

MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI
BIZOTTSÁGA
RÉSZÉRE

Ülés napja: 2025.04.09.

2./ napirend

JAVASLAT
A MÓR VÁROSI PIAC ÉPÜLETÉBEN A P-005 ÜZLET
NEM LAKÁS CÉLÚ HELYISÉG ÁTALAKÍTÁSA TÁRGYÁBAN

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

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
<i>szakmai</i>	2025. április 4.	 Hajnal Tibor
<i>gazdasági-pénzügyi</i>	2025. április 4.	 Hossó Anita
<i>jogi</i>	2025. április 4.	 dr. Taba Nikolett

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 ÉPÜLETÉBEN A P-005 SZÁMÚ ÜZLET NEM LAKÁS CÉLÚ
HELYISÉG ÁTALAKÍTÁSA 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 újjáépült 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 – a pályázatokban rögzített eredeti elképzelésnek megfelelően - a 345/2023. (X.25.) határozatával elvi döntést hozott arra vonatkozóan, hogy a vásárcsarnok épület és kiszolgáló létesítményei, az irodaház épület, a mélygarázs és díszter, valamint a felújított műemlék istállóépület üzemeltetésére a MÓR-HOLDING Kft.-t jelöli ki. Az üzemeltetéshez a Kft.-vel fennálló zöldterületek fenntartására és köztisztasági feladatok ellátására vonatkozó szerződések módosítása, továbbá a bérlemények üzemeltetéséről szóló megállapodás, a mélygarázs, a városi piac és a nyilvános WC üzemeltetésére vonatkozó megállapodások a Képviselő-testület 2024. év januári ülésén kerültek jóváhagyásra.

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 kárvesztélt 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.

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. Annak ellenére, hogy a csereingatlanok az elbontott épületek rendeltetéséhez igazodó kialakításúak, Eladók jogosultak a csereingatlanokat más rendeltetés szerint használni vagy bérbe adni.

Az önkormányzat írásbeli megkeresésére négy csereingatlanból három esetben megtörtént a birtokátruházás, ebből egy csereingatlan esetében, a vásárcsarnok épületrész Deák F. utcához legközelebbi üzletében történt meg a beköltözés és az üzlet megnyitása (fűtöltáru üzlet, az építési engedélyezési tervdokumentáció alaprajzi tervlapján és jelen előterjesztésben: P-005 számú üzlethelyiség). A csereingatlan használója Tihanyiné Hajnal Ildikó egyéni vállalkozó (a továbbiakban: Kérelmező) kérelmet nyújtott be az üzemeltető MÓR-HOLDING Kft.-hez (előterjesztés 1. sz. melléklete), melyben kérte az üzlethelyiségben klímaberendezés felszerelésének jóváhagyását. A kérelem kiegészítéseként benyújtotta továbbá a klímaberendezés elhelyezési rajzát (előterjesztés 2. sz. melléklete, határozat melléklete), és egyúttal nyilatkozott, hogy a kivitelezés költségét a (különbözet m² után fizetett) bérleti díjban nem kívánja érvényesíteni.

A saját klímaberendezés telepítésére azért van szüksége, mert a fűtöltáru üzlet működéséhez szükséges hőmérsékletet (15-18 fok) az épület központi klímaberendezésével csak az épület gépészeti egységének nyári üzemű átállítása esetén tudnák biztosítani, azonban a fűtölt hús áru számára már a márciusi időszakban is szükséges a helyiséghűtés, mert a hűtők által termelt meleg túlmelegíti a helyiséget.

A MÓR-HOLDING Kft. az átalakítási munkák elvégzéséhez hozzájárult (előterjesztés 3. sz. melléklete).

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérletéről szóló 32/2015. (VIII.31.) önkormányzati rendelete 11. § (2) bekezdése szerint a bérelő a helyiséget előzetesen jóváhagyott megállapodás szerint átalakíthatja, korszerűsítheti, felújíthatja, felmerült költségeit a bérleti díjba teljes egészében beszámíthatja. A Településfejlesztési Bizottság a megállapodás jóváhagyásáról, a beszámítás engedélyezéséről a MÓR-HOLDING Kft. szakvéleménye alapján dönt. E rendelkezés megfelelő alkalmazásával javasoljuk az üzlethelyiségben a klímaberendezés telepítés Kérelmező általi elvégeztetésének jóváhagyását.

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

HATÁROZAT-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési Bizottsága az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérletéről szóló 32/2015. (VIII.31.) önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdése alkalmazásával az alábbi feltétellel hozzájárul ahhoz, hogy Tihanyiné Hajnal Ildikó egyéni vállalkozó kérelmező a Mór, 2570/1 hrsz. alatti Városi Piac vásárcsarnok épület P-005 számú üzlethelyiség átalakítását, az üzlethelyiségben klímaberendezés felszerelését a határozat mellékletét képező elhelyezési rajz szerint, saját költségén, a bérleti díjba történő beszámítás nélkül elvégeztesse.

Feltétel:

Kérelmezőnek a nem lakás célú helyiség átalakítás kivitelezési munkáit és a kivitelezés megkezdését az üzemeltető MÓR-HOLDING Kft-vel egyeztetnie kell.

Továbbá a Bizottság felkéri a MÓR-HOLDING Kft-t mint üzemeltetőt, hogy a feltételként előírt egyeztetést a kérelmezővel végezze el, és a kivitelezés során ellenőrizze a jóváhagyásban foglaltak betartását.

Határidő: 2025.04.30.

Felelős: ügyvezető (Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2025.04.04.



Dr. Taba Nikoletta
jegyző

----- Továbbított üzenet -----

Tárgy:Fwd: Kérelem
Dátum:Wed, 12 Mar 2025 08:45:35 +0100
Feladó:Ildiko Tihanyine Hajnal <tihaildi@gmail.com>
Címzett:Lászlóné Kis Katalin <laszlone.kis.katalin@mor-holding.hu>

----- Forwarded message -----

Feladó: T Tiha <ttiha@gmail.com>
Date: 2025. márc. 12., Sze 7:55
Subject: Kérelem
To: Tihanyiné, Ildi <tihaildi@gmail.com>

Tisztelt Település Fejlesztési Bizottság!

Azzal a kéréssel fordulok önökhöz, hogy a Móri piac területén lévő jelenleg húsboltként üzemelő üzlethelyiségünkbe szeretnénk klíma berendezést szerelni. Az épület átalakításával nem járna, bármikor vissza állítható az eredeti állapot.

Várjuk mielőbbi döntésüket.

Köszönettel

Tihanyiné Hajnal Ildikó





A kültéri egység az IPE vízszintes tartóra lesz bilincssel felrögzítve a jelölt helyen



M Ó R - H O L D I N G

Címzett:

Mór Városi Önkormányzat

Mór

Szent István tér 6.

8060

Iktatószám: 115/K/2025/M-H

Ügyintéző: Lászlóné Kis Katalin

Tárgy: Hozzájárulás

Tisztelt Mór Városi Önkormányzat!

Tisztelt Fenyves Péter Polgármester Úr!

Alulírott Békési László a MÓR-HOLDING Kft. ügyvezetője tájékoztatom, hogy a MÓR-HOLDING Kft., mint a bérlemény üzemeltetője hozzájárul, hogy a 8060 Mór, Deák F. u. 4. B. épületrészben elhelyezkedő 36,84 m² alapterületű üzlethelyiségbe kül- és beltéri klíma berendezés kerüljön felszerelésre.

Mór, 2025.03.31.

MÓR-HOLDING KFT.
8060 Mór, Szent István tér 6.
Adasz: 25335290-2-07 @
Sz. sz.: 11736044-20014634

Tisztelettel:

Békési László

ügyvezető

MÓR-HOLDING Kft.

MÓR-HOLDING Kft.
Székhely: 8060 Mór, Szent István tér 6.
Levelezési cím: 8060 Mór, Dózsa Gy. u. 22/a.
Mobil: 20/239-1663
berlemeny@mor-holding.hu
www.mor-holding.hu
1 / 1 oldal