

**MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
TULAJDONÁBAN ÁLLÓ HELYISÉGEK
BÉRLETI DÍJTÉTELEI**

I. ÖVEZETENKÉNTI BÉRLETI DÍJAK

2015. július 1. napjától a pályáztatás során, valamint az ezen időpontot követően kötött szerződésekre, illetve a bérleti díjat érintő szerződésmódosításokra vonatkozóan alkalmazandó legalacsonyabb nettó bérleti díjakat a II. pontban ismertetett számítási metodika szerint kell megállapítani.

A bérleti díjak értékállóságának megőrzése érdekében valamennyi, a bérbeadó felé fizetendő díj és költség összegét évente – első alkalommal 2016. január 1. napjával, egyébként minden év január 1. napjával – a mindenkorai szolgáltatásokra vonatkozó infláció nagyságával azonos mértékben kell emelni.

A szerződésből eredő kötelezettségeket – különös tekintettel a bérleti díj fizetésére vonatkozó kötelezettséget – nem vagy késve teljesítő, illetve nem jogkövető magatartást tanúsító bérlők esetében a bérbeadó képviseletében eljáró MIK Zrt. a szerződésekbe épített szankciórendszer alkalmazásával jár el.

II. AZ I-VI. ÖVEZETBE TARTOZÓ BÉRLEMÉNYEK DÍJSZÁMÍTÁSÁNAK MÓDJA

II.1. A bérbe vett alapterület kiszámítása:

$$AT = F + G \times 0,25 + BP \times 0,2 + M \times 0,5 + FT \times 0,1 + K \times 0,4$$

Jelmagyarázat, és alkalmazott szorzók:

- Alapterület: AT
- Főrendeltetésű helyiség: F szorzó: 1
- Galéria: G szorzó: 0,25
- Bérleményből nyíló pince: BP szorzó: 0,2
- Mellékrendeltetésű helyiség:
(nem eladó-, vendég- vagy ügyféltérben
lévő raktár, szociális helyiség, közlekedő stb.) M szorzó: 0,5
- Terület (épülethez tartozó, üzleti

célra használt: vendéglátó terasz,

- | | | |
|---------------------------|----|-------------|
| árubemutató, tárolás): | FT | szorzó: 0,1 |
| • Önálló vitrin, kirakat: | K | szorzó: 0,4 |

II.2. A bérleti díj (BD) kiszámítása:

$$BD = AT \times A \times E \times (P + T + 1)$$

Az így kiszámított bérleti díj az alap bérleti díj.

Abban az esetben, amennyiben a helyiség területe a helyiség használatában a szerződéskötés óta bekövetkezett jelentős mértékű (a teljes alapterület minimum 25%-a) változás miatt felmérésre kerül, a helyiség bérleti díját a mindenkor hatályos fajlagos bérleti díjjal és díjszámítási móddal kell kiszámítani.

A III-VI. övezetben lévő helyiségek és garázsok bérleti díja egyedi elbírálás alapján a helyiség pályáztatásakor, vagy legalább 3 éve azonos bérlővel fennálló folyamatos bérleti jogviszonyban a szerződés módosításával, piaci indokoltság esetén, illetve a bérleti jogviszony megtartása érdekében, vagy a helyiség műszaki állapotára tekintettel legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

Közérdekű, közellátást szolgáló, államháztartási körbe tartozó szervezet, vagy állami vagy önkormányzati feladatot ellátó jogi személy javára történő pályázati eljárás mellőzésével történő hasznosítás esetében a helyiségek bérleti díja egyedi elbírálás alapján piaci indokoltság esetén, vagy a helyiség műszaki állapotára tekintettel legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

Piaci díjnak 5 év vagy ennél rövidebb idejű szerződéseknél a legutolsó meghirdetett, a helyiségek bérletéről szóló 19/2011.(V. 18.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 3. § (3) bekezdése szerint csökkentett bérleti díj, 5 évnél hosszabb vagy határozatlan idejű szerződéseknél a jelen határozat szerint kiszámított alap bérleti díj tekintendő.

II.3. FŐUTCAI ELHELYEZKEDÉS SZERINTI ALAPDÍJ: „A”

- 1. szakasz (Bartók B. tér – Déryné utcáig): 30 017 Ft/m²/év+áfa
- 2. szakasz (Déryné utca – Ady út): 44 343 Ft/m²/év+áfa

II.4. VÁROS EGYÉB TERÜLETEIN AZ ALAPDÍJ: „A”

- II. övezet: I. övezeti díj 70 %-a
- III. övezet: 31 380 Ft/m²/év+áfa
- IV. övezet: 25 925 Ft/m²/év+áfa
- V. övezet: 17 740 Ft/m²/év+áfa

- VI. övezet: 13 190 Ft/m²/év+áfa

II.5. EGYÉB DÍJAK

- Gépkocsi tároló (I-VI. övezet): 6 820 Ft/m²/év+áfa
- Parkoló (I-VI. Övezet): 14 785 Ft/db/év
- Garázs alatti terület (I-VI. övezet) 1 910 Ft/m²/év+áfa
- Egyéb épület alatti terület
(I-VI. övezet, teljes területre) 100 Ft/m²/év+áfa
- Egyéb terület 100 Ft/m²/év+áfa

II.6. A HELYISÉG ELHELYEZKEDÉSE SZERINTI MÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐ: „E”

Csökkentő tényezők és szorzók:

- Utcai homlokzatról nyíló helyiségek: 1
- Kapualjból, lépcsőházból, belső udvarból nyíló: 0,4
- Emeleti, 0,3
- Pinceszinti, alagsori 0,2

Az elhelyezkedés szerinti csökkentő tényezők nem összevonhatók.

II.7. TÁMOGATOTT PROFILHOZ ILLESZKEDÉS: „P”

Kategóriák és módosító tényezők, ha az üzleti profilba eső termékek aránya minimum 80%:

I-II. övezetben

Preferált profilok

**20 %-os díjkezdvménnyel támogatott profilok – csak az 1. szakaszban
(P= -0,2)**

- Minőségi vendéglátás: étterem, cukrászda, gyors étkeztető, kávéház, teázó

**20 %-os díjkezdvménnyel támogatott profilok – csak az 1-2. szakaszban
(P= -0,2)**

- Kulturális tevékenység

- Galériák, minőségi antikvitás

10 %-os díjkedvezményel támogatott profilok – 1-2. szakaszban (P= -0,1)

- Könyvesbolt
- Virágbolt
- Óra és ékszerboltok
- Exkluzív ajándéktárgy és lakásfelszerelés kereskedés
- Játékbolt

Kiemelt 20 %-kal magasabb díjat megfizetni köteles profilok – 1-2. szakaszban (P=+0,2)

- Pénzintézetek, pénzváltók és egyéb pénzügyi szolgáltatás
- Biztosítók
- Távközlési szolgáltatók
- Szerencsejáték
- Használt cikk kereskedés (kivéve a régiség kereskedést és az antikváriumot, amennyiben nem kizárt)

A bérbeadó jó erkölcsöt, közízlést sértő, illetve az I-II. övezetben a kívánatos bérlői mixbe nem illeszkedő tevékenység esetén megtagadhatja a szerződéskötést.

II.8. NAGY ALAPTERÜLET UTÁNI KEDVEZMÉNY „T”

A helyiség teljes alapterületét figyelembe véve adható kedvezmény:

- 200 – 300 m² között 5 % kedvezmény (T=-0,05)
- 300 – 400 m² között 10 % kedvezmény (T=-0,10)
- 400 m² felett 15 % kedvezmény (T=-0,15)

Ha a pályázó rendelkezik más önkormányzati helyiségre vonatkozó bérleti szerződéssel az üres helyiség bérbeadása során a bérleti díj megállapításánál a már bérelt helyiségek alapterületének figyelembe vételével nagy alapterület utáni kedvezmény érvényesíthető, mely a már bérelt helyiségek bérleti díjára nem vonatkozik.

II.9. EGYÉB

II.9.1. A bérbeadó képviselőjében eljáró MIK Zrt. kiemelt önkormányzati érdekből, üres helyiségre kötött szerződésben jogosult az induló nettó bérleti díj legfeljebb 20 % mértékig és legfeljebb 5 éves időtartamra szóló csökkentésére.

II.9.2. Amennyiben a bérleti díj nem a II.2. pontban rögzített csökkentett mértékben került megállapításra, a bérbeadó képviselőjében eljáró MIK Zrt. különösen méltánylást igénylő esetben jogosult 5 évente legfeljebb 5 havi bérleti díjnak megfelelő összegű kedvezményt adni.

Miskolc, 2015. június 18.

Dr. Csiszár Miklós
jegyző

Dr. Kriza Ákos
polgármester