

4. MELLÉKLET A 36/2010. (XII.01.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

A lakbér megállapítására alkalmazandó pontrendszer 1. Az övezet szolgáltatásainak pontszámai

1. AZ ÖVEZET SZOLGÁLTATÁSAI	SÚLYZÓSZÁMA: 1
1.01. Az övezet társadalmi megítélése	Súlyzószáma: 8
	Pontszám
1.011. városközpont (belváros)	8
1.012. városközpontot közvetlenül övező terület	7
1.013. lakótelep	6
1.014. leértékelődött terület	3
1.015. családi házas lakóterület	9
1.016. zöldövezeti lakóterület	9
1.02. Kereskedelmi ellátottság	Súlyzószáma: 8
	Pontszám
1.021. napi élelmiszerek 200 m-en, napi iparcikkek 500 m-en, egyéb iparcikkek 1000 m-en belül elérhetők	10
1.022. napi élelmiszerek 200 m-en napi iparcikkek 500 m-en belül elérhetők	9
1.023. napi élelmiszerek 200 m-en belül elérhetők	8
1.024. napi élelmiszerek 200 m-en felül érhetőek el	5
1.03. Egészségügyi ellátottság	Súlyzószáma: 7
	Pontszám
1.031. körzeti orvosi rendelő 1.500 m-en belül	8
1.032. körzeti orvosi rendelő 1.500 m-en felül	6
1.033. körzeti orvosi rendelő 2.500 m-en felül	5
1.04. Oktatási ellátottság	Súlyzószáma: 6
	Pontszám
1.041. óvoda, bölcsőde 500 m-en belül, általános iskola 1000 m-en belül elérhető	8
1.042. óvoda, bölcsőde 500 m-en belül, általános iskola 1000 m-en felül elérhető	7
1.043. óvoda, bölcsőde 500 m-en felül, általános iskola 1000 m-en felül elérhető	5
1.05. Zöldterületi ellátottság	Súlyzószáma: 8
	Pontszám
1.051. közpark 500 m-en belül	9
1.052. közpark 1000 m-en belül	8
1.053. közpark 1000 m-en túl	5
1.06. Zavaró zajforrások	Súlyzószáma: 7
	Pontszám
1.061. főútvonal(főforgalmi út, vagy kétszámjegyű főút) 100 m-en belül v. vasút 200 m-en belül	0
1.062. ipari üzem 200 m-en belül	1
1.063. közlekedési zajforrás és ipari üzem 200 m-en túl	5
1.064. nincs zavaró zajforrás	10
1.07. Zavaró légszennyező forrás	Súlyzószáma: 6
	Pontszám
1.071. főútvonal	3
1.072. vegyi-, vagy élelmiszerfeldolgozó üzem, vagy állattartó telep 2000 m-en belül	1
1.073. főút 200m-en, légszennyező üzem 2000-en belül együttesen	0
1.074. nincs légszennyező forrás	10
1.08. A tömegközlekedés távolsága	Súlyzószáma: 7
	Pontszám
1.081. a tömegközlekedés elérhetőségének távolsága 100 m-en belül	9
1.082. a tömegközlekedés elérhetőségének távolsága 500 m-en belül	7

1.083. a tömegközlekedés elérhetőségének távolsága 500 m-en felül	4
1.09. Útviszonyok az épület megközelítéséhez	Súlyzószáma: 7
	Pontszám
1.091. szilárd út	10
1.092. csak pormentesített földút	6
1.093. csak földút	1
1.094. csak kerékpárút	1
2. Az épület szolgáltatásainak pontszámai	
2. AZ ÉPÜLET SZOLGÁLTATÁSAI	SÚLYZÓSZÁMA: 3
2.01. Építési mód	Súlyzószáma: 9
	Pontszám
2.011. téglá teherhordó falazat, vagy vb. váz téglá kitöltő falazattal, szilárd közbülső födémmel	9
2.012. téglá teherhordó falazat, közbülső fa födémmel	7
2.013. nagyblokkos és téglablokkos épület	7
2.014. öntött kavicsbeton épület	6
2.015. panelos épület	3
2.02. Az épület védettsége	Súlyzószáma: 2
	Pontszám
2.021. műemlék épület	2
2.022. műemlék jellegű épület	2
2.023. városképi jelentőségű épület	2
2.024. helyi védelem alatt álló épület	3
2.025. egyéb épület	4
2.03. Lakáson kívüli tárolóhelyiségek	Súlyzószáma: 6
	Pontszám
2.031. minden lakáshoz tartozik két szinten belül külön tároló helyiség	9
2.032. minden lakáshoz tartozik a pincében vagy mellék-épületben tároló helyiség	9
2.033. minden lakáshoz tartozik a padláson tároló helyiség	6
2.034. az épületben közös lom-, kerékpár- és gyermekkocsi tároló van.	6
2.035. az épületben közös tároló van	5
2.036. lakáson kívül nincs tároló helyiség	0
2.04. Az épület felszereltsége gépi berendezésekkel	Súlyzószáma: 3
	Pontszám
2.041. felvonó + szemétdobó + kaputelefon ill. felcsengető + központi szellőzés	7
2.042. felvonó + szemétdobó + kaputelefon ill. felcsengető	6
2.043. központi szellőzés + kaputelefon ill. felcsengető	5
2.044. csak központi szellőzés	6
2.045. csak kaputelefon ill. felcsengető	6
2.046. kaputelefon elektromos ajtózárral	6
2.047. nincs gépi berendezés	5
2.05. Közös közlekedők védettsége, fűtése	Súlyzószáma: 3
	Pontszám
2.051. a lakás zárt, fűtött, közös közlekedőn keresztül érhető el	7
2.052. a lakás zárt, fűtetlen közlekedőn keresztül érhető el	4
2.053. a lakás udvarról, nyitott folyosóról vagy függőfolyosóról nyílik	3
2.06. Az udvar használhatósága	Súlyzószáma: 8
	Pontszám
2.061. parkosított udvar, pihenésre, gyermekek tartózkodására alkalmas, gépkocsiparkolás is lehetséges	10
2.062. parkosított udvar, pihenésre, gyermekek tartózkodására alkalmas	8
2.063. gépkocsiparkolásra alkalmas	7
2.064. sem pihenésre, sem gépkocsiparkolásra nem alkalmas	2
2.065. nincs udvar	0
2.066. parkosítható udvar	3

2.07. Parkolási lehetőség az épület környezetében	Súlyzószáma: 7
	Pontszám
2.071. parkolási lehetőség az udvarban és az épület előtt	10
2.072. parkolási lehetőség az udvarban	8
2.073. parkolási lehetőség az épület és a szomszédos épületek előtt	8
2.074. nincs parkolási lehetőség sem az udvarban , sem az épület és szomszédos épületek előtt.	0
2.075. fizetőparkolóban van parkolási lehetőség	4
2.08. Az ingatlant terhelő kötelezettségek	Súlyzószáma: 4
	Pontszám
2.081. az ingatlanon keresztül másik ingatlan lakóinak személyi átjárási joga van	2
2.082. az ingatlanon keresztül másik ingatlan lakóinak gépkocsival történő átjárási joga van	2
2.083. a szomszédos ingatlan közművezetékei az ingatlanon húzódnak	4
2.084. nincs kötelezettség	10
2.085. az ingatlanon keresztül más ingatlan lakóinak személyi átjárási jog és gépkocsival történő átjárási joga is van	1
2.086. az ingatlanon keresztül más ingatlan lakóinak személyi átjárási joga van, a szomszédos ingatlan közművezetékei az ingatlanon húzódnak	2
2.087. az ingatlanon keresztül más ingatlan lakóinak személyi átjárási jog van és gépkocsival történő átjárási joga is van, a szomszédos ingatlan közművezetékei az ingatlanon húzódnak	0
2.09. A beépítés módja (zsúfoltsága)	Súlyzószáma: 6
	Pontszám
2.091. szabadon álló beépítés parkosított környezetben	10
2.092. csoportos beépítés parkosított környezetben	7
2.093. zárt sorú beépítés parkosított környezetben (előkert vagy zöldterület és hátsó udvar van)	8
2.094. zárt sorú beépítés előkert nélkül, udvarral	6
2.095. zárt sorú beépítés előkert és udvar nélkül	2
2.10. Épületen belüli lakásszám	Súlyzószáma: 7
	Pontszám
2.101. egy lakás van az épületen belül	10
2.102. két lakás van az épületen belül	9
2.103. 3-6 lakás van az épületen belül	8
2.104. 7-15 lakás van az épületen belül	6
2.105. 16-30 lakás van az épületen belül	5
2.106. 31-60 lakás van az épületen belül	3
2.107. 60-nál több lakás van az épületen belül	2

3. A lakás szolgáltatásainak konkrét megjelenési esetei

3. A LAKÁS SZOLGÁLTATÁSAI	SÚLYZÓSZÁMA: 7
3.01. Fűtési mód	Súlyzószáma: 10
	Pontszám
3.011. központi fűtés lakásonkénti gázkazánnal	10
3.012. központi fűtés épületenként kazánnal	8
3.013. tömbfűtés	6
3.014. távfűtés	4
3.015. gázkonvektor fűtés	9
3.016. központi fűtés lakásonkénti szilárd tüzelőanyagú kazánnal	6
3.017. cserépkályha gázfűtéssel	9
3.018. cserépkályha szilárd fűtőanyaggal	5
3.019. olajkályha fűtés	1
3.020. elektromos fűtés hőtárolós kályhával	5
3.021. egyéb elektromos fűtés	4
3.022. egyéb fűtési módszer	1
3.02. A melegvízellátás módja	Súlyzószáma: 8
	Pontszám

3.021. egyedi gázboiler, meleg-vízvétel fürdőszobában és konyhában	10
3.022. egyedi villanyboiler, melegvízvétel fürdőszobában és konyhában	7
3.023. egyedi gázboiler, melegvíz-vétel csak a fürdőszobában	7
3.024. egyedi villanyboiler, melegvízvétel csak a fürdőszobában	5
3.025. házi központi melegvíz-ellátás folyamatosan	9
3.026. táv melegvízellátás egyedi mérővel	8
3.027. táv melegvízellátás átalánydíjas	5
3.028. fürdőszobában fürdőkályha	3
3.029. nincs melegvízellátás	0
3.03. A szobák tájolása	Súlyzószáma: 7
	Pontszám
3.031. szobák ablakai 50%-ban az utcára, vagy közterületre néznek és tájolásuk Ny-i irányú	9
3.032. szobák ablakai legalább 50%-ban az utcára, vagy közterületre néznek és tájolásuk D-i irányú	9
3.033. szobák ablakai legalább 50%-ban az utcára, vagy közterületre néznek és tájolásuk K-i irányú	7
3.034. szobák ablakai legalább 50%-ban az utcára, vagy közterületre néznek és tájolásuk É-i irányú	5
3.035. szobák ablakainak 50%-a olyan udvarra néz, amelynek kisebbik mérete is nagyobb bármelyik térfal homlokzati magasságánál és tájolása NY-i irányú	6
3.036. a szobák ablakainak legalább 50%-a olyan udvarra néz, amelynek kisebbik mérete is nagyobb bár-melyik térfal homlokzati magasságánál és tájolása D-i irányú	7
3.037. szobák ablakainak legalább 50%-a olyan udvarra néz, amelynek kisebbik mérete is nagyobb bármelyik térfal homlokzati magasságánál és tájolása K-i irányú	5
3.038. szobák ablakainak legalább 50%-a olyan udvarra néz, amelynek kisebbik mérete is nagyobb bármelyik térfal homlokzati magasságánál és tájolása É-i irányú	4
3.039. ablakok legalább 50%-a zárt udvarra néz	2
3.0310.szobaablakok 50%-a zárt folyosóra, verandára néz	1
3.04. A szobák átlagos belső magassága	Súlyzószáma: 5
	Pontszám
3.041. 2,20 m alatt	3
3.042. 2,21-2,55 m között	5
3.043. 2,56-3,10 m között	8
3.044. 3,11-4,20 m között	5
3.045. 4,21 m felett	3

3.05. Fürdőhelyiséggel való ellátottság és annak felszereltsége	Súlyzószáma: 10
	Pontszám
3.051. fürdőszoba 4 m ² felett fürdőkáddal, zuhanyzóval, mosdóval	10
3.052. fürdőszoba 4 m ² felett fürdőkáddal, mosdóval	9
3.053. fürdőszoba zuhanytálcával, mosdóval	7
3.054. zuhanyfülke	5
3.055. mosdófülke	2
3.056. nincs fürdőhelyiség	0
3.06. A főzőhelyiséggel való ellátottság	Súlyzószáma: 10
	Pontszám
3.0611.étkezőkonyha (6m ² felett) vezetékes gáz-, vagy villanytűzhellyel, beépített konyhabútorral	10
3.0612.mint előző, de palackos gáztűzhellyel	7

3.0613.étkezőkonyha (6m ² felett) vezetékes gáz- vagy villamos tűzhellyel, beépített konyhabútor nélkül	7
3.0614.mint előző, de palackos gáztűzhellyel	5
3.0615.főzőkonyha (6m ² alatt) vezetékes gáz, vagy villany-tűzhellyel, beépített konyha-bútor nélkül	5
3.0616.mint előző, de vezetékes gáztűzhellyel	4
3.0617.főzőfülke (4m ² alatt) vezetékes gáz-, vagy villanytűzhellyel, beépített konyhabútorral	4
3.0618.mint előző, de palackos gáztűzhellyel	3
3.0619.főzőfülke (4m ² alatt) vezetékes gáz-, vagy villanytűzhellyel, beépített konyhabútor nélkül	3
3.062. főzőszekrény	2
3.0621.étkezőkonyha szilárd fűtő-anyagú tűzhellyel	2
3.0622.főzőkonyha szilárd fűtőanyagú tűzhellyel	1
3.0623.nincs konyha	0
3.07. WC elhelyezése	Súlyzószáma: 10
	Pontszám
3.071. külön WC helyiség és fürdőszobában is van WC	10
3.072. külön WC helyiség	9
3.073. WC csak fürdőszobában	6
3.074. WC a lakáson kívül, de az épületben	4
3.075. WC a lakáson kívül, és az épületen kívül	2
3.076. közös WC lakás kívül, de az épületben	1
3.077. közös WC lakás kívül, és az épületen kívül	0
3.078. árnyékszék	0
3.08. Közlekedő helyiségek alapterületének aránya	Súlyzószáma: 5
	Pontszám
3.081. közlekedő helyiség nincs a lakásban	3
2.082. a közlekedő helyiség területének aránya a lakásterülethez viszonyítva 8% alatt	7
3.083. 9-15 % között	8
3.084. 16-25 % között	5
3.085. 25 % felett	2
3.09. A lakáshoz tartozó külső tartózkodók	Súlyzószáma: 5
	Pontszám
3.091. loggia D-i tájolású	10
3.092. loggia NY-i tájolású	10
3.093. loggia K-i tájolású	6
3.094. loggia É-i tájolású	5
3.095. erkély D-i tájolású	9
3.096. erkély NY-i tájolású	9
3.097. erkély K-i tájolású	6
3.098. erkély É-i tájolású	4
3.099. terasz D-i tájolású	10
3.0910. terasz NY-i tájolású	10
3.0911. terasz K-i tájolású	7
3.0912. terasz É-i tájolású	5
3.10. A lakás elhelyezkedése az épületben	Súlyzószáma: 8
	Pontszám
3.101. alagsor	1
3.102. földszint vagy félemelet	8

3.103. első emelet	10
3.104. második, harmadik emelet	8
3.105. negyedik emelet és felette	5
3.106. második emelet és felette, lifttel	6
3.11. A lakás védettsége az épületben	Súlyzószáma: 5
	Pontszám
3.111. közbenső; alatta, felette és mellette helyiségek vannak	7
3.112. szélső lakás	4
3.113. felső szinten lévő lakás	4
3.114. szélső és felső szinten lévő lakás	2
3.12. Falak állapota és hőszigetelő képessége	Súlyzószáma: 9
	Pontszám
3.121. száraz falazat, a szélső falak hőszigetelő képessége hatályos szabványnak megfelel (km. téglafal min. 64 cm, vagy ezzel egyenértékű	10
3.122. száraz falazat, a szélső falak hőszigetelő képessége a hőtechnikai min.-nak megfelel (km. téglafal, min. 38 cm, vagy ezzel egyenértékű	7
3.123. száraz falazat, a szélső falak hőszigetelő képessége legalább a 25-cm-es km. téglafalnak megfelel	4
3.124. nedves falazatok, a szélső falak hőszigetelő képessége a hőtechnikai minimumnak megfelel	2
3.125. nedves falazatok, a szélső falak hőszigetelő képessége hőtechnikai minimumnak nem felel meg	0
3.13. Lakás feletti födém állapota és hőszigetelő képessége	Súlyzószáma: 9
	Pontszám
3.131. megfelelően szigetelt közbülső födém (ha a födémbe hanglágó anyag, ill. feltöltés van)	10
3.132. nem megfelelően szigetelt közbülső födém (ha a födémbe hanglágó anyag ill. feltöltés nincs)	2
3.133. padlásfödém esetén ill. legfelső födém esetén a hőszigetelő képesség a hatályos szabványnak megfelel	10
3.134. padlásfödém, ill. legfelső födém esetén a hőszigetelő képesség a hőtechnikai min követelményeinek megfelel	5
3.135. padlásfödém, ill. legfelső födém esetén a hőszigetelő képesség a hőtechnikai min követelményeinek nem felel meg	2
3.14. Külső nyílászárók	Súlyzószáma: 9
	Pontszám
3.141. fokozott légzárású nyílászárók (műanyag,SOFA...)	9
3.142. kapcsolt gerébtokos, vagy pallótokos szerkezetűek	8
3.143. egyesített szárnyú felnyíló ablakok	5
3.144. forgóablakok	4

4. Az épület felújítottsága és műszaki állapota

4. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI ÁLLAPOTA	SÚLYZÓSZÁMA: 10
4.01. Az épület felújítottsága	Súlyzószáma: 10
	Pontszám
4.011. 15 éven belül épült vagy teljes felújításban részesült épület I. osztályú, jó	10
4.012. 15. éven belül épült vagy teljes felújításban részesült épület II. osztályú, közepes	9
4.013. 15. éven belül épült vagy teljes felújításban részesült épület III. osztályú, rossz	8
4.014. 30 éven belül épült vagy teljes felújításban részesült épület I. osztályú, jó	9
4.015. 30 éven belül épület vagy teljes felújításban részesült épület II. osztályú, közepes	8
4.016. 30 éven belül épült vagy teljes felújításban részesült épület III. osztályú, rossz	7
4.017. 30 éven túl épült vagy teljes felújításban részesült épület I. osztályú,	7

jó	
4.018. 30 éven túl épült vagy teljes felújításban részesült épület II. osztályú, közepes	6
4.019. 30 éven túl épület vagy teljes felújításban részesült épület III. osztályú, rossz	5
4.020. az épület rekonstrukcióra szorul	0

Értelmező rendelkezések:

A pontrendszerben szereplő távolságokat a legrövidebb közlekedési területen, az épület főbejáratától a szolgáltatást biztosító épület főbejáratáig, illetve tömegközlekedési eszköz kijelölt megállóhelyéig, zöldterület esetén a zöldterület határáig kell mérni.