

**Kivonat Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének
2009. szeptember 24-én tartott ülésének jegyzőkönyvéből:**

VI-156/31.921/2009. sz. határozat

Tárgy: Helyiségek bérletéről szóló rendelettel összefüggő feladatok

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a helyiségek bérletéről szóló 70/2003. (XII. 23.) sz. rendelet módosításával, valamint végrehajtásával kapcsolatos előterjesztést és a feladatok egységes rendszerben történő végrehajtása érdekében a bérbeadói jogokat gyakorló MIK Miskolci Ingatlangazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaságra kötelező jelleggel a következő határozatot hozza:

A rendelet végrehajtása érdekében az alábbiakban részletezett előterjesztést elfogadja, és utasítja a **MIK Zrt-t** a feladatok továbbiakban részletezettek szerinti végrehajtására.

I. Övezetenkénti bérleti díjak

2009. október 1-től a pályázatás során alkalmazandó induló nettó bérleti díjakat a következőkben (II. pontban) ismertetett számítási metodika szerint kell megállapítani.

A MIK Zrt. tegyen intézkedést a díjak értékállóságának elérése érdekében: az I-II. övezetben valamennyi bérbeadó felé fennálló díj és költség évenkénti 10%-os, a III-VI. övezetben legalább a mindenkori infláció mértékével azonos emelésére kerüljön sor, melynek időpontja minden év január 1. napja.

A jövőben induló Villamos Projekt kivitelezési munkálatai által okozott esetleges hátrányok kompenzálására, továbbá a pénzügyi válság hatásainak csökkentése érdekében mintegy általány kártérítésként az alábbi kedvezmények kerüljenek biztosításra.

Az I-II. övezetben 2009. október 1. - 2010. december 31. közötti időszakra – a mindenkori szerződés szerinti - bérleti díjból 20 % kedvezményt biztosítson, mely az egyes bérleti szerződések módosításával hatályosulhat.

A III-VI. övezetben új típusú szerződéssel rendelkező bérlők esetében 2009. október 1-től a bérleti díj 10 % helyett az éves infláció mértékének megfelelően kerüljön módosításra, melyet új szerződéskötések esetében is alkalmazni kell.

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:

$$BD = AT \times A \times \ddot{O} \times H \times V \times (M + P + I + Ny + 1)$$

- 3.) A bérleti díj kiszámítása önkormányzati rendeletben vagy határozatban kedvezményben részesített közhasznú feladatot ellátó szervezet bérleménye esetén:

$$BD = (AT \times A \times \ddot{O} \times H \times V \times (M + P + I + Ny + 1)) \times KE$$

- Kedvezmény közhasznú szervezetnek KE szorzó: 0 –től 1-ig

Jelmagyarázat:

FŐUTCAI ELHELYEZKEDÉS SZERINTI ALAPDÍJ: „A”

- I. szakasz (Városház tér – Déryné utcáig):	43 923 Ft/m ² /év
- II. szakasz (Déryné utca – Szemere utcáig):	58 564 Ft/m ² /év
- III. szakasz (Szemere utca – Centrum Áruházig):	65 885 Ft/m ² /év
- IV. szakasz (Centrum Áruház – Ady út):	80 526 Ft/m ² /év

A HELYSÉG ÖVEZETI ELHELYEZKEDÉSE SZERINTI MÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐ: „Ö”

Csökkentő tényezők és szorzók:

- I. övezet:	1
- II. övezet:	0,7

VÁROS EGYÉB TERÜLETEIN AZ ALAPDÍJ: „A”

- III. övezet:	33 275 Ft/m ² /év
- IV. övezet:	26 620 Ft/m ² /év
- V. övezet:	19 965 Ft/m ² /év
- VI. övezet:	10 648 Ft/m ² /év

Gépkocsi tároló (I-V. övezet): 9 317 Ft/m²/év
Gépkocsi tároló (VI. övezet): 5 324 Ft/m²/év

(Ezekben az esetben értelemszerűen $\ddot{O}=1$.)

A HELYISÉG HORIZONTÁLIS ELHELYEZKEDÉSE SZERINTI MÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐ: „H”

Csökkentő tényezők és szorzók:

- Utcai homlokzatról nyíló helyiségek: 1
- Kapualjban, lépcsőházban, belső udvarból nyíló: 0,7

A HELYISÉG VERTIKÁLIS ELHELYEZKEDÉSE SZERINTI MÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐ: „V”

Csökkentő tényezők és szorzók:

- Földszinti: 1
- Emeleti, pinceszinti, alagsori, garázs: 0,7

AZ ÜZLET MINŐSÉGE SZERINTI MÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐK: „M” (csak I-II-III. övezetben alkalmazandó)

Minőségi kategóriák és módosító tényezők:

- „A” kategória (támogatott): -0,3
- „B” kategória (elfogadott): 0
- „C” kategória (kevésbé elfogadott): +0,4

A bérlemények minőségi kategóriákba sorolásánál az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

a.) Az üzlet homlokzati és portál megjelenése

„A” kategória: az épülethez illeszkedő mikro-architektúrájú, kiemelkedő minőségű portál és reklámfelületek kialakítása, fenntartása, minőségi, tervezett és szervezett kirakat, európai szintű modern fénytechnika.

„B” kategória: az épülethez illeszkedő mikro-architektúrájú portál és reklámfelületek kialakítása, gyenge minőségben felújítva és karbantartva, vagy esztétikus karbantartott homlokzati megjelenés, de az épület mikro-architektúrájához nem illeszkedő kialakítás, minőségi, tervezett és szervezett kirakat.

„C” kategória: az „A” és „B” kategóriától eltérő egyéb megjelenés.

b.) Az üzlet belső kialakításának minősége

„A” kategória: igényes és az épület belső karakteréhez illeszkedő belső építészeti megoldások, magas minőségű beépített anyagok, polc és kínáló rendszerek, fénytechnika, szellős és rendezett belső összkép.

„B” kategória: újszerű polc és kínáló rendszerek, szellős, rendezett belső összkép.

„C” kategória: az „A” és „B” kategóriától eltérő egyéb megjelenés.

c.) Az üzletben forgalmazott termékek minősége

„A” kategória: kiemelkedő márkájú termékek, melyek az Európai Unió területén védjeggyel ellátottak, illetve a nem márkázható termékek, vagy szolgáltatások esetén olyan termékek szolgáltatások, melyek magasabb minőségi kategóriát képviselnek, s melyek aránya minimum 80 %-os az üzlet kínálatában.

„B” kategória: kiemelkedő márkájú termékek, melyek az Európai Unió területén védjeggyel ellátottak, illetve a nem márkázható termékek, vagy szolgáltatások esetén olyan termékek szolgáltatások, melyek magasabb minőségi kategóriát képviselnek, s melyek aránya minimum 50 %-os az üzlet kínálatában.

„C” kategória: az „A” és „B” kategóriától eltérő egyéb kínálat.

A bérlemény tényleges minősítését úgy kell megállapítani, hogy az nem lehet magasabb, mint bármely szempont szerint elnyert legalacsonyabb kategória. Így például „A,A,C” besorolás esetén a bérlemény összesített besorolása: „C”.

A bérbeadói ajánlatnak tartalmazni kell, hogy a bérlő a bérlemény homlokzati felújítása esetén a meghatározott bérleti díjon felül „9.000 Ft/m²/év x H x V” összegű bérleti díj kiegészítést is köteles megfizetni.

Amennyiben a bérlő szerződésben vállalja és teljesíti a homlokzat felújítása bérleményre jutó költségeinek legkésőbb a homlokzati felújítás befejezéséig egy összegben történő megfizetését, úgy mentesül a bérleti díj kiegészítés megfizetésének terhe alól.

A minőségi kategóriaváltozás lehetőségei:

- A bérlő a bérbeadó által jóváhagyott és az illetékes hatóságok által engedélyezett, kategóriaváltást eredményező minőség javító beruházást, változtatást hajt végre (besorolás javítás).

- A bérbeadó minden év december 31-ig szakértők által újra besoroltatja a bérleményeket pillanatnyi állapotuknak megfelelően, mely közzétételre kerül.

Az évenkénti minőség felülvizsgálat alapján a bérlemény megtarthatja eredeti besorolását, ha állagromlás nem történik.

A tárgyévet követő év január 01.-vel automatikusan a díjtábla szerinti új besorolási díjat kell megfizetni abban az esetben, ha a besorolás romlott és a besorolás romlás megállapítását követő december 31-ig elfogadott minőség javító beruházás nem történik.

- A minőség javítás és az ebből következő kategóriaváltás szándékát a bérlő bármikor bejelentheti bérbeadó felé.
- Az engedélyezett és elfogadott beruházások elvárt minőségben történő átadásakor a bérlemény díjtétele a következő hónap első napjával az új minőségi kategóriának megfelelő díjtételre változik.

TÁMOGATOTT PROFILHOZ ILLESZKEDÉS: „P”

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

I-II. övezetben

Preferált profilok (Csak „A” minőségi kategória esetén érvényesíthető)

20%-os díjkedvezménnyel támogatott profilok (P = -0,2):

- Könyvesbolt
- Virágbolt
- Minőségi vendéglátás: étterem, cukrászda, gyorsétkeztető, kávéház, teázó
- Kulturális intézmények (színház, filharmónia) (I-II. szakaszban)
- Galériák, minőségi antikvitás (I-II. szakaszban)

10%-os díjkedvezménnyel támogatott profilok (P = -0,1):

- Minőségi élelmiszerbolt
- Óra és ékszerboltok (I-II. szakaszban)
- Exkluzív ajándéktárgy kereskedés (I-II. szakaszban)
- Exkluzív lakásfelszerelés (I-II. szakaszban)
- Parfüméria (I-II. szakaszban)
- Játékbolt (I-II. szakaszban)

Kiemelt, 20%-kal magasabb díjat megfizetni köteles profilok (P= +0,2):

- Pénzügyintézetek, egyéb pénzügyi szolgáltatás
- Biztosítók
- Távközlési szolgáltatók
- Szerencsejáték
- Használt cikk kereskedés (amennyiben nem kizárt)

- Szex ipar (amennyiben nem kizárt)

Kizárt profilok, melyekre nem köthetnek szerződést az I-II. övezetben közvetlenül a sétáló utcákra nyíló helyiségben :

- Italkimérés
- Használt cikk kereskedés
- Szex ipar

III-VI. övezetben

Kiemelt, magasabb díjat megfizetni köteles profilok

- Használt cikk kereskedés (kivéve a régiség kereskedést)
- IV. osztályú vendéglátóhelyek
- 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 NYITVA TARTÁS KEDVEZMÉNYE „NY”: (csak I-II. övezetben alkalmazandó)

Kategóriák és módosító tényezők

- | | |
|--|------|
| - Nem vállalja: | 0 |
| - Hétköznap legalább 9-18,
szombaton és vasárnap legalább 9-13 óráig
tartó nyitva tartás teljesítése esetén: | -0,1 |

EGYÉB

A fentiek alapján megállapított bérleti díj az üresen álló, pályázatott, min. 200 m²-t meghaladó nagyságú, jelentős – az éves bérleti díj mértékét meghaladó - beruházást igénylő helyiségeknél legfeljebb 30 %-kal csökkenthető a bérleti díj, az alábbiak figyelembe vételével:

Abban az esetben, amennyiben a helyiségre fordított beruházás értéke a helyiség éves nettó bérleti díjának

- egyszeres összegét eléri, 1 évre
 - kétszeres összegét eléri, 2 évre
 - háromszoros összegét eléri, 3 évre
- adható a fent említett bérleti díj kedvezmény.

Amennyiben a helyiségre fordított beruházás értéke a helyiség éves nettó bérleti díjának háromszoros összegét meghaladja, a kedvezmény biztosításának idejét a bérbeadó egyedileg állapítja meg.

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:
 - vállalja az „A” kategóriájú működtetést,
 - 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.

Már megkötött szerződések esetében az óvadéki, illetve bankgarancia összegét szintén 4 havi bérleti díjnak megfelelő összegre kell csökkenteni. Ettől eltérően 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:

- Minden új helyiségbérleti szerződés megkötésekor
- Meglévő szerződések esetében akkor, ha bérbeadói hozzájárulás kiadására kerül sor.
- A bérlő jogosult profilváltásra, albérletbe adásra, illetve a bérlemény átadására harmadik személy számára, ha a bérlemény „A” kategóriás minősége, illetve 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.
- Az „A” kategóriájú bérlet felmondására a bérbeadó részéről csak a bérlő szerződés szegése esetén kerülhet sor. A bérbeadó érdekkörében felmerült vis maior esetén sorra került felmondásnál bérbeadó köteles megfizetni a helyiség felmondáskori három évre számított bérleti díjnak megfelelő összeget.
- A bérlő rendelkezzen az önkormányzat legújabb szabályozása szerinti és díjbesorolású szerződésével.
- A bérlemény a változás után „A” minőségi kategóriába sorolható legyen.

Jelen határozat hatályba lépésével a X-259/60.686/2004., X-259/60/70.665/2005., IX-262/71.730/2005., VI-170/95.935/2006., VI-171/95.935-2/2006. sz. határozatok hatályukat veszítik.

- V. A Közgyűlés utasítja polgármestert, hogy a kedvezményekhez kötődő forráskiesés pótlására a MIK Zrt-vel közösen terjesszék elő az értékesítési rendelet módosítását a belvárosi lakások bizonyos körének, ill. határozott időre bérbe adott lakások egy részének értékesítésbe történő bevonására. Tegyenek javaslatot az önkormányzat által eddig elidegenítésre nem szánt egyes ingatlanok értékesítésére.

Felelős: polgármester
Közreműködik: MIK ZRt.
Határidő: azonnal

K. m. f.

Dr. Mihalecz Péter sk.
jegyző

Káli Sándor sk.
polgármester

A kiadmány hitelül:

kiadó