

**Kivonat Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése
2011. május 12. napján tartott ülésének jegyzőkönyvéből:**

IV-97/22.631-1/2011. sz. határozat

Tárgy: Helyiségek bérletéről szóló rendelettel összefüggő feladatok

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta „Javaslat a helyiségek bérletéről szóló új önkormányzati rendelet megalkotására, valamint a végrehajtásával kapcsolatos határozat meghozatalára” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése a helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet végrehajtása érdekében a feladatok egységes rendszerben történő végrehajtása során az alábbiakat elrendeli:

I. Övezetenkénti bérleti díjak

2011. május 15-től a pályázatás során, valamint az ezen időpontot követően kötött szerződésekre vonatkozóan alkalmazandó induló nettó bérleti díjakat a következőkben (II. pontban) ismertetett számítási metodika szerint kell megállapítani.

Az I-V. övezetben új típusú szerződéssel rendelkező bérlők esetében – akiknek nincs a bérbeadó felé bérleti díj hátrálékuk - 2011. július 1. napjától a szerződés szerinti bérleti díjból 30 % kedvezményt biztosít. A csökkentés az egyes bérleti szerződések módosításával hatályosulhat. Ezen bérleti díj csökkentés nem vonatkozik a pénzügyi szolgáltatást végzőkre, valamint biztosítókra, távközlési szolgáltatókra, szerencsejátékokat működtető bérlőkre, illetve használt cikk kereskedésre (kivéve a régiség kereskedést és az antikváriumot).

Azon bérlők, akik jelen határozat hatálybalépését megelőzően bérbeadói engedéllyel albérletbe adás útján hasznosítják az általuk bérelt helyiséget, a bérleti szerződésben biztosított 30 % kedvezményt kötelesek az általuk elszámolt albérleti díjban is érvényesíteni. Amennyiben a díjmérséklés hatására az albérleti díj a bérleti díj alá csökkenne, ebben a kivételes esetben a csökkentést legfeljebb a bérleti díj összegéig köteles a bérlő végrehajtani. Amennyiben a bérlő – fenti kivételtől eltekintve - igazoltan a 30 % kedvezményt nem biztosítja az albérlet felé, úgy a bérbeadó által nyújtott kedvezmény részben vagy teljes mértékben megvonásra kerülhet.

A garázsok bérleti díja egységesen kerül meghatározásra, és a rendelkezésre álló jogi eszközökkel el kell érni, hogy az itt meghatározott bérleti díj legyen irányadó minden önkormányzati garázs bérleményre akár olyan áron is, hogy a jelen határozatba foglalt díjtételt el nem érő bérleti szerződések jelentős számú felmondására kerülhet sor.

A bérleti díjak értékállóságának megőrzése érdekében valamennyi, a bérbeadó felé fennálló díj és költség első alkalommal 2012. január 1. napjával évente a mindenkori infláció mértékével azonos mértékű emelésre kerüljön sor, melynek időpontja minden év január 1. napja. Ezen túlmenően – a 2011. május 15. napját követően létrejött új bérleti jogviszonyok esetében kerüljön beépítésre az egyes szerződésekbe, hogy - amennyiben a gazdasági környezetben jelentős konjunkturális javulás következik be – ennek mérőszáma a kiskereskedelmi forgalom volumenindexének 15 %-os növekedése 2010. évhez képest -, úgy a bérbeadó jogosult

egyszeri, legfeljebb 10 %-os mértékű bérleti díj emelésre.

Tekintettel a bérbeadó által tett jelentős kedvezményekre, a szerződéses fegyelem szigorítása érdekében a szerződésből eredő kötelezettségeket nem vagy késve teljesítő – különös tekintettel a bérleti díj fizetésére -, illetve nem jogkövető magatartást tanúsító bérlők esetében a bérbeadó által kidolgozott szankciórendszer szerint a kedvezmények részben vagy teljes mértékben megvonásra kerülhetnek.

II. Az I-VI. övezetbe tartozó bérlemények díjszámításának módja

1.) A bérbevett alapterület kiszámítása:

$$AT = F + G \times 0,7 + BP \times 0,3 + BR \times 0,5 + FT \times 0,1 + K \times 0,4$$

Jelmagyarázat, és alkalmazott szorzók:

• Alapterület:	AT	
• Főrendeltetésű helyiség:	F	szorzó: 1
• Galéria:	G	szorzó: 0,7
• Bérleményből nyíló pince:	BP	szorzó: 0,3
• Raktár:	BR	szorzó: 0,5
• Földterület:	FT	szorzó: 0,1
• Önálló vitrin, kirakat:	K	szorzó: 0,4

2.) A bérleti díj (BD) kiszámítása működő bérlemény esetén:

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

Jelmagyarázat:

Főutcai elhelyezkedés szerinti alapidj: „A”

•		1.	szakasz
(Bartók B. tér – Déryné utcáig):	26 400 Ft/m ² /év		
•		2.	szakasz
(Déryné utca – Ady út):	39 000 Ft/m ² /év		

VÁROS EGYÉB TERÜLETEIN AZ ALAPDÍJ: „A”

• II. övezet:	I. övezeti díj 70 %-a
• III. övezet:	27 600 Ft/m ² /év
• IV. övezet:	22 800 Ft/m ² /év
• V. övezet:	15 600 Ft/m ² /év
• VI. övezet:	11 600 Ft/m ² /év

Gépkocsi tároló (I-VI. övezet): 6 000 Ft/m²/év

A HELYISÉG ELHELYEZKEDÉSE SZERINTI MÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐ: „E”

Csökkentő tényezők és szorzók:

• Utcai homlokzatról nyíló helyiségek:	1
• Kapualjból, lépcsőházból, belső udvarból nyíló:	0,6

- Emeleti, pinceszinti, alagsori

0,4

TÁMOGATOTT PROFILHOZ ILLESZKEDÉS: „P”

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

I-II. övezetben

Preferált profilok

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

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

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

- Kulturális intézmények (színház, filharmónia)
- Galériák, minőségi antikvitás
- 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, egyéb pénzügyi szolgáltatás
- Biztosítók
- Távközlési szolgáltatók
- Szerencsejáték
- Használt cikk kereskedés (kivéve a régiség kereskedést és az antikváriumot, amennyiben nem kizárt)
- Szex ipar (amennyiben nem kizárt)

Kizárt profilok melyekre nem köthetnek szerződést közvetlenül sétáló utcákra nyíló helyiségben:

- Italkimérés
- Használt cikk kereskedés
- Szex ipar

III-VI. övezetben (egyéb területek)

Kiemelt, magasabb díjat megfizetni köteles profilok

- Használt cikk kereskedés (kivéve a régiség kereskedést)
- Szerencsejáték
- Szex ipar

Övezetenkénti profil tényező:

- III. övezet: P=+0,2
- IV. övezet: P=+0,2
- V. övezet: P=+0,1

- VI. övezet: P=0

MEGHOSSZABBÍTOTT NYITVATARTÁS KEDVEZMÉNYE „NY”:
(csak I-II. övezetben alkalmazandó, kivéve a vendéglátóipari tevékenységet)

Kategóriák és módosító tényezők

- Nem vállalja: 0
- Hétköznap legalább 9-18, szombaton és vasárnap legalább 9-13 óráig tartó nyitva tartás teljesítése esetén: - 0,15

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)

A kedvezmények össz értéke nem haladhatja meg I-II. övezetben a 35 %-ot, III-VI. övezetben az 50 %-ot $|P+Ny+T| \leq 0,35$, illetve $|P+Ny+T| \leq 0,5$.

EGYÉB

- 1.) Az üresen állás ideje és sikertelen pályázat függvényében a bérbeadónak lehetősége van a fentiek alapján megállapított induló nettó bérleti díj csökkentésre - belvárosban (I-II. övezet) legfeljebb 30 %, egyéb területen (III-VI. övezet) legfeljebb 50 % mértékig.
- 2.) Stratégiailag fontos bérlő betelepítése esetén a bérbeadónak lehetősége van az induló nettó bérleti díj csökkentésre – max. 20 % mértékig, legfeljebb 5 éves időtartamra.
- 3.) A bérbeadó jogosult saját hatáskörben 5 évente legfeljebb 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű kedvezményt adni.
- 4.) Ha bérlő előzetes bérbeadói hozzájárulás alapján, a helyiség értékét jelentősen növelő, egyébként bérbeadóra tartozó munkát kíván a helyiség vonatkozásában elvégezni, a bérbeadó a bérlő költségeinek legfeljebb 50 %-át a (5) bekezdésben foglalt módon egészben vagy részben megtérítheti. Ilyen megtérítésre megállapodás hiányában a bérbeadó nem köteles.
- 5.) A bérlő az 4. pontban foglalt feltételek fennállása esetén a megállapodásban rögzített időtartam alatt a havonta esedékes bérleti díj megállapodásban foglalt mértékének megfelelő összegéig, de legfeljebb a havi bérleti díj 50 %-ának megfelelő mértékig bérbeszámításra válik jogosulttá. A bérlő a bérbeszámítás időtartama alatt is a teljes havi bérleti díj után köteles az Áfa összeget megfizetni.

III.Szerződéskötések és pályázatok feltételei

- A pályázatok meghívásos, vagy nyílt pályázati eljárásban folytathatók le.
- Az ajánlati ár nem lehet alacsonyabb, mint az érvényes díjtábla szerint kiszámolt, a bérleményre vonatkozó díjtétel.

- Csak olyan pályázó pályázhat és köthet szerződést, aki:
 - nincs kizárva a pályázók köréből,
 - vállalja az önkormányzat érvényben lévő szabályozása szerinti új szerződési elvek és feltételek szerinti szerződéskötést,
 - vállalja a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg 4 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, vagy a bérleti szerződésben foglalt fizetési kötelezettségek teljesítését ugyanilyen mértékű bankgaranciával biztosítja.

Az I-II. övezetben azon bérlők esetében, akik legalább 5 éve fennálló bérleti jogviszonyuk alatt rendszeresen, határidőre szerződéses kötelezettségeiknek maradéktalanul eleget tettek az óvadék/bankgarancia mértéke 2 havi bérleti díjnak megfelelő összeg.

IV. A bérbeadói hozzájárulás kiadásához szükséges feltételek

A helyiségbérleti szerződések egységesítése érdekében a jelen határozatban foglalt díjszámítási mód, illetve a módosító tényezők alkalmazására az alábbiak szerint utasítja a MIK Zrt-t a bérbeadói hozzájárulások kiadásakor:

- A bérlő rendelkezzen az önkormányzat legújabb szabályozása szerinti és díjbesorolású szerződésével.
- Régi típusú szerződések esetében a bérlő kösse meg a legújabb szabályozás szerinti és díjbesorolású szerződést.
- A bérlő jogosult profilváltásra, albérletbe adásra, illetve a bérlemény átadására harmadik személy számára, ha az érvényes rendeletek és határozatok szerinti szerződéskötés biztosított a változás után, illetve ha az új partner és a tervezett profil megfelel az önkormányzat vonatkozó rendelkezéseinek, és a bérlő megfizette a bérbeadó felé a bérleti jog megszerzési alapidíjat, vagy az átruházáskori egyszeri hozzájárulási díjat.

Felelős: polgármester
Végrehajtásért felelős: MIK Zrt.
Végrehajtást felügyelő főosztály: Gazdálkodási Főosztály
Határidő: szerződésmódosításokra: 2011. június 30.

- V. A Közgyűlés a helyiségek bérletéről szóló rendelettel összefüggő feladatokról hozott VI-156/31.921/2009. sz., az V-143/43.795/2010. sz. és a VI-170/43.998/2010. sz. határozatait hatályon kívül helyezi **2011. május 18. napjával.**

Felelős: polgármester
Határidő: 2011. május 18.

K. m. f.

Jegyző távollétében:

Méhész Katalin sk.
aljegyző

Dr. Kriza Ákos sk.
polgármester

A kiadmány hitelül:

kiadó