



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

12
... / napirend

JAVASLAT

MÓR 2146/11 HRSZ-Ú ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ INGATLAN
BÉRBEADÁSA TÁRGYÁBAN

Mór, 2023.10.25.

Előterjesztő:

dr. Taba Nikoletta
jegyző

Előkészítette:
Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda

Az ülés típusa: nyilvános

- Zárt ülés esetében jogalapja:
- Mötv. 46.§ (2) a)
 - Mötv. 46.§ (2) b)
 - Mötv. 46.§ (2) c)

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

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
szakmai	2023.október 19...	 Hajnal Tibor
gazdasági-pénzügyi	2023.október 19.....	 Laki Csabáné
jogi	2023.október 19.....	 dr. Oross József

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

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
határozat-tervezet (A/B verzió)	Határozatot kapja:
Döntéshozatal rendje: egyszerű többség	<ul style="list-style-type: none">• Önkormányzati Iroda – 1 példány• Pénzügyi Iroda – 1 példány• Városfejlesztési és –üzemeltetési Iroda – 2 példány• Klein Park Kft. – 1 példány
Minősített többség esetén jogalap: Mötv/SZMSZ ...	

Az előterjesztést véleményező bizottságok:

- Pénzügyi Bizottság
- Településfejlesztési Bizottság
- Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság
- Szociális és Egészségügyi Bizottság

Meghívásra javasolt:

- ---

A Képviselő-testület elé terjeszthető:


.....
jegyző

JAVASLAT
MÓR 2146/11 HRSZ-Ú ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ INGATLAN
BÉRBEADÁSA TÁRGYÁBAN

A Klein Park Kft. (8056 Bakonycseryne Rózsa u. 142/e.) kérelmet nyújtott be (előterjesztés melléklete) a Mór 2146/11 hrsz-ú ingatlan megvásárlására, illetve amíg az értékesítési folyamat zajlik (azon belül is a forgalomképesse nyilvánítás) a terület bérlésére. A kérelmező a területet karbantartás fejében ideiglenesen bérelné, gépek és eszközök tárolásra használná a saját területén tervezett épületbővítés időtartama, illetve ezt követően is tovább bérelné tárolás céljára.

A Mór 2146/11 hrsz-ú ingatlan természetben az Akai utca és a 81. számú főút közötti részen található önkormányzati tulajdonú közterület. Az ingatlan határos a kérelmező tulajdonában lévő 2146/12 hrsz-ú ingatlannal, amelyen a Klein Park Kft. móri telephelye található.

A Mór 2146/11 hrsz-ú ingatlan kivett közterület megnevezésű, 1142 m² nagyságú, 1/1 tulajdoni hányadban önkormányzati tulajdonú ingatlan.



Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) belterületi szabályozási terve szerint a Mór 2146/11 hrsz-ú ingatlan közlekedési és közműterület gyűjtő- és magasabbrendű út (KÖu-1) besorolású.

Az ingatlan megnevezése közterület, a törvény erejénél fogva forgalomképtelen vagyontárgyak közé sorolandó, ezért az ingatlan az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2016. (VII.6.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: vagyon rendelet) a forgalomképtelen vagyontárgyak között szerepel. Az ingatlan értékesítése csak úgy lehetséges, ha azt a vagyon rendelet szerint forgalomképtelen vagyoni körből kivonja és forgalomképesse nyilvánítja a Képviselő-testület a könyvvizsgálóval egyeztetve. Erre akkor van lehetőség, ha a HÉSZ szerint az ingatlan jellege ezt megengedi. Ebben az esetben a belterületi szabályozási terv a területet közlekedési területként szerepelteti, ami megakadályozza a forgalomképesse nyilvánítást.



A közterületként jelölés oka:

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 26. §-a rendelkezik arról, hogy a közutak esetén milyen szélességet kell biztosítani út céljára. Az OTÉK 26. § (2) bekezdés b) pontja a főutak esetében 40 m szabályozási szélességet ír elő. Az adott terület bele esik ebbe a 40 m széles sávba.



A HÉSZ-t a Képviselő-testület tavaly fogadta el és a szabályozási tervek készítése során az országos főút- és vasúthálózat fejlesztésért felelős Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt-t megkereste a Hivatal. Tájékoztatásuk szerint a 81. sz. főút Mór érintő szakaszának négy nyomúsítása és Mór városának elkerülése tervezett. Jelenleg az útfejlesztési tervek előkészítési fázisban vannak, ezért pontos nyomvonalat a város részére biztosítani nem tudtak.



A pontos nyomvonal hiányában az új szabályozási terveknél csak a meglévő út terveket tudta a településmérnök figyelembe venni és később, a jóváhagyott nyomvonal ismeretében lehet rendezni a 81. sz. főút új szabályozását. A HÉSZ-ben nem sorolható át más területfelhasználásba ez a terület, mert magasabb rendű jogszabályt sért. Tehát jelenleg az ingatlan jellegét a belterületi szabályozási terv módosításával nem tudjuk megváltoztatni, így a forgalomképtelen törzsvagyoni körből sem tudjuk kivonni, ezért értékesíteni sem lehet.

A Kérelmező leírta, hogy az ingatlan forgalomképessé válásáig bérelné is az ingatlant éves karbantartás ellenében. A parkfenntartásra vonatkozó szerződés szerint a terület fenntartása $12 \text{ Ft} + \text{Áfa}/\text{m}^2 \times 1142 \text{ m}^2 = 13.704 \text{ Ft} + \text{Áfa} / \text{alkalom}$, a terület külterjes besorolású ezért minimum 4 alkalommal (bruttó 69.616 Ft/év) kell nyírni.

A közterület-használat szabályairól szóló 49/2015. (XI.4.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: közterület-használati rendelet) szerint közterület-használati engedély szükséges a közterületnek rendeltetéstől eltérő célra való használatához és a közterület-használati engedély kizárólag határozott időtartamra adható. A közterület-használati rendeletben nincs olyan használati cél, amely alapján tartósan kiadható lenne az engedély. Az „egyéb közterület-használat” kategóriába lehetne csak besorolni, melynek azonban napi díjtétele van (411,48,- Ft/m²/nap), tartós használatra nem vonatkoztatható.

Amennyiben a Képviselő-testület támogatja a terület bérbeadás útján történő hasznosítását, javasolt tulajdonosi jogkörben egyedi bérleti díj meghatározása, amelynél figyelembe vehető, hogy a kérelmező a területet ideiglenes kerítéssel bekerítené és azt rendben tartaná, ideiglenes tárolásra használná. Az ingatlan ingatlanvagyon-kataszterben rögzített becsült értéke 3.151.000 Ft, mely alapján a vagyon rendelet 30. § (2) bekezdése szerint a bérbeadás nem esik kötelező versenyeztetés alá.

A Településfejlesztés Bizottság a javaslatot a 2023. szeptember 26-i ülésén megtárgyalta és egyhangúlag támogatta a Mór 2146/11 hrsz-ú ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítását.

A Pénzügyi Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

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

HATÁROZAT-TERVEZET

A. VÁLTOZAT

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete tulajdonosi jogkörben eljárva hozzájárul a Mór 2146/11 hrsz-ú kivett közterület megnevezésű, belterületi önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításához az alábbiak szerint:

A Képviselő-testület a Mór 2146/11 hrsz-ú kivett közterület megnevezésű 1142 m² nagyságú, 1/1 tulajdoni hányadban önkormányzati tulajdonú ingatlan

- bérleti díját bruttó Ft/év összegben határozza meg,
- a futamidő: 5 éves határozott időtartam,
- az ingatlan tárolás céljára bérelhető.

Kikötés: az ingatlan hasznosítása során a 81. számú főút úrszelvényét szabadon kell hagyni.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a határozat tartalmának megfelelő bérleti szerződés aláírására.

Határidő: 2023.11.30.

Felelős: polgármester (Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

B. VÁLTOZAT

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete tulajdonosi jogkörben eljárva nem járul hozzá a Mór 2146/11 hrsz-ú kivett közterület megnevezésű 1142 m² nagyságú, 1/1 tulajdoni hányadban önkormányzati tulajdonú belterületi ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításához.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a kérelmezőt értesítse a döntésről.

Határidő: 2023.11.03.

Felelős: jegyző(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2023.10.19.



dr. Taba Nikoletta
jegyző

előterjesztés melléklete

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL.



AVDH SIGN

KLEIN PARK Kft.

8056 Bakonycserye Rózsa utca 142 e. Tel: 0036-70.45-95-181 0036-20.32-92-071
www.kleinpark.hu E-mail klein@kleinpark.hu

Címzett: MÓR VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
8060 Mór, Szent István tér 6.

Tárgy: Bérleti- és területvételi szándék
Mór, HRSZ 2146/11

Tisztelt Fenyves Péter polgármester úr !
Tisztelt Képviselő testület!

A Klein Park Kft. részéről a Mór, 2146/11 hrszú ingatlant a forgalomképessé válásáig szeretnénk bérelni éves karbantartás ellenében.

A Klein Park Kft. részéről már korábban benyújtott, 2021.09.01-én kelt, területvételi szándékunkat a tárgyban szereplő ingatlanra továbbra is fenntartjuk.

Bakonycserye, 2023.08.22.

Köszönettel:


Klein Park Kft.
KLEIN PARK KFT.
8056 Bakonycserye, Rózsa utca 142/a.
Céggjegyzék száma: 07-09-010468
Adószám: 15812451-2-07