunk az értékesítés állásáról havonta beszámol a Gazdálkodási Főosztály részére.

A Költségvetés a Lakásalaphoz kapcsolódóan 350.000 eFt eredeti bevételi, és 776.104 eFt módosított bevételi, valamint 120.000 eFt kiadási terv előirányzatot tartalmaz.

adatok: e Ft-ban

Lakásalap 2026.	Eredeti ktg.vetési előirányzat	Módosított ktg.vetési előirányzat	2026.01-09. havi tény	Teljesülés /eredeti	Teljesülés /módosított
NYITÓ Lakásalap maradvány:	**375 319**	**375 319**	**375 319**		
1.1 Készpénzes lakásértékesítés	-	-	222 477		
1.2 Tehermentesítés	-	-	-		
1.3 Törlesztő részletek+ kés. kamat+ vh ktgek	-	-	3 186		
1.4 Szolgálati lakás ért. bev.	-	-	33		
Tárgyévi bevételek:	**350 000**	**776 104**	**225 696**	**64,5%**	**29,1%**
1.5 Társasház felújítási hozzájárulás	-	-	69 320		
1.6 Értékesítési,beszedési díjak,költségek, bony.díjak	-	-	26 376		
1.7 Ingatlan vásárlás	-	-	-		
Összes felhasználás:	**120 000**	**120 000**	**95 696**	**79,7%**	**79,7%**
1.8 Pénzügyi teljesítés, kompenzálás	-	-	-		
1.9 Előfinanszírozás kamat költségei	-	-	-		
ZÁRÓ Lakásalap maradvány:	**605 319**	**1 031 423**	**505 319**	**83,5%**	**49,0%**

A 2026. év 1-9. hónapban a tárgyévi bevételek nem érik el (64,5 %,) a tárgyévi kiadások pedig meghaladják (79,7% az időarányos tervet (75 %), a módosított előirányzathoz képest már nagyobb elmaradás jelentkezik a bevételek tekintetében, a teljesülés csak 29,1 %-os.

Önkormányzati nem lakás célú és földterületi ingatlanok értékesítése

A 2026. évre az ingatlan értékesítés eredeti előirányzat szerinti tervezett bevétele 1.450.000 eFt, melyet a 9/2026. (V.29). önkormányzati rendelet 3.067.044 eFt-ra módosított. A 2026. év 1-9. hónapban 1.061.386 eFt összegű ingatlanértékesítési bevétel valósult meg, mely az eredeti előirányzat 73,2 %-a, a módosított előirányzat mindössze 34,6 %-a. Az ingatlanértékesítési díjak és költségek tervezett éves összege 110.000 eFt, ebből 1-9. hónapban felmerült 67.298 eFt, amely 61,2 %-os teljesülést jelent.

A költségek levonása után, az előző évi maradványértékekkel és az évközben történt bevétel átutalásával együtt 2026. év 1-9. hónapban az Önkormányzatot megillető összeg 373.042 eFt.

Egyéb tételek alakulása

A 2026. évi költségvetésben az alábbi önálló tételek szerepelnek, amelynek felhasználása a vizsgált időszakban a következő:

adatok e Ft-ban

Kód	Megnevezés	2026. évi terv	2026. 1-9. hó tény	2026.1-9.hó maradvány	2026. 10-12 hó várható (bruttó)
3201026	Bérlakások felújítása	90 000	36 175	53 825	53 825

A 2026. évre rendelkezésre álló, költségvetésben jóváhagyott bruttó 90 MFt-os lakásfelújítási keret terhére az év hátralévő részében várhatóan további bruttó 53.825 eFt-os felhasználás történik, azaz a keret 100 %-ban felhasználásra kerül. A bérlakás felújítását a Miskolc Holding Zrt. saját hatáskörben bonyolítja a társaság hatályos beszerzési és közbeszerzési eljárásrendje és a Önkormányzat és a Miskolc Holding Zrt. között létrejött megbízási szerződés alapján. A kivitelezés vagy a Miskolc Holding Zrt. Építés és Karbantartás szakterület saját kivitelezésében vagy alvállalkozó bevonásával történik. Teljesült ingatlanfelújítások elszámolásához ingatlanonként tételes elszámolás, megrendelői ellenőrzés és átadás-átvételi eljárás kapcsolódik. Ezen túl, a 2026. évben jóváhagyott 2027. évi keret terhére várhatóan 2026. december 31-ig már 45.720 eFt felhasználás fog keletkezni, mely a rendelkezésre álló bruttó keretösszeg 50 %-a.

Lakásalap felhasználásának lehetőségei

A jogszabály alapján kötelezően létrehozandó Lakásalap és annak felhasználására vonatkozóan a **Miskolc Holding Zrt. ingatlangazdálkodási szakterülete az alábbi több évet átölelő javaslatokat, irányelveket fogalmazza meg,** hogy a rendelkezésre álló keretet a leghatékonyabban használhassa fel:

- leromlott belvárosi homlokzatok, kapualjak, 100%-os önkormányzati tulajdonú tömbök tetőszerkezetének, épületszerkezeteinek felújítása
- energetikai felújítás
- lakásfelújítás
- ingatlan vásárlás, állomány visszapótlás.

Terveink között szerepel olyan belvárosi épülettömb megújítása, mellyel egy 100 %-ban önkormányzati tulajdonú műemlék épület újulhat meg, mely azon túl, hogy jelentős arányban hasznosított lakásokból és üzleti ingatlanokból áll, érzékelhetően javítja a belvárosi összképet. Ezidáig példa nélküli volt egy ilyen mértékű Önkormányzati finanszírozású ingatlanfelújítás a belvárosban.

A Miskolc Holding Zrt. a felmérési szakmai munkát elvégezte. A fent említett épülettömb felújítási csomaghoz elkészítette a belváros Városház tér, Széchenyi I. u., Ady E. u., Csengey utcákkal körülhatárolt területére kiterjedően, a 100% önkormányzati tulajdonú 28 db épületet magában foglaló aktuális műszaki állapotot rögzítő állagfelmérést, a szükséges állagmegóvási és felújítási beavatkozások meghatározását, prioritási sorrendek megadásával. A belvárosi épülettömb felújítások során az alacsony állagmutatóval rendelkező, jól hasznosítható ingatlanok kiemelt prioritást kapnak, a Lakásalapból történő felújítások elsősorban ezeket az ingatlanokat célozzák meg.

A felújított lakások ismételten visszakerülnek a bérleményszolgáltatási körforgásba, azok bérbeadásra, hasznosításra kerülnek, mellyel költségvetési bevételt generálnak.

Tekintettel arra, hogy még nem ismertek a 2027. év építőipari költségei és az azt befolyásoló körülmények, ezért csak annyi ingatlan felújítására kerülhet sor, amire a Lakásalapban rendelkezésre álló és erre a célra felhasználható keret fedezetet biztosít, illetve amekkora összeg a rendelkezésre álló keretből a Közgyűlés jóváhagyásával a költségvetésbe betervezésre kerül.
Ezért javasoljuk a II. Határozati javaslatban a Lakásalapban meglévő keretből egy ütemezetten évente lehívható és felhasználható nagyságrend engedélyezését, mely 2027. évre legalább 112 millió Ft nagyságrendű keret célzott felhasználását jelenti.

A 2026. év ingatlangazdálkodási tevékenységének várható alakulása a már ismert adatok alapján

Az 1-9. havi adatok eredeti és módosított költségvetési előirányzathoz viszonyított teljesítése az előterjesztés mellékletében részletezett adatok alapján a Bérleményszolgáltatás tekintetében időarányosan már elmarad a tervezett értéktől. A 2026. év tekintetében azonban jóval magasabb mértékű elmaradás prognosztizálható. Ennek oka az, hogy már az eredeti előirányzathoz készített tervszámok a lakásbérleti díjak 2026. július 1. napjával történő emelésével kerültek meghatározásra, mely a Lakásrendelet módosítását igényelte volna, azonban ez elmaradt, így jelentős eltérést okozhat a bevételi oldalon. A kiadási oldalon ugyanakkor jelentős az emelkedés a karbantartási és állagmegóvási költségek, valamint a bérlői felújítások által keletkező bérbeszámítási költségek területén. Ennek összesített egyenlege várhatóan csökkenteni fogja a bérleményszolgáltatás tervezett pozitív 1.778.646 e Ft-os egyenlegét, az eredeti előirányzathoz képest nagyságrendileg 357 millió Ft-tal.

Hasonlóan kedvezőtlen képet mutat az értékesítés várható 2026. évi adatainak alakulása, a lakóingatlanok a tervezett eredeti 350 millió Ft-os és a módosított 776,1 millió Ft-os előírásától és a nem lakás célú és földterület értékesítés eredeti 1.450 millió Ft-os tervezett és a módosított 3.067 millió Ft-os előirányzatától is jelentős elmaradás prognosztizálható.

Az előterjesztés mellékletében bemutatjuk az eredeti, valamint a 9/2026 (V.29.) önkormányzati rendelet és a 11/2026. (IX. 21.) önkormányzati rendeletben a költségvetési korrekció kapcsán előirányzott módosított előirányzat érték adataihoz kalkulált bérleményszolgáltatás bevételi és kiadási oldalának alakulását.

A 2025. évben zárult az Állami Számvevőszéknek az önkormányzat lakáshasznosítási tevékenységét vizsgáló ellenőrzése. A 24167. számú jelentésben foglaltak végrehajtására Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 37/2025. (III. 20.) határozatának mellékletét képező, 5 pontból álló intézkedési tervet (a továbbiakban: intézkedési terv) fogadott el. Az intézkedési terv első két pontja az önkormányzati lakásállomány - kiemelten az üresen álló lakások – műszaki állapotfelmérésének elvégzésére irányul, melynek birtokában kerülhet sor a fejlesztési lehetőségekhez, állagjavításhoz, esetleges komfortszintnöveléshez szükséges tervek kidolgozására, a forrásigények megállapítására, valamint az üres lakásállomány hasznosítási módjának meghatározására. A vállalt határidő 2027. december 31. A műszaki felmérések folyamatban vannak és bérleményellenőrök bevonásával zajlanak. Ez év végéig lezajlik az üres lakásállomány teljeskörű vizsgálata.

Az intézkedési terv harmadik pontja a város szociális igényeihez igazodó, visszamérhető lakáspolitika kidolgozása. Az önkormányzat a szociális területen működő szervezetek bevonásával törekszik bővíteni a szociális lakhatás körét. Az e téren kialakítani kívánt együttműködés kereteit az elkészült és társadalmi egyeztetésre, majd közgyűlési döntésre váró lakásrendelet módosítás tartalmazza.

Az intézkedési terv negyedik pontja a díjhátralékállomány csökkentésére irányuló intézkedések kidolgozására vonatkozik. A kintlévőségállomány csökkentése egyrészt pontos és hatékony követeléskezelési munkát feltételez, másrészt a bérbeadás szabályainak a fizetési készség növelését célzó módosítását igényli. A lakásrendelet módosítás tervezete e tekintetben is tartalmaz javaslatokat.

Az intézkedési terv ötödik pontja végrehajtása érdekében szükséges a lakások állagmutatóinak historikusan visszakereshető adatrögzítéséhez szükséges informatikai környezet kialakítása. Erre a műszaki felmérések megtörténtét követően kerülhet sor.

II. Előzmények

Az előterjesztés I.1. pontjának előzményét képezi Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Miskolci Holding Zrt. 2025. évi ingatlangazdálkodási tervének elfogadásáról szóló 125/2025. (VI. 19.) határozata.

III. Várható szakmai hatások

A Miskolc Holding Zrt. 2026. évi ingatlangazdálkodási tevékenységének, valamint a 2026. évi ingatlangazdálkodási tervének a várható szakmai hatásai a jelen előterjesztés „I. Tartalmi összefoglaló" címmel ellátott fejezetében bemutatásra kerültek.

IV. Várható gazdasági hatások

A 2025. évi beszámoló, a 2026. évi ingatlangazdálkodási tervjavaslat és a 2026. év 1-9. havi adatok alakulása az eredeti előirányzatokhoz képest a gazdasági, pénzügyi hatásokat kellő mélységgel bemutatja és részletezi.

V. Kapcsolódások

Az előterjesztés kapcsolódik:

- Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat 2026. évi költségvetésének megállapításáról szóló 3/2026. (III. 9.) önkormányzati rendelet;
- Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat 2025. évi zárszámadásáról szóló 9/2026. (V. 29.) önkormányzati rendelet;
- Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat 2026. évi költségvetésének megállapításáról szóló 3/2026. (III. 9.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 11/2026. (IX. 21.) önkormányzati rendelet;
- Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a lakások bérletéről szóló 30/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelet;
- Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet;
- Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a helyiségek bérletéről szóló 10/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet;
- Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Miskolc vállalkozásfejlesztési és befektetés-ösztönzési programjáról szóló 32/2008. (XI. 26.) önkormányzati rendelet;
- az Állami Számvevőszék „önkormányzati tulajdonú lakások hasznosításának célzott ellenőrzése" című, 24167. számú jelentése.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

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

Miskolc, 2026. 2026 NOV 16. .....

Tóth-Szántai József
polgármester

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestere

I. Határozati javaslat:

a Miskolc Holding Zrt. 2025. évi ingatlangazdálkodási tevékenységének eredményéről szóló tájékoztató tudomásul vétele

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a következő határozatot hozza:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Miskolc Holding Zrt. 2025. évi ingatlangazdálkodási tevékenységének eredményéről szóló tájékoztatót megtárgyalta és azt tudomásul veszi.

Felelős:	Polgármester
Végrehajtásért felelős:	Miskolc Holding Zrt.
Végrehajtást felügyelő főosztály:	Polgármesteri Hivatal (Ügyintézés helye: Gazdálkodási Főosztály)
Közreműködő:	Polgármesteri Hivatal (Ügyintézés helye: Városfejlesztési Főosztály)
Határidő:	azonnal

II. Határozati javaslat

a Miskolc Holding Zrt. 2026. évi ingatlangazdálkodási tervének jóváhagyása

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a következő határozatot hozza:

1. A Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) a Miskolc Holding Zrt. 2026. évi bérleménygazdálkodási tervét a határozat 1. melléklete szerint jóváhagyja.

2. A Közgyűlés a Miskolc Holding Zrt. 2026. évi bérleményszolgáltatási tevékenységéhez kapcsolódó

nettó bevételi előirányzatát	**4.078.646 eFt**
nettó kiadási előirányzatát	**2.300.000 eFt**

főösszeggel, a tervjavaslat feladatainak megfelelően jóváhagyja.

3. A Közgyűlés a bérleményszolgáltatás **1.778.646 eFt tervezett pozitív egyenlegének** önkormányzati költségvetés bevételeként történő befizetését jóváhagyja.

4. A Közgyűlés a „Bérlakások felújítása" önálló költségvetési kiadási előirányzat felhasználását a határozat 2. mellékletében foglaltaknak megfelelően jóváhagyja.

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

Szociális, költségelvű és piaci lakások, helyiségek	633.240 eFt
Első utcai DAM I. épület	10.500 eFt
Második utcai DAM II. épület	2.500 eFt
Eperjes utcai nyugdíjas otthon	1.300 eFt
Szondi utcai épület	460 eFt
Mindösszesen:	**648.000 eFt**

6. A Közgyűlés a lakóingatlan-értékesítés 2026. évi összes bevételi előirányzatát 350.000 eFt-tal, a kiadási előirányzatát 120.000 eFt-tal jóváhagyja.

7. A Közgyűlés a pénzforgalommal érintett 2026. évi nem lakáscélú ingatlanértékesítés bevételi előirányzatát 1.450.000 eFt-tal, kiadási előirányzatát 110.000 eFt-tal jóváhagyja.

8. A Közgyűlés a 2026. évi ingatlanértékesítésből származó összesített bevételét 1.800.000 eFt-tal, az ingatlanértékesítéshez kötődő kiadásokat 230.000 eFt-tal jóváhagyja.

9. A Közgyűlés az önkormányzati lakások 2026. évi felhasználásának területeit a mindenkori üres lakáskeret terhére a következők szerint állapítja meg:

   a) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Egészségügyi, Szociális és Környezetegészségügyi Bizottsága részére különös méltányosságból, illetőleg különös méltánylást érdemlő egyéb okból történő bérlőkijelölésre 15 lakást,

   b) polgármester részére bérlőkijelölés céljából 10 lakást, míg szociális elhelyezésre 10 lakást,

c) Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság részére munkaviszonyhoz, vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyhoz kötött bérbeadásra 20 lakást biztosít.

Felelős:	Polgármester
Végrehajtásért felelős:	Miskolc Holding Zrt.
Végrehajtást felügyelő főosztály:	Polgármesteri Hivatal (ügyintézés helye: Városfejlesztési Főosztály)
Közreműködő:	Polgármesteri Hivatal (ügyintézés helye: Gazdálkodási Főosztály)
Határidő:	azonnal, illetve a végrehajtásra 2026. december 31.

III. Határozati javaslat:

a Lakásalap felhasználásáról

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a következő határozatot hozza:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja, hogy a Miskolc Holding Zrt. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 62. §-ában foglalt lakásértékesítésekből származó és a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának a Lakásalap felhasználásáról szóló 9/2000. (III. 6.) önkormányzati rendelet 3. §-ában foglaltak szerint elkülönített számlán kezelt lakásalap keretösszegét a 4. § (2) bekezdés szerinti feladatokra használhatja fel, melyre az Önkormányzat a 2027. évi költségvetésében legalább évi 112 millió Ft előirányzatot biztosít.

Felelős:	Polgármester
Végrehajtásért felelős:	Miskolc Holding Zrt.
Végrehajtást felügyelő főosztály:	Polgármesteri Hivatal (ügyintézés helye: Városfejlesztési Főosztály)
Közreműködő:	Polgármesteri Hivatal (Ügyintézés helye: Gazdálkodási Főosztály)
Határidő:	folyamatos

Bérleményszolgáltatás bevételei és kiadásai
2026. év

Készült a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat 2026. évi költségvetésének megállapításáról szóló 3/2026. (III. 9.) önkormányzati rendeletben szereplő 2026. évi célelőirányzat alapján

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2025. év terv	2025. év tény	2026. év terv					2026. évi terv az 3/2026. (III.9.) önkormányzati rendelettel elfogadott költségvetésben szereplő főszámok alapján
			Lakás, közület	Első u.	Második u.	Eperjesi u.	Szondi u.	
Bérleménydíj előírás								
Lakás bérleti díj	2 019 344	1 888 531	2 108 843	64 248	68 228	10 335	5 181	2 201 408
Egyéb bérleti díjak	95 908	96 267	94 147	3 879	3 017	778	633	102 454
Fűtés díj	59 267	63 180	18 606	16 540	19 603	5 517	0	60 266
Helyiségek bérleti díja	583 379	473 742	502 485	3 651	0	0	0	506 136
FPP bérleti díj előírás	955 550	957 663	1 015 099	0	0	0	0	1 015 099
Bérbeadással kapcsolatos egyéb bevétel	105 965	119 319	130 440	150	17	0	0	130 606
Földbérlemények	8 687	6 267	7 250	0	0	0	0	7 250
1. Rendelkezésre álló bérleménydíj előírás nettó	**3 828 100**	**3 604 969**	**3 876 871**	**88 467**	**90 865**	**16 630**	**5 814**	**4 023 219**
2. Tárgyidőszaki hátralék képződés	**108 328**	**103 394**	**126 160**	**1 850**	**1 640**	**100**	**250**	**130 000**
Ebből: - lakossági	46 428	49 423	56 160	1 850	1 640	100	250	60 000
Ebből: - helyiség és egyéb ingatlan	61 900	53 971	70 000	0	0	0	0	70 000
								0
3. Előző időszak hátralékára befizetés	**106 000**	**95 273**	**101 520**	**3 450**	**2 390**	**370**	**270**	**108 000**
Ebből: - lakossági	50 000	55 942	52 020	2 950	2 390	370	270	58 000
Ebből: - helyiség és egyéb ingatlan	56 000	39 331	49 500	500	0	0	0	50 000
								0
4. Bevétel leírt hátralékra	50	0	0	0	0	0	0	0
								0
5.a. Bérleti jog átruházási díj (LHD)	5 073	3 283	3 892	0	0	0	0	3 892
5.b. FPP bérleti jog megszerzési alapdíj	0		0					0
5.c. FPP tevékenység váltás, albérletbe adás	327	604	713	0	0	0	0	713
		0						0
6. Hátralékbehajtás késedelmi kamat	25 000	25 153	20 000	0	0	0	0	20 000
								0
7. Egyéb bérleményszolgáltatási bevételek	95 424	64 608	52 822	0	0	0	0	52 822
8. Rendelkezésre álló bérleménydíj bevétel áfa nélkül (1+2+3+4+5a+5b+5c+6+7)	**3 951 646**	**3 690 496**	**3 929 658**	**90 067**	**91 615**	**16 900**	**5 834**	**4 078 646**
9. Ingatlankezelés költségei	1 414 905	1 430 713	1 446 337	27 795	19 825	7 855	2 360	1 504 172
- ingatlankezelési és nyilv. normatíva	648 000	648 000	633 240	10 500	2 500	1 300	460	648 000
- közüzemi díjak	300 000	280 543	279 096	17 295	17 325	6 555	1 900	322 171
- közös költség (üzemeltetés)	466 905	502 170	534 001	0	0	0	0	534 001
10. Kezelői és bonyolítói díjak	178 205	173 535	162 406	3 836	3 513	1 113	618	171 486
- kezelői díj	120 000	119 841	113 467	2 969	2 717	619	228	120 000
- lakásalap nyilvántartási díj	25 110	24 792	25 110	0	0	0	0	25 110
- karbantartás bonyolítói díjak	33 095	28 902	23 829	867	796	493	390	26 376
11. Lakásleadás térítési díja, LHD kiadás	0	5 840	0	0	0	0	0	0
		0						
12. Karbantartási felhasználás	661 890	613 190	524 477	19 169	17 585	10 960	8 609	580 800
- HK karbantartási keret, gyorshibaelhárítás	540 890	479 899	434 864	13 497	11 910	8 660	6 069	475 000
- Vízmérők cseréje	18 000	16 041	14 914	2 293	2 293	300	0	19 800
- Bérbeszámítás	48 000	65 837	45 549	979	982	0	490	48 000
- Érintésvédelem/villamos biztonsági felülvizsgálat	15 000	11 506	10 000	2 000	2 000	2 000	2 000	18 000
- Állagmegóvás, pollenvédelem	20 000	14 468	19 150	400	400	0	50	20 000
- TÉK részleges felújítás	0	0	0	0	0			
- Bontás	20 000	25 739	0	0	0	0	0	0
- Üres lakás felújítás	0	0	0	0	0	0	0	0
- Gépészeti felújítás (üzleti)	0		0	0	0	0	0	0
13. Egyéb felhasználás	45 000	40 095	43 542	0	0	0	0	43 542
14. Finanszírozási költség (MNB alapkam.+2,6%)	0	0	0	0	0	0	0	0
15. Összes felhasználás áfa nélküli-nettó (9+10+11+12+13+14)	**2 300 000**	**2 263 373**	**2 176 763**	**50 800**	**40 923**	**19 928**	**11 587**	**2 300 000**
16. Tárgyévi bérleményszolgáltatási egyenleg	**1 651 646**	**1 427 123**	**1 752 895**	**39 267**	**50 692**	**-3 027**	**-5 753**	**1 778 646**
17. Tárgyévi pénzügyi teljesítés	**0**	**1 465 207**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
18. Költségvetési befizetési kötelezettség	**1 651 646**	**-38 084**	**1 752 895**	**39 267**	**50 692**	**-3 027**	**-5 753**	**1 778 646**
19. Előző évi bérleti díj maradvány		**124 516**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
20. Bérleményszolgáltatás pénzügyi egyenlege (16-17-18+19)	**0**	**86 432**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Határozat 2.sz. melléklet

„Bérlakások felújítása" költségvetési sor terhére tervezett munkák

A Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában álló Miskolc, Kerpely 2. szám alatti épület teljeskörű felújítása a Szeretet Misszionáriusai (Terézanya nővérei) rend nővéreinek elhelyezése és szolgálatuk teljesítéséhez szükséges közösségi tér biztosítása érdekében.

Szociális lakás felújítása bérlők elhelyezése érdekében 5 db

Bérleményszolgáltatás bevételei és kiadásai
2026.01-09.hó

Adatok: eFt-ban

Megnevezés	2026. év terv	2026.01-09.hó									A 11/2026. (IX.21.) önk. rendelettel elfogadott, mód. költségvetési előirányzat	1-9 havi tény/ módosított előirányzat (időar. 75 %)
		Lakás, közület	Első u.	Második u.	Eperjesi u.	Szondi u.	2026. 01-09.hó összesen	tény / 2026. évi terv %-ban	Időarányos terv	Tény eltérés/ időarányos terv eFt	Eltérés az időar tervhez képest		
Bérleménydíj előírás													
Lakás bérleti díj	2 201 408	1 312 097	42 665	44 294	7 520	3 818	1 410 394	64,07%	1 651 056	-240 662	-14,58%		
Egyéb bérleti díjak	102 454	65 481	2 731	2 076	540	446	71 274	69,57%	76 841	-5 567	-7,24%		
Fűtés díj	60 266	13 804	11 401	10 167	3 857	0	39 229	65,09%	45 200	-5 971	-13,21%		
Helyiségek bérleti díja	506 136	401 292	2 744	0	0	0	404 036	79,83%	379 602	24 434	6,44%		
FPP bérleti díj előírás	1 015 099	755 138	0	0	0	0	755 138	74,39%	761 324	-6 186	-0,81%		
Bérbeadással kapcsolatos egyéb bevétel	130 606	111 836	134	6	0	0	111 976	85,74%	97 955	14 022	-14,31%		
Földbérlemények	7 250	3	0	0	0	0	3	0,04%	5 438	-5 435	-99,94%		
1. Rendelkezésre álló bérleménydíj előírás nettó	4 023 219	2 659 651	59 675	56 543	11 917	4 264	2 792 050	69,40%	3 017 414	-225 364	-7,47%		
2. Tárgyidőszaki hátralék képződés	130 000	93 756	1 834	1 560	106	116	97 372	74,90%	97 500	-128	-0,13%		
Ebből: - lakossági	60 000	38 182	1 534	1 560	106	116	41 498	69,16%	45 000	-3 502	-7,78%		
Ebből: - helyiség és egyéb ingatlan	70 000	55 574	300	0	0	0	55 874	79,82%	52 500	3 374	6,43%		
3. Előző időszak hátralékára befizetés	108 000	60 993	2 294	2 355	125	231	65 998	61,11%	81 000	-15 002	-18,52%		
Ebből: - lakossági	58 000	31 726	2 285	2 355	125	231	36 722	63,31%	43 500	-6 778	-15,58%		
Ebből: - helyiség és egyéb ingatlan	50 000	29 267	9	0	0	0	29 276	58,55%	37 500	-8 224	-21,93%		
4. Bevétel leírt hátralékra	0	0	0	0	0	0	0		0	0			
5.a. Bérleti jog átruházási díj (LHD)	3 892	2 335	0	0	0	0	2 335	59,99%	2 919	-584	-20,01%		
5.b. FPP bérleti jog megszerzési alapdíj	0	0	0	0	0	0	0		0	0			
5.c. FPP tevékenység váltás, albérletbe adás	713	102	0	0	0	0	102	14,31%	535	-433	-80,93%		
6. Hátralékbehajtás késedelmi kamat	20 000	15 115	0	0	0	0	15 115	75,58%	15 000	115	0,77%		
7. Egyéb bérleményszolgáltatási bevételek	52 822	60 197	0	0	0	0	60 197	113,96%	39 617	20 581	51,95%		
												időar.mód.előir.	eltérés eFt
												3 142 271	303 846
8. Rendelkezésre álló bérleménydíj bevétel áfa nélkül (1- 2+ 3+ 4+ 5a +5b + 5c + 6 + 7)	4 078 646	2 704 637	60 135	57 338	11 936	4 379	2 838 425	69,59%	3 058 985	-220 560	7,21%	4 189 694	9,7%
9. Ingatlankezelés költségei	1 504 172	1 035 834	17 717	13 608	4 613	1 985	1 073 757	71,39%	1 128 129	-54 372	-4,82%		
- ingatlankezelési és nyilv. normatíva	648 000	474 930	7 875	1 875	975	345	486 000	75,00%	486 000	0	0,00%		
- közüzemi díjak	322 171	174 239	9 842	11 733	3 638	1 640	201 092	62,42%	241 628	-40 536	-16,78%		
- közös költség (üzemeltetés)	534 001	386 665	0	0	0	0	386 665	72,41%	400 501	-13 836	-3,45%		
10. Kezelői és bonyolítói díjak	171 486	124 512	2 778	2 540	711	431	130 972	76,37%	128 615	2 357	1,83%		
- kezelői díj	120 000	86 884	2 098	2 024	422	155	91 583	76,32%	90 000	1 583	1,76%		
- lakásalap nyilvántartási díj	25 110	18 805	0	0	0	0	18 805	74,89%	18 833	-28	-0,15%		
- karbantartás bonyolítói díjak	26 376	18 823	680	516	289	276	20 584	78,04%	19 782	802	4,05%		
11. Lakáscadás térítési díja, LHD kiadás	0	0	0	0	0	0	0		0	0			
12. Karbantartási felhasználás	580 800	410 504	9 938	9 354	2 755	4 203	436 754	75,20%	435 600	1 154	0,26%		
- HK karbantartási kerot. gyorshibaelhárítás	475 000	320 947	7 299	5 778	2 527	4 190	340 741	71,73%	356 250	-15 509	-4,35%		
- Vízmérők cseréje	19 800	2 750	2 009	3 158	100	0	8 017	40,49%	14 850	-6 833	-46,01%		
- Bérbeszámítás	48 000	50 027	157	34	0	13	50 231	104,65%	36 000	14 231	39,53%		
- Érintésvédelem	18 000	2 503	0	0	0	0	2 503	13,91%	13 500	-10 997	-81,46%		
- Állagmegóvás, pollenvédelem	20 000	32 569	473	384	128	0	33 554	167,77%	15 000	18 554	123,69%		
- TEK részleges felújítás	0	0	0	0	0	0	0		0	0			
- Bontás	0	0	0	0	0	0	0		0	0			
- Üres lakás felújítás	0	1 708	0	0	0	0	1 708		0	1 708			
13. Egyéb felhasználás	43 542	52 972	0	0	0	0	52 972	121,66%	32 657	20 316	62,21%		
14. Finanszírozási költség (MNB alapkam.+2,6%	0	0	0	0	0	0	0		0	0			
												időar.mód.előir.	eltérés eFt
												1 702 670	8 215
15. Összes felhasználás áfa nélküli-nettó (9+10+11+12+13+14)	2 300 000	1 623 822	30 433	25 502	8 079	6 619	1 694 455	73,67%	1 725 000	-30 545	-1,77%	2 270 227	99,5%
16. Tárgyévi bérleményszolgáltatási egyenleg	1 778 646	1 080 815	29 702	31 836	3 857	-2 240	1 143 970	64,32%	1 333 984	-190 014	-14,24%	1 919 467	67,2%
17. Tárgyévi pénzügyi teljesítés	0	0	0	0	0	0	1 001 818			1 001 818		1 001 818	
18. Költségvetési befizetési kötelettség	1 778 646	1 080 815	29 702	31 836	3 857	-2 240	142 152	7,99%	1 333 984	332 166	-89,34%	917 649	
19. Előző évi bérleti díj maradvány	86 432	0	0	0	0	0	86 432		86 432	86 432		86 432	
20. Bérleményszolgáltatás pénzügyi egyenlege (16-17-18+19)	1 865 078	0	0	0	0	0	228 584		1 420 416	418 598		1 004 081	53,8%

52/2026 (XI.4.) Felügyelőbizottsági határozat

A Miskolc Holding Zrt. Felügyelőbizottsága megtárgyalta a ***„Javaslat a Miskolc Holding Zrt. 2025. évi ingatlangazdálkodási tevékenység eredményéről szóló tájékoztató tudomásul vételére és a 2026. évi Ingatlangazdálkodási terv jóváhagyására című előterjesztés Közgyűlés elé történő benyújtásának jóváhagyására*** című előterjesztést, és a következő határozatot hozza:

A Miskolc Holding Zrt. Felügyelőbizottsága egyetért a ***„Javaslat a Miskolc Holding Zrt. 2025. évi ingatlangazdálkodási tevékenység eredményéről szóló tájékoztató tudomásul vételére és a 2026. évi Ingatlangazdálkodási terv jóváhagyására"*** című előterjesztésnek a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése elé történő benyújtásával.

Felelős: dr. Zwillinger Dávid László ingatlangazdálkodási és szolgáltatási igazgató

Határidő: előterjesztés Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése elé történő benyújtása tekintetében: 2026. november 19.

Dr. Nagy Ákos
a Felügyelőbizottság elnöke

A Felügyelőbizottság elektronikus úton történő szavazásáról készült jegyzőkönyvből a kivonatot készítette:

Károlyné dr. Hohl Boglárka
jegyzőkönyvvezető

MiskolcHolding
A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

A Miskolc Holding Zrt. Igazgatóságának
elektronikus hírközlő eszköz útján kelt határozata

287/2026. (XI. 3.) számú Igazgatósági határozat

A Miskolc Holding Zrt. Igazgatósága a „*Javaslat a Miskolc Holding Zrt. 2025. évi ingatlangazdálkodási tevékenység eredményéről szóló tájékoztató tudomásul vételére és a 2026. évi Ingatlangazdálkodási terv jóváhagyására" című előterjesztés Közgyűlés elé történő benyújtásának jóváhagyására*" című előterjesztés alapján a következő határozatot hozza:

A Miskolc Holding Zrt. Igazgatósága jóváhagyja a *Javaslat a Miskolc Holding Zrt. 2025. évi ingatlangazdálkodási tevékenység eredményéről szóló tájékoztató tudomásul vételére és a 2026. évi Ingatlangazdálkodási terv jóváhagyására* című előterjesztés Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése elé történő benyújtását.

Felelős: dr. Zwillinger Dávid László ingatlangazdálkodási és szolgáltatási igazgató

Határidő: előterjesztés Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése elé történő benyújtása tekintetében: 2026. november 19.

A kiadmány hiteléül:

Weingartner Balázs József
Igazgatóság elnöke

Az Igazgatóság elektronikus hírközlő eszköz útján történt szavazásáról készült jegyzőkönyvből a kivonatot készítette:

Dr. Cserni Gabriella
jegyzőkönyvvezető

3530 Miskolc, Petőfi Sándor utca 1-3
Tel: +36 46/ 516 – 450,
info@miskolcholding.hu
www.miskolcholding.hu