

## I. ÖVEZETENKÉNTI HELYISÉGBÉREK

2023. május 05. napjától a pályáztatás során, valamint az ezen időpontot követően kötött szerződésekre, illetve a helyiségbérről érintő szerződésmódosításokra vonatkozóan alkalmazandó legalacsonyabb nettó helyiségbérről a II. pontban ismertetett számítási metodika szerint kell megállapítani.

A helyiségbérek értékállóságának megőrzése érdekében valamennyi, a bérbeadó felé fizetendő díj és költség összegét évente - első alkalommal 2024. január 1. napjával, egyébként minden év január 1. napjával - a mindenkor szolgáltatókra vonatkozó infláció nagyságával azonos mértékben kell emelni.

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

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

### II.1. A bére 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:<br>(nem eladó-, vendég- vagy ügyféltérben<br>lévő raktár, szociális helyiség, közlekedő stb.) | M  | szorzó: 0,5  |
| • Terület (épülethez tartozó, üzleti<br>célra használt: vendéglátó terasz,<br>árubemutató, tárolás):                         | FT | szorzó: 0,1  |
| • Önálló vitrin, kirakat:  | K  | szorzó: 0,4  |

### II.2. A helyiségbér (BD) kiszámítása:

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

Az így kiszámított helyiségbér 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 helyiségbérről a mindenkor hatályos fajlagos helyiségbérről és díjszámítási móddal kell kiszámítani.

A határozatlan idejű helyiségbérelti szerződések helyiségbérei évente felülvizsgálhatók. A felülvizsgálat során értékbecslői érték-megállapító nyilatkozatot vagy értékbecslést kell beszerezni. Amennyiben a piaci helyiségbér több mint 20%-kal magasabb a fizetett helyiségbérenél, a bérbeadó tárgyalást kezdeményez a bérlővel a módosított helyiségbér szintjéről. Amennyiben ez nem vezet eredményre, abban az esetben felmondás után a helyiség újra pályáztatására kerül sor.

A I-VI. övezetben lévő helyiségek helyiségbére egyedi elbírálás alapján, vagy a helyiség műszaki állapotára tekintettel:

- a) a helyiség pályáztatásakor piaci indokoltság esetén, vagy
- b) legalább 3 éve azonos bérlővel fennálló folyamatos bérelti jogviszonyban a szerződés módosításával, piaci indokoltság esetén, illetve a bérelti jogviszony megtartása érdekében, 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 helyiségbére egyedi elbírálás alapján piaci indokoltság esetén, vagy a helyiség műszaki állapotára tekintettel legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

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

- 1. szakasz (Bartók B. tér – Déryné utcáig a Déryné utcát is beleértve):  
36 345 Ft/m<sup>2</sup>/év+áfa
- 2. szakasz (Déryné utca – Ady Endre útig): 53 696 Ft/m<sup>2</sup>/év+áfa

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

- II. övezet: I. övezeti díj 80 %-a
- III. övezet: 31 385 Ft/m<sup>2</sup>/év+áfa
- IV. övezet: 26 437 Ft/m<sup>2</sup>/év+áfa
- V. övezet: 21 489 Ft/m<sup>2</sup>/év+áfa
- VI. övezet: 15 988 Ft/m<sup>2</sup>/év+áfa

### II.5. EGYÉB DÍJAK

- Gépkocsi tároló (I-VI. övezet): 10 282 Ft/m<sup>2</sup>/év+áfa
- Parkoló (I-VI. övezet): 61 690 Ft/db/év+áfa
- Garázs alatti terület (I-VI. övezet) 2 328 Ft/m<sup>2</sup>/év+áfa
- Egyéb épület alatti terület  
(I-VI. övezet, teljes területre) 129 Ft/m<sup>2</sup>/év+áfa
- Egyéb terület 129 Ft/m<sup>2</sup>/év+áfa
- Antenna hely 600 000 Ft/db/év+áfa vagy 600 000 Ft/m<sup>2</sup>/év+áfa
- Mikro antenna hely 300 000 Ft/db/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 díjkedvezményel támogatott profilok – csak az 1-2. szakaszban (P= -0,2)**

- Kulturális tevékenység
- Galériák, minőségi antikvitás
- Könyvesbolt

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

- 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 régiségkereskedést és az antikváriumot, amennyiben nem kizárt)
- Trafik, dohánybolt

## **II.8. NAGY ALAPTERÜLET UTÁNI KEDVEZMÉNY „T”**

A helyiség teljes alapterületét figyelembe véve adható kedvezmény:

- |                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| • 200 – 300 m <sup>2</sup> között | 5 % kedvezmény (T=-0,05) |
| • 300 – 400 m <sup>2</sup> között | 10 % kedvezmény (T=-0,1) |
| • 400 m <sup>2</sup> felett       | 20 % kedvezmény (T=-0,2) |

Ha a pályázó rendelkezik más önkormányzati helyiségre vonatkozó helyiségbérleti szerződéssel, az üres helyiség bérbeadása során a helyiségbér megállapításánál a már bérelt helyiségek alapterületének figyelembevételével nagy alapterület utáni kedvezmény érvényesíthető, mely a már bérelt helyiségek helyiségbérére nem vonatkozik.

## **II.9. EGYÉB**

Amennyiben a helyiségbér nem a II.2. pontban rögzített csökkentett mértékben került megállapításra, a bérbeadó képviseletében eljáró Miskolc Holding Zrt. különös méltánylást igénylő esetben jogosult 5 évente legfeljebb 5 havi helyiségbérnek megfelelő összegű kedvezményt adni.