

# Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

## 25/2017. (IX.25.) önkormányzati rendelete

### a helyiségek bérletéről szóló

### 19/2011. (V.18.) önkormányzati rendelet módosításáról

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján,

az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 35. § (3) bekezdésében és az 1. melléklet 1.1.1 pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Jogi és Ügyrendi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1. §

A helyiségek bérletéről szóló 19/2011. (V.18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. alcíme a következő 2/A. §-al egészül ki:

#### „2/A. §

E rendelet alkalmazásában mágnes bérlő az az ingatlanhasználó, gazdaságfejlesztési, vagy foglalkoztatás bővítési szempontból stratégiaileg fontos, olyan minőségi árukat, szolgáltatásokat kínáló bérlő, amely jelenlétével növeli a látogatószámot és további üzletek betelepülését ösztönzi.”

#### 2. §

A Rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Üres helyiségek átmenetileg, a nemzeti vagyonról szóló törvény és a Vagyonrendelet korlátai között, a pályázati eljárás mellőzésével, legfeljebb 12 hónap időtartamra ideiglenesen hasznosíthatók. Ebben az esetben a bérbeadó a bérleti szerződés feltételeiben szabadon megállapodhat. A bérleti díjkedvezmény legalább 3 hónapja üresen álló helyiség esetében nem lehet több a 6. § szerinti közgyűlési határozatban meghatározott alap bérleti díj 20%-ánál, legalább 6 hónapja üresen álló helyiség esetében 40%-ánál.

(6) Különösen indokolt esetben mellőzhető a pályázat a nemzeti vagyonról szóló törvényben és a Vagyonrendeletben meghatározott esetekben.”

#### 3. §

A Rendelet 5. § (4) bekezdés b) és c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(Ki van zárva a pályázók köréből:)*

„b) aki Önkormányzati tulajdonra vonatkozóan fennálló bérleti jogviszonnyal rendelkezik, vagy már megszűnt a bérleti jogviszonya és bérleti díj, vízdíj tartozása, vagy a Miskolc Holding

Zrt. tagvállalatai felé közüzemi tartozása áll fenn, kivéve, ha a bérlő és a követelés jogosultja (közüzemi szolgáltató) megfelelő biztosíték alkalmazása mellett a tartozás rendezésére részletfizetési megállapodást kötött,

c) akinek az önkormányzati, vagy az állami adóhatóság felé tartozása áll fenn, kivéve, ha annak rendezésére részletfizetési megállapodást kötött.”

#### 4. §

A Rendelet 8. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép és a 8. § a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1) A helyiség bérbeadása – az (1a) bekezdésben foglalt eltéréssel – legfeljebb 5 éves határozott időre, vagy határozatlan időtartamra vagy feltétel bekövetkezéséig történhet.

(1a) Azokban az esetekben, ahol a bérlő nagy értékű beruházást hajt végre vagy mágnes bérlő betelepülése esetén, a határozott idejű jogviszony legfeljebb 10 éves időtartamig szólhat. Nagy értékűnek minősül a beruházás, ha annak nettó értéke eléri a bérlemény 1 éves nettó bérleti díjának megfelelő összegét.”

#### 5. §

A Rendelet 9. § (2) – (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Ha a bérlő előzetes bérbeadói hozzájárulás és erre vonatkozó külön megállapodás alapján, a helyiség értékét jelentősen növelő, az épület központi berendezéseinek a helyiségben lévő részei vagy a helyiségben lévő egyedi fűtőberendezés üzemképessé tételére vagy pótlására, cseréjére vonatkozó munkát vagy egyéb, a rendeltetésszerű használat biztosításához indokolt beruházást végez el a helyiségben, a bérbeadó a bérlő igazolt és a bérbeadó által elfogadott bruttó beruházási értékének legfeljebb 100 %-át a bruttó bérleti díjba beszámíthatja.

(3) A bérbeadó a bérlő által az adott bérleményhez közvetlenül kapcsolódó épületre fordított közvetlen beruházás vagy a teljes ingatlanra fordított, előzetesen egyeztetett és jóváhagyott beruházásainak nettó értékét akár 100%-os mértékben is megtérítheti a bérlő által fizetendő bruttó bérleti díjba történő bérbeszámítás útján.

(4) A (2) és a (3) bekezdésben foglalt esetekben a bérlő a megállapodásban rögzített időtartam alatt, a havonta esedékes bérleti díj megállapodásban foglalt mértékének megfelelő összegéig, de legfeljebb a havi bérleti díj 20%-ának megfelelő mértékig válik jogosulttá a bérbeszámításra, kivéve, ha a bérbeszámítás elfogadott bruttó összege a 3 éves bruttó bérleti díj összegét meghaladja. Ebben az esetben a havi bruttó bérleti díj 50%-ának megfelelő mértékig engedélyezhető a bérbeszámítás.”

#### 6. §

(1) A Rendelet 12. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő a helyiség egészét vagy egy részét kizárólag a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával adhatja albérletbe, legfeljebb egy albérelő részére.”

(2) A Rendelet 12. §-a a következő (1b) és (1c) bekezdéssel egészül ki:

„(1b) Az albérletbe adás elsősorban a bérlővel az adózás rendjéről szóló törvény szerinti kapcsolt vállalkozásban lévő személy részére engedélyezhető, legfeljebb 2 évre.

(1c) A bérlővel az adózás rendjéről szóló törvény szerinti kapcsolt vállalkozásban nem lévő személy részére az albérleti hozzájárulás legfeljebb 1 évre az alábbi feltételekkel adható meg:

- a) az albérletbe adott terület nem haladhatja meg a bérlemény teljes területének 50%-át és
- b) a bérbeadó egyedi elbírálása alapján megállapítható, hogy a bérlő és az albérelő által végzett tevékenység között kölcsönös szolgáltatás-kapcsolódás van, és az albérelő tevékenysége támogatja a főbérlő tevékenységét.”

(3) A Rendelet 12. §-a a következő (6) - (7) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A bérlőnek az albérlet útján hasznosított területre eső bérleti díj 120 %-át kell fizetnie, a kizárólag a bérlő által használt terület díja a bérleti szerződés szerint fizetendő.

(7) Az albérlethez történő hozzájárulás időtartamának meghosszabbítása esetén a (3) bekezdésben meghatározott eljárási díjat – a (6) bekezdésben rögzített emelésre tekintet nélkül – ismételten meg kell fizetni.”

## 7. §

A Rendelet

- a) 2. § (1) bekezdésében a „ MIK Miskolci Ingatlan gazdálkodó Zrt (a továbbiakban: MIK Zrt.)”szövegrész helyébe a „Miskolc Holding Zrt.” szöveg,
- b) 2. § (1) bekezdésben a „MIK Zrt.” szövegrész helyébe a „Miskolc Holding Zrt.” szöveg,
- c) 3. § (2) bekezdésében a „közérdekű önkormányzati célból jogosult” szövegrész helyébe a „közfeladat ellátása céljából a Vagyonrendelet alapján jogosult” szöveg,
- d) 4. § (1) bekezdésében a „MIK Zrt.” szövegrészek helyébe a „Miskolc Holding Zrt.” szöveg,
- e) 6. §-ában a „legalacsonyabb bérleti díj összegét” szövegrész helyébe a „bérleti díj számítás rendszerét” szöveg,
- f) 7. § (8) bekezdésében a „MIK Zrt.” szövegrész helyébe a „Miskolc Holding Zrt.” szöveg,
- g) 8. § (2) bekezdésében a „MIK Zrt.” szövegrész helyébe a „Miskolc Holding Zrt.” szöveg,
- h) 12. § (5) bekezdésében a „(2) bekezdésben” szövegrész helyébe a „(3) bekezdésben” szöveg,
- i) 14/A. § (1)-(3) bekezdésében a „MIK Zrt.” szövegrészek helyébe a „Miskolc Holding Zrt.” szöveg lép.

## 8. §

Hatályát veszti a Rendelet

- a) 3. § (8) bekezdésében „a Miskolc Holding Zrt. javaslata alapján” szövegrész,
- b) 3. § (9) bekezdése.

## 9. §

Ez a rendelet 2017. október 1. napján lép hatályba.

Miskolc, 2017. szeptember 21.

**Dr. Alakszai Zoltán**  
jegyző

**Dr. Kriza Ákos**  
polgármester