

**Kivonat Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése
2004. december 9-iki ülésének jegyzőkönyvéből**

X-259/60.686/2004. sz. H A T Á R O Z A T:

Tárgy: Helyiségek bérletéről szóló rendelet-módosítással összefüggő feladatok

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta „a helyiségek bérletéről szóló 70/2003. (XII.23.) sz. rendelet módosítására” tárgyú előterjesztést és a rendelet módosítással összefüggő feladatok egységes rendszerben történő végrehajtása érdekében a következő határozatot hozza:

- 1.) Szükségesnek ítéli a rendelet végrehajtásának széleskörű, nyílt kommunikációját és koordinációját, és utasítja a MIK Rt-t az ezzel kapcsolatos feladatok elvégzésére.

Felelős: Polgármester
Közreműködik: MIK Rt.
Határidő: azonnal

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

I. A helyiséggazdálkodás rendszerének módosítási ütemterve és feladatai

- Minden nem lakáscélú, az I-II övezetben található bérlemény szerződését fel kell mondani a bérlőkkel kötött konkrét szerződésekben és a hatályos jogszabályokban biztosított lehető legrövidebb határidőn belül, de leghamarabb 2005. január 1-i hatállyal.
- Minden nem lakáscélú, az I-II övezetben található bérlemény érvényben lévő szerződéses bérleti díjának a piaci díjak elérését célzó emelésére kerüljön sor 2005. január 1-vel.
- Azon bérlőkkel, akikkel kapcsolatban a jelen határozat végrehajtását érintően peres, vagy végrehajtási eljárásra kerül sor, az eljárás lezárásáig - mivel tisztázatlan jogi helyzet nem alapozhat meg új szerződéses jogviszonyt - nem köthető szerződés illetve nem fogadható pályázati részvételük.
- A 2005. június 30.-ig nem szerződő bérlemények bérlőivel szemben meg kell indítani a kiürítési határnapra vonatkozó kiürítési bírósági eljárásokat.

II. Övezetenkénti bérleti díjak

A 2005. január 01. napjától a 2005. június 30-ig tartó átmeneti időszakban szerződésekben alkalmazandó, illetve a későbbi pályáztatás során alkalmazandó induló nettó bérleti díjakat a következőkben ismertetett számítási metodika szerint kell megállapítani, amennyiben az bérleti díj emelkedést eredményez.

A díjak értékállóságának elérése érdekében valamennyi bérbeadó felé fennálló díj és költség évenkénti 10%-os egyszeri emelésére kerül sor, melynek időpontja minden év január 1. napja. Első díjemelés időpontja 2006. január 01.

III. Az I-II. 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
- Bérleményből nyíló 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): 30 000 Ft/m²/év
- II. szakasz (Déryné utca – Szemere utcáig): 40 000 Ft/m²/év
- III. szakasz (Szemere utca – Centrum Áruházig): 45 000 Ft/m²/év
- IV. szakasz (Centrum Áruház – Ady út): 55 000 Ft/m²/év

A HELYISÉG ÖVEZETI ELHELYEZKEDÉSE SZERINTI MÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐ: „Ö”

Csökkentő tényezők és szorzók:

- I. övezet: 1
- II. övezet: 0,7

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, garázs: 0,7

AZ ÜZLET MINŐSÉGE SZERINTI MÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐK: „M”

Minőségi kategóriák és módosító tényezők:

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

A bérlemények minőségi kategóriákba sorolásánál 2005. január 01.-től az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

a.) Az üzlet homlokzati és portál megjelenése

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

„B” kategória: az épülethez illeszkedő mikroarchitektúrájú portál és reklámfelületek kialakítása, gyenge minőségben felújítva és karbantartva, vagy esztétikus karbantartott homlokzati megjelenés, de az épület mikroarchitektúrájához 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 (Szakmai gazdasági érdekképviselő véleményezése mellett)

„A” kategória: kiemelkedő márkák, minőségi szolgáltatások, minimum 80 %-os aránya az üzlet kínálatában.

„B” kategória: kiemelkedő márkák, minőségi szolgáltatások, minimum 50 %-os, vagy elfogadható márkák, szolgáltatások minimum 80 %-os aránya az üzlet kínálatában.

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

Minden bérlemény legkésőbb 2005. január 31-ig besorolásra kerül A,B,C minőségi kategóriába három szempont szerint. 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”.

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 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 június hónapjában 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. (Következő minősítés 2006. június)
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%:

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

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

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

-
- 10%-os díjkedvezményel támogatott profilok (P = -0,1):
 - Minőségi élelmiszerbolt
 - Óra és ékszerboltok (I. szakaszban)
 - Exkluzív ajándéktárgy kereskedés (I. szakaszban)
 - Exkluzív lakásfelszerelés (I. szakaszban)
 - Parfüméria (I. szakaszban)
 - Játékbolt (II. szakaszban)

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

- Pénzintézetek, egyéb pénzügyi szolgáltatás
- Biztosítók
- Távközlési szolgáltatók
- Állami szerencsejáték
- Európai színvonalú kaszinó

Kizárt profilok, melyekre nem köthetnek szerződést az I-II. övezetben:

- Nem állami szerencsejáték (kivéve európai színvonalú kaszinó)
- Italkimérés
- Használt cikk kereskedés
- Szex ipar

KORÁBBI ÉVEK INFLÁCIÓKÖVETŐ DÍJEMELÉSEIBEN EGYÜTTMŰKÖDÉS SZERINTI MÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐ „I”:

Kategóriák és módosító tényezők

- | | |
|---|------|
| - Együttműködött: | 0 |
| - Nem működött együtt (jogi eljárás alá vont bérlők, „A” kategóriába sorolásig alkalmazandó): | +0,1 |

MEGHOSSZABBÍTOTT NYITVA TARTÁS KEDVEZMÉNYE „NY”:

Kategóriák és módosító tényezők

- | | |
|---|------|
| - Nem vállalja: | 0 |
| - A legalább hétköznap és szombaton 9-19, vasárnap 9-13 óráig tartó nyitva tartás teljesítése esetén: | -0,1 |

IV. Új 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.

V. A bérbeadói hozzájárulás kiadásához szükséges feltételek

- 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.
- A bérlő szerződés módosítási kérelem benyújtására jogosult, ha bérlői kezdeményezést megelőző 2 évben a bérlővel kapcsolatosan az önkormányzat, építészeti hatóság vagy ezek képviselője nem kezdeményezett, vagy folytatott le olyan eljárást, melyben bérlő elmarasztalásra került.
- 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 díjának megfelelő összeget.
- A bérlő rendelkezzen az önkormányzat legújabb szabályozása szerinti és díjbesorolású szerződésével.
- A bérlemény a változás után „A” minőségi kategóriába sorolható legyen.

Felelős: Polgármester

Közreműködik: MIK Rt.

Határidő: azonnal

3.) A Közgyűlés 2005. évre 150.000.000.-Ft felújítási alapot hoz létre, a MIK Rt. Kezelésében, elsősorban a Széchenyi utcai társasházak homlokzati felújításainak támogatására.

A társasházak támogatására vonatkozó részletes szabályokat a MIK Rt. a 2005. márciusi közgyűlésre dolgozza ki.

Felelős: Polgármester

Közreműködik: MIK Rt.

Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Főosztály

Határidő: 2005. márciusi közgyűlés

- 4.) A helyiséggazdálkodás rendszerének módosításához kapcsolódóan az I-II-es övezetbe tartozó önkormányzati bérlemények műszaki állapotára és közvetlenül a környezetükben lévő homlokzati elemekre – különösen a portálok, bejáratok, reklámtáblák – vonatkozóan, el kell készíteni az övparkány alatti homlokzatok épületenkénti beavatkozásainak javasolt elemeit, külső szakértők bevonásával.

Felelős: Fedor Vilmos Alpolgármester
Közreműködik: Város és Térségfejlesztési Osztály,
Városi Főépítész,
Építési és Környezetvédelmi Osztály,
Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Főosztály,
MIK Rt.
Határidő: 2005. január 20.

- 5.) Az I-II övezetek üzlethelyiségeiben folytatható tevékenységek rendjét - különösen az áru bemutatása, kínálása, elhelyezése – a 4/1997. (I.22.) Kormányrendelettel összhangban, külön rendeletben kell szabályozni.

Felelős: Polgármester
Közreműködik: MIK Rt.
Hatósági osztály
Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Főosztály
Határidő: 2005. márciusi közgyűlés

Kmft.

Dr. Mészáros Miklós sk.
jegyző

K á l i Sándor sk.
polgármester

A kiadmány hitelélül:

kiadó