



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZAT JEGYZŐJE

Ikt.: 405566-2/2023.
Üi.: Dr. Kovácsné dr. Omar Leila

Tárgy: Közérdekű adatkérés

Erdősi Éva
részére

Elérhetőség: kmt+request-22389-3f436ff7@kimittud.org

Tisztelt Hölgyem!

Hivatalomhoz 2023. május 2. napján elektronikus úton benyújtott - Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata által 2020., 2021., 2022. években bérbe adott önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos - közérdekű adatkérésével összefüggésben az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 26. § (1) bekezdése és a 29. § (1) bekezdése alapján az alábbi tájékoztatást adom.

2023. május 16. napján 405566-1/2023. számú levelemmel 15 nappal meghosszabbításra került az ügyintézési határidő, tekintettel az adatigénylés jelentős terjedelmére, a kért adatok nagy számára, továbbá az adatokkal kapcsolatos jelentős adminisztratív feladatokra.

Tájékoztatom, hogy az ingatlanállomány státuszára vonatkozóan nem áll módomban adatkérését teljesíteni 2020. december 31-ei, 2021. december 31-ei, illetve 2022. december 31-ei állapotnak megfelelő bontás szerint, tekintettel arra, hogy a lakások bérbeadása és leadása folyamatos, ezzel egyidejűleg a bérbeadott és üres lakások megoszlása is változik. A nyilvántartási rendszer időpillanatok szerinti állapotot nem rögzít. A bérbeadás módja (költségelví/piaci) szerinti besorolás 2020. november 1-én változott utoljára jelentősebb mértékben, azóta az Ön által megjelölt három időpontban - 2020. december 31., 2021. december 31., illetve 2022. december 31-ei állapot - nagyságrendileg már változatlan, azzal, hogy a lakásállomány a 2020-2022. közötti időszakban - 78 db költségelví/piaci lakás értékesítését és 24 db szociális lakás elbontását figyelembe véve - összesen 102 db lakással csökkent.

Ennek megfelelően az Ön által kért adatok:

1. Lakásállomány összetétele



Jelenlegi statisztikai lakásállomány: 4619 db

Szociális lakások:

Összes szociális lakás: 550 db, ebből

a) 244 db lakott, ebből

- 147 db határozatlan időtartamú bérleti szerződéssel rendelkezik, amelyből közjegyzői okiratba foglalt szerződés 0 db,
- 97 db határozott időtartamú bérleti szerződéssel rendelkezik, amelyből közjegyzői szerződés 1 db.

A lakott lakások közül

- komfort nélküli 125 db,
- félkomfortos 77 db,
- komfortos 42 db.

b) 306 db lakás üres, ebből bérlői felújítással bérbe adható 2 db. Az üres szociális lakások kisebb része jelentős, több millió forintos költségigényű felújítást követően adható bérbe, nagyobb részének felújítása a leromlott műszaki állapot miatt gazdaságilag nem indokolható (bontásra vár).

Költségelvű lakások:

Összes költségelvű lakás 1417 db, ebből

a) 1057 db lakott

- 334 db határozatlan időtartamú bérleti szerződéssel rendelkezik, ebből közjegyzői okiratba foglalt szerződés 6 db
- 723 db határozott időtartamú bérleti szerződéssel rendelkezik, ebből közjegyzői okiratba foglalt szerződés 385 db

A lakott lakások közül

- komfortos 73 db
- összkomfortos 984 db

b) 360 db üres.

Piaci elven bérbeadott lakások:

Összes piaci elven bérbeadott lakás 2652 db, ebből

a) 2403 db lakott

- 658 db határozatlan időtartamú bérleti szerződéssel rendelkezik, ebből közjegyzői okiratba foglalt szerződés 11 db



-1745 db határozott időtartamú bérleti szerződéssel rendelkezik, ebből közjegyzői okiratba foglalt szerződés 1021 db.

A lakott lakások közül

- komfortos 276 db
- összkomfortos 1469 db

b) 249 db üres.

A magas komfortfokozatú (költségelví/piaci elví), üres lakások közül 381 lakás leromlott műszaki állapotú, nem kiadható, gazdaságosan nem felújítható, romos, elbontásra, vagy műszaki állapota miatt értékesítésre vár.

A fennmaradó, jelenleg üresen álló lakások száma 228 db, melyek közül 26 bérlőkijelöléssel érintett (ezek pályázatra nem írhatók ki, a bérlőkijelölési jog jogosultja rendelkezik a lakások felett), 63 db ideiglenesen nem hasznosítható (végrehajtást, illetve elhunyt bérlő utáni visszavételt követően kiürítés alatt áll, vagy nem rendelkezik közüzemi mérőórákkal).

A fennmaradó 139 lakás (43 költségelví, 96 piaci elví) különböző műszaki állapotú. Ezek közül általában azok a lakások kerülnek pályázati kiírásra, melyek felújítási költségvetése a 2 millió forint összeget nem haladja meg (ez nagyjából jelenleg 20 költségelví és 60 piaci elví lakást jelent). A nagyobb felújítási költségű lakások bérbeadói felújításra várnak. Az üres lakások száma folyamatosan változik az aktuális pályázati kiírások, a bérlői lakásleadások, valamint az ideiglenesen nem hasznosítható kategória változásának üteme szerint.

2021. szeptember 15. napjától a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalásának kötelezettsége megszűnt.

2. Bérlői hátralékkal kapcsolatos tájékoztatás

Tekintettel arra, hogy a magánszemély bérlők nagyobb részben maguk kötik szerződést a közüzemi szolgáltatókkal, így a közüzemi tartozások tekintetében nem rendelkezem adatokkal. A hátralék kimutatás pénzforgalmi szemléletben készült, mely a ténylegesen kiszámlázott és a befizetett összegeket tartalmazza.

Bevételek és hátralékok 2020-2022 között lakások vonatkozásában

	Szociális lakás	Piaci bérbe lakás	alapon adott	Költségelví lakás	Összesen
2020					
Kiszámlázás 2020.	47 069 995	878 799 729		288 882 418	1 214 752 142



Törlesztés 2020.	43 936 306	845 861 957	277 734 041	1 167 532 304
Hátralék összesen 2020.	3 133 689	32 937 772	11 148 377	47 219 838
2021				
Kiszámlázás 2021.	41 262 056	1 028 534 322	281 247 614	1 351 043 992
Törlesztés 2020. évi számlázásra	1 377 360	25 029 732	6 823 711	33 230 803
Törlesztés 2021. évi számlázásra	38 754 926	993 455 457	269 733 683	1 301 944 066
Hátralék összesen 2020-2021. évi számlázásra	4 263 459	42 986 905	15 838 597	63 088 961
2022				
Kiszámlázás 2022.	40 094 916	1 042 630 902	292 677 015	1 375 402 833
Törlesztés 2020. évi számlázásra	212 148	1 005 166	806 436	2 023 750
Törlesztés 2021. évi számlázásra	1 167 202	26 245 874	7 765 833	35 178 909
Törlesztés 2022. évi számlázásra	37 788 986	1 004 647 684	280 354 022	1 322 790 692
Hátralék összesen 2020-2022. évi számlázásra	5 190 039	53 719 083	19 589 321	78 498 443
Jelenlegi hátralék 2020. évi számlázásra	1 544 181	6 902 874	3 518 230	11 965 285
Jelenlegi hátralék 2021. évi számlázásra	1 339 928	8 832 991	3 748 098	13 921 017
Jelenlegi hátralék 2022. évi számlázásra	2 305 930	37 983 218	12 322 993	52 612 141
Jelenlegi hátralék összesen 2020-2022. évi számlázásra	5 190 039	53 719 083	19 589 321	78 498 443

A táblázat adataiból látható, hogy az adott évben kiszámlázott bérleti díj egy része az esedékességet követően kerül megfizetésre. Ez a fizetési módszer évekre visszamenőleg változatlanul fennáll. A fizetési kimutatások szerint az adott hónapban kiszámlázott összegek 6-7 hónap távlatában 98-99%-os arányban befizetésre kerülnek. Ezen a befizetési arányon sem a covid-járvány, sem a bérleti díj emelés nem változtatott.



3. Lakbérbevételek, ráfordítások

2020. december 31-i adatok alapján

	szociális lakás	piaci alapon bérbeadott lakás	költségelví lakás	összesen
Bevételek (bérleti díj, egyéb szolgáltatás)	47.284.268.-	904.868.815.-	299.307.602.-	1.251.460.685.-
Kiadások	149.673.313.-	849.443.811.-	380.372.355.-	1.379.489.479.-
Egyenleg	-102.389.045.-	55.425.004.-	-81.064.753.-	-128.028.794.-

2021. december 31-i adatok alapján

	szociális lakás	piaci alapon bérbeadott lakás	költségelví lakás	összesen
Bevételek (bérleti díj, egyéb szolgáltatás)	41.584.769.-	1.054.853.006.-	291.442.532.-	1.387.880.307.-
Kiadások	142.229.135.	722.830.027.-	419.250.134.-	1.334.309.296.-
Egyenleg	-100.644.366.-	282.022.979.-	-127.807.602.-	53.571.011.-

2022. december 31-i adatok alapján

	szociális lakás	piaci alapon bérbeadott lakás	költségelví lakás	összesen
Bevételek (bérleti díj, egyéb szolgáltatás)	40.312.560.-	1.070.897.890.-	306.917.745.-	1.418.128.195.-
Kiadások	158.371.557.	813.992.059.-	393.171.617.-	1.335.535.234.-
Egyenleg	-100.644.366.-	256.905.831.-	-86.253.872.-	52.592.961.-

Az ingatlangazdálkodás 2023. évi tevékenységét meghatározó 20/2023. (III. 30.) számú közgyűlési határozat elérhető az alábbi webhelyen:



<https://www.miskolc.hu/varoshaza/onkormanyzat/dokumentumtar?kategoria=331>

Miskolc, 2023. május 31.

Tisztelettel:



Dr. Ignác Dávid
Dr. Ignác Dávid
jegyző