

MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI
BIZOTTSÁGA
RÉSZÉRE

Ülés napja: 2025.02.18.

.../ napirend

JAVASLAT
A MÓR VÁROSI PIAC IRODAHÁZ ÉPÜLETÉBEN AZ I-006 ÜZLET
NEM LAKÁS CÉLÚ HELYISÉG HASZNOSÍTÁSA TÁRGYÁBAN

Az előterjesztést véleményezte és az alábbi szempontok szerint tartalmáért felelősséget vállal:

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
szakmai	2025. február <u>14.</u>	 Hajnal Tibor
gazdasági-pénzügyi	2025. február <u>14.</u>	 Hossó Anita
jogi	2025. február <u>14.</u>	 dr. Oross József

Az előterjesztés az alábbi döntési javaslato(ka)t tartalmazza:

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
	Döntéshozatal rendje: egyszerű többség Minősített többség esetén jogalap: Mötv/SZMSZ ...

Az ülés típusa: nyilvános

Zárt ülés esetében jogalapja:

Mötv. 46.§ (2) a) ☐

Mötv. 46.§ (2) b) ☐

Mötv. 46.§ (2) c) ☐

Előkészítette:

Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda

Meghívásra javasolt:

• -

JAVASLAT
A MÓR VÁROSI PIAC IRODAHÁZ ÉPÜLETÉBEN AZ I-006 ÜZLET NEM LAKÁS
CÉLÚ HELYISÉG HASZNOSÍTÁSA TÁRGYÁBAN

2023. év végére befejeződött a piacterület teljes rehabilitációja, három pályázat (TOP-2.1.1-15-FE1-2016-00004 Barnamezős területek rehabilitációja Mór Városában, a TOP-1.1.3-15-FE1-2016-00006 Helyi gazdaságfejlesztés Mór városban és a TOP-2.1.2-15-FE1-2019-00015 Mór városközpontjának integrált, fenntartható és zöld megújítása című) segítségével újult meg a városi piac és épült meg a vásárcsarnok, mélygarázs, üzlet- és iroda épület. Továbbá a beruházás során külsőleg megújult a Polgármesteri Hivatal épület folytatásában fennálló műemlék istállóépület.

A beruházás befejezését követően a használatbavételi engedély kiadásra került és véglegessé vált. A vásárcsarnokban 4 db üzlethelyiség, az irodaházban a földszinten 4 db üzlethelyiség az emeleten pedig 4 db iroda egység került kialakításra. A Képviselő-testület 345/2023. (X.25.) határozatával hozott – a pályázatokban rögzített üzemeltetési koncepcióval egyező - elvi döntése alapján és a 2024. januári ülésén jóváhagyott üzemeltetési megállapodások szerint a vásárcsarnok épület és kiszolgáló létesítményei, az irodaház épület, a mélygarázs és díszter, valamint a felújított műemlék istállóépület üzemeltetője a MÓR-HOLDING Kft.

Az önkormányzat a piacberuházással érintett területen fennállt négy lebontott ingatlan tulajdonosaival (Eladók) előszerződéssel egybekötött adásvételi szerződést kötött. Az önkormányzat és a tulajdonosok kötelezettséget vállaltak, hogy a beruházás fenntartási időszakának lejártát követően végleges szerződésben rögzítik a csereingatlanok pontos helyrajzi számát, térmértékét, illetve egyéb ingatlan-nyilvántartási adatait. Továbbá a szerződésekben rögzítésre került, hogy amennyiben a csereingatlan nettó alapterülete meghaladja, vagy nem éri el a szerződés tárgyát képező felépítmény nettó alapterületét, úgy a különbözet összegével a Felek a végleges adásvételi szerződésben elszámolnak. **Eladók a tulajdonjoguk bejegyzését megelőzően is jogosultak a csereingatlan használatára és hasznosítására.** Eladók a birtokbavételtől kötelesek a csereingatlan használatával járó terheket, költségeket, közüzemi díjakat, illetve kárveszélyt viselni, és jogosultak élvezni a csereingatlan hasznait bérleti, vagy használati díj fizetése nélkül. Kivéve, ha a csereingatlan nettó alapterülete meghaladja a szerződés tárgyát képező felépítmény nettó alapterületét, úgy az Eladók a tulajdonszerzésig a különbözeti négyzetméter után bérleti díjat kötelesek az önkormányzatnak fizetni Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete által meghatározott helyiségbérleti díjaknak megfelelő mértékben. Ez esetben a Felek a birtokátruházásra külön bérleti szerződést kötnek. Annak ellenére, hogy a csereingatlanok az elbontott épületek rendeltetéséhez igazodó kialakításúak, Eladók jogosultak a csereingatlanokat más rendeltetés szerint használni vagy bérbe adni.

A 4 db csereingatlanból három az irodaépület-üzletház földszintjén, egy pedig a vásárcsarnokban a Deák F. utca felé legközelebb eső üzlet egységben került kialakításra. A csereingatlanok alapterülete eltér az elbontott üzlet épületek alapterületétől. A Képviselő-testület a 47/2024. (II.21.) határozatával igazságügyi mérnökszakértői vélemény alapján döntött ezen 4 db üzlet bérleti díjának megállapításáról, és egységesen nettó 20.000 Ft/m²/év bérleti díjat határozott meg.

Jakab Gyula Györgyné (a továbbiakban: Kérelmező) az Önkormányzattal 2018. július 2-án megkötött előszerződéssel egybekötött adásvételi szerződés alapján az Önkormányzatnak értékesített és a Mór 2570/1 hrsz-ú ingatlanba telekalakítás során beolvadt Mór 2572/5 hrsz-ú ingatlanért az irodaépület földszintjén az OTP épülethez legközelebb eső Deák utcára néző üzlethelyiséget (az engedélyezési tervdokumentáció alaprajzi tervlapján és jelen előterjesztésben: I-006 számú üzlethelyiség) kapta csereingatlanként.

Kérelmező a 8060 Mór 2570/1 hrsz. alatt nyilvántartott Mór Városi Piac irodaház épületében lévő földszinti 1. számú 35,80 m²-es csereingatlanra (mely megegyezik a jelen előterjesztés mellékletét képező alaprajzon I-006 számmal jelölt üzlethelyiséggel) birtokátruházási megállapodást kötött (a továbbiakban: megállapodás) a MÓR-HOLDING Kft-vel.

A megállapodás szerint a Kérelmezőnek be kell szerezni az ingatlantulajdonos Mór Városi Önkormányzat előzetes hozzájárulását, ha a csereingatlant harmadik személy számára további használatba szeretné adni, illetve a helyiségben a megállapodásban szereplő (kereskedelmi) tevékenységet szeretné megváltoztatni.

A Kérelmező a megállapodás 10. pontja alapján tájékoztatta az önkormányzatot, hogy a helyiséget 2025. március 1-től Hippele Józsefné egyéni vállalkozónak szeretné bérbe adni, aki kozmetika és szépségápolás céljára használná a helyiséget, valamint kérte a Településfejlesztési Bizottság hozzájárulását a helyiségre vonatkozó bérleti szerződés megkötéséhez.

A fentiekre tekintettel az alábbi határozat-tervezetet terjesztem a T. Bizottság elé:

HATÁROZAT-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési Bizottsága hozzájárul ahhoz, hogy Jakab Gyula Györgyné, a Mór 2570/1 hrsz. alatti Városi Piac irodaépület I-006 számú földszinti 35,80 m²-es üzlethelyiségére vonatkozó birtokátruházási megállapodásban szereplő kérelmező a helyiséget tovább bérbe adja kozmetikai és szépségápolási tevékenység céljára Hippele Józsefné egyéni vállalkozó (székhely: 8060 Mór, Dózsa Gy. u. 7. IV./17., adószám: 46362724-1-27) részére.

Mór, 2025.02.14.


Dr. Taba Nikoletta
jegyző

