



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

25. / napirend

JAVASLAT

MÓR 2572/8 HRSZ-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ
ELŐSZERZŐDÉSSEL EGYBEKÖTÖTT ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS
MÓDOSÍTÁSA TÁRGYÁBAN

Mór, 2024.11.27.

Előterjesztő:




Fenyves Péter
polgármester

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	2024. november <u>25.</u>	 Hajnal Tibor
gazdasági-pénzügyi	2024. november <u>25.</u>	 Hossó Anita
jogi	2024. november <u>25.</u>	 dr. Oross József

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

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
Döntéshozatal rendje: egyszerű többség	<u>Határozatot kapja:</u> <ul style="list-style-type: none">• Önkormányzati Iroda – 1 pld.• Pénzügyi Iroda – 1 pld.• Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda – 2 pld.• MÓR-HOLDING Kft. – 1 pld• Lisztmayer Róbert és Lisztmayer Andrea – 1-1 pld
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 2572/8 HRSZ-Ú INGATLANRA VONATKOZÓ ELŐSZERZŐDÉSSEL
EGYBEKÖTÖTT ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA 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 külsőleg megújult a Polgármesteri Hivatal épület folytatásában fennálló műemlék istállóépület.

A beruházás befejeztével a vásárcsarnokban 4 db üzlethelyiség, az irodaházban a földszinten 4 db üzlethelyiség az emeleten pedig 4 db iroda egység került kialakításra. A helyiségek kialakítása kapcsán a tervegyeztetési szakaszban megrendelői kérés volt, hogy az irodaépület-üzletház földszintjén a lépcsőtér helyének változtatásával és az átjárók méretének csökkentésével a földszinten kialakításra kerülő üzletek száma és alapterülete a lehetőségek szerint növelésre kerüljön, figyelembe véve az elbontásra váró üzletek tulajdonosai és az önkormányzat közötti szerződések szerint biztosítandó alapterületi méreteket.

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 dísztér, 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 (Mór Deák F. u. 8. szám alatti 2572/8 hrsz-ú, Deák F. u. 10. szám alatti 2572/7/A hrsz-ú, Deák F. u. 12. szám alatti 2572/6 hrsz-ú, és A Deák F. u. 14. szám alatti 2572/5 hrsz-ú ingatlanok) 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 különbséget 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 különbséget 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, 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 bére adni.

Az önkormányzat írásbeli megkeresésére négy csereingatlanból három esetében megtörtént a birtokátruházás, ebből egy csereingatlan esetében, a vásárcsarnok épületrész Deák F. utcához legközelebbi üzletében történt meg a beköltözés és az üzlet megnyitása (füstöltáru üzlet).

A Képviselő-testület 256/2018. (VI.27.) Kt. határozattal döntött a Mór Deák F. u. 8. szám alatti 2572/8 hrsz-ú kivett üzlet megnevezésű 79 m² nagyságú ingatlan tulajdonjogának megszerzése tárgyában és jóváhagyta a 256/2018. (VI.27.) Kt. határozat melléklete szerinti előszerződéssel egybekötött adásvételi szerződést. Lisztmayer Andrea és Lisztmayer Róbert (továbbiakban Kérelmezők) az Önkormányzattal 2018. július 3-án megkötött előszerződéssel egybekötött adásvételi szerződés alapján az Önkormányzatnak értékesített és a Mór 2570/1 hrsz-ú ingatlanba telekalakítás során beolvadt Mór 2572/8 hrsz-ú ingatlanukért az irodaépület földszintjén a vásárcsarnok épületrészhez legközelebb eső üzlethelyiséget (az engedélyezési tervdokumentáció alaprajzi tervlapján és jelen előterjesztésben: I-009 számú üzlethelyiség) kapták csereingatlanként, azonban azt nem vették birtokba, mivel megítélésük szerint az üzlethelyiség beépített elektromos összteljesítménye nem elegendő az általuk üzemeltetni szándékozott bérleményhez.

Kérelmezők kérelmet nyújtottak be a bérleményüzemeltető MÓR-HOLDING Kft.-hez (előterjesztés melléklete), melyben kérték a Mór 2572/8 hrsz-ú ingatlanuk teraszterületéért cserébe a dístéren térítésmentes teraszterület biztosítását, a kérelem benyújtását megelőzően a bérlői igények alapján készített villamos belső elrendezési rajz alapján a Fervill 2000 Kft. részéről Klock Ferenc által összeállított villamos szerelési árajánlat elfogadását és az üzlethelyiség belső villamos hálózat átalakításának kivitelezését a költségek 50%-ának átvállalásával, valamint az elmaradt haszon kompenzáció birtokbaadásig történő megtérítését. A kérelemben foglaltak szerint 2024. december 1. napjával aláírnák a bérleti szerződést. 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 Településfejlesztési Bizottság dönthet az üzlethelyiség belső elektromos hálózatának fejlesztéséről és a beszámítás engedélyezéséről.

Kérelmezők a kérelmükben leírták, hogy az átadott 79 m²-es telekterületből a felépítmény 40 m² nettó alapterülete került az üzlethelyiségbe beszámításra, a fennmaradó 39 m² nagyságú részt, ami az átadott ingatlan esetében teraszként működött, kérik a dístéren térítés mentesen biztosítani. Kérelmezőknek eredetileg 45

m² nagyságú volt a Mór 2572/8 hrsz-ú ingatlana, ami tulajdonképpen a felépítménynek, valamint a felépítmény bejáratánál lévő lépcsőnek és burkolt felületnek felelt meg. Kérelmezők 2014-ben telekkiegészítésként 34 m² nagyságú területet vásároltak meg az önkormányzattól az üzlet épületük mellett terasz létesítés céljára. Erről a teraszterületről az előszerződéssel egybekötött adásvételi szerződés nem rendelkezik. Javasoljuk a kérelmezett díszteri teraszterület biztosítása esetén a terasz céljára megvásárolt telekkiegészítés nagyságát figyelembe véve 34 m² díszteri teraszterület biztosítását. A kérés teljesítéséhez a 2018. július 3-án kelt előszerződéssel egybekötött adás-vételi szerződés módosítása szükséges a szerződés mellékletét képező helyszínrajzon jelölt díszteri teraszterület kijelölésével (határozat melléklete).

Kérelmezők elmaradt haszon kompenzáció birtokbavételig történő megtérítésére irányuló kérelmükkel kapcsolatosan az előszerződéssel egybekötött adásvételi szerződés III./3. pontja a következőket tartalmazza:

„Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a pályázattal érintett területen –az eladott ingatlan közelében - csereingatlant épít, ahol az Eladók részére mintegy 100 m² területű üzlethelyiséget biztosít. A tervezett építési idő 2 év. Ezen időszakra a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Eladók részére a helyben szokásos bérleti díjnak megfelelő – II. 3. pontban foglaltak szerint meghatározott - elmaradt hasznot, havi nettó 76.630.- Ft összegben megfizeti minden hó 5. napjáig mindaddig, amíg a Csereingatlant az Eladók birtokba vehetik.” A Csereingatlant annak végleges használatbavételi engedélyének, vagy ezzel azonos joghatást kiváltó hatósági irat Vevő által történő kézhezvételét követő 15 (tizenöt) napon belül jogosultak az Eladók birtokba venni.”

A piac épületekre kiadott használatbavételi engedély 2024. március 6. napján véglegessé-, ezáltal az önkormányzat és a bérleményüzemeltető részéről a cserehelyiség birtokba adhatóvá vált. A használatbavételi engedély véglegessé válását követően értesítettük a kérelmezőt, hogy a cserehelyiség birtokba vehető és a fent említett összeg utalását megszüntettük. Mivel a szerződésben a birtokbaadás kapcsán vállaltakat kötelezettségét az önkormányzat álláspontunk szerint teljesítette, ezért nem javasoljuk az elmaradt haszon kompenzáció birtokátadásig történő kifizetését.

A Településfejlesztési és Pénzügyi Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

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

HATÁROZAT-TERVEZET

1. Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Lisztmayer Andrea és Lisztmayer Róbert kérelmének helyt adva egyetért a Mór 2570/1 hrsz alatti Városi Piac díszterén a Mór 2570/1 hrsz alatti Városi Piac irodaépület I-009 számú üzlethelyiségéhez kapcsolódóan 34 m² alapterületű kizárólagos használatú telekrész meghatározásával.

Egyúttal a Képviselő-testület jóváhagyja a 2018. július 3-án megkötött előszerződéssel egybekötött adás-vételi szerződés módosítását a jelen határozat-tervezet mellékletét képező szerződéstervezet szerinti tartalommal és felhatalmazza a polgármestert annak aláírására.

Határidő: 2024.11.29.

Felelős: polgármester(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

2. A Képviselő-testület az előszerződéssel egybekötött adás-vételi szerződés III./3. pontja szerinti havi nettó 76.630.- Ft összegű elmaradt haszonnak a 2024. májustól novemberéig terjedő időszakra Kérelmezők részére történő utólagos megfizetését nem hagyja jóvá.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy döntéséről a Kérelmezőket értesítse.

Határidő: 2024.11.29.

Felelős: jegyző(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2024.11.25.



Fenyves Péter
polgármester

Tisztelt Békési László Ügyvezető Úr, tisztelt Önkormányzat!

Személyes megbeszélésünkre hivatkozva, a bérleti szerződés aláírásával kapcsolatban a következő kérésekkel fordulunk Önökhöz:

Az átadott 79m² kivett üzlethelyiségből a bérleti díjba 40m² felépítmény kerül beszámításra. Kérjük a 39m² volt terasz területének megfelelő méretű helyet az üzlet díszter felőli oldalán térítésmentesen biztosítsanak nekünk, ahová asztalokat illetve székeket tudunk kirakni a vendégek részére, ezzel is emelve a tér miliójét.

Kérjük a Klock Ferenc által beadott villamos szerelési ajánlat mielőbbi elfogadását és kivitelezését, mely költségnek az 50%-át átvállaljuk.

Egyeztetésünk alapján szeretnénk a bérleti szerződést 2024.12.01. nappal aláírni, innentől vállaljuk a bérleti díj és a közmű díjak megfizetését is.

Az adásvételi előszerződés szerinti, elmaradt kompenzációs bérleti díjat kérjük a birtokbaadásig megtéríteni.

A bérleti szerződést saját tulajdonban lévő cégünkkel szeretnénk megkötni a Holdinggal.

Mi arra törekszünk, hogy az átvétel megtörténhessen, ehhez minden együttműködésben partnerek vagyunk! Mi is azt szeretnénk, hogy az új dísz tér és piacudvar mielőbb megteljen élettel, és Mór városának központi részévé váljon!

Tisztelettel:



Lisztmayer Róbert

ELŐSZERZŐDÉSSEL EGYBEKÖTÖTT ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

I. számú módosítása

amely létrejött egyrészről

- **Lisztmayer Andrea** (szül. neve:, an.:, szül. hely és idő.:,, személyi azonosító jele:, adóazonosító:, szig. sz.:) 8060 Mór, szám alatti lakos, mint eladó és

- **Lisztmayer Róbert** (szül. neve: Lisztmayer Róbert, an.:, szül. hely és idő.:,, személyi azonosító jele:, adóazonosító:, szig. sz.:) 8060 Mór, szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: **Eladó**, vagy **Eladók**)

másrészről

- **Mór Városi Önkormányzat** (székhely: 8060 Mór, Szent István tér 6., Törzsszám: 727222; Statisztikai azonosító: 15727220-8411-321-07, képviseli: Fenyves Péter polgármester), mint vevő (továbbiakban: **Vevő**)

- az Eladók és a Vevő együttesen a továbbiakban: **Felek** - között a mai napon, az alábbi feltételek mellett, jogutódokra kiterjedő hatállyal:

I. Előzmények

Felek rögzítik, hogy a Vevő a korábbi TOP-2.1.2-15-FE1-2016-00001 kódszámú projektje helyébe lépő TOP-2.1.2-15-FE1-2019-00015 „Mór Városközpontjának integrált, fenntartható és zöld megújítása”, valamint a TOP-2.1.1-15-FE1-2016-00004 kódszámú, „Barnamezős területek rehabilitációja Mór Városában” c. pályázatokon (továbbiakban: Pályázat) nyert támogatási összeg felhasználásával, városi piac rehabilitációja elnevezésű építési beruházást (továbbiakban: Beruházás) valósított meg. A Beruházás megvalósítása érdekében a Felek előszerződéssel egybekötött, adás-vételi szerződést (továbbiakban: **Szerződés**) kötöttek egymással 2018. július 03. napján, az Eladók osztatlan közös, 1/2-1/2-ed arányú tulajdonában állt, a telekalakítás előtt Mór 2572/8 helyrajziszámon nyilvántartott belterületi ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) megvásárlása tárgyában.

Felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát képező Ingatlan részét képezte, egy 2014. évben megvalósult telekalakítással egybekötött, az Eladók által vétel jogcímén szerzett 34 m² nagyságú beépítetlen terület rész (továbbiakban: Terület rész). Eladók a Terület rész ellenértékének elszámolását jelen szerződésmódosítással kívánják rendezni, külön választva az Ingatlanon állt nettó 40 m² alapterületű felépítmény (továbbiakban: Felépítmény) ellenértékének - a Szerződés II. 4. pont második bekezdése szerinti - elszámolásától. Eladók a Terület rész ellentételezéseként a tulajdonukba kerülő Csereingatlanhoz tartozó kizárólagos használati jogot kívánják megszerezni a Beruházással megvalósított, a Vevő által társasházzá alakítandó épülethez tartozó társasházi közös tulajdonba kerülő földrészlet (telek) jelen I. sz. szerződésmódosítás alaprajzi mellékletében kijelölt részén.

II. Adás-vételi szerződés és előszerződés módosítása

a) Felek a Szerződés II. fejezete 4. pontjának első bekezdését az alábbiak szerint módosítják:

„4. Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a II. 2. pont szerinti előszerződésben vállalt kötelezettségük alapján létrejövő végleges szerződést (továbbiakban: Végleges szerződés), az I. számú szerződésmódosítással kiegészített, II. 5. pontban hivatkozott társasház megalapításának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől számított 30 napon belül megkötik. Felek a végleges szerződésben rögzítik a Csereingatlan pontos helyrajzi számát, térmértékét, a társasházi közös tulajdonból a Csereingatlanhoz tartozó tulajdoni hányadot, valamint a hozzá tartozó II. 5. pontban meghatározott kizárólagos használatú részt, illetve egyéb ingatlan-nyilvántartási adatait. Eladók tudomásul veszik, hogy a Beruházás fenntartási időszakának lejáratát követően kerülhet sor a II. 5. pontban hivatkozott társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésére. A fenntartási időszak lejáratának napját a Felek abban a naptári napon határozzák meg, mely napon a Vevő részére kézbesítésre kerül a Pályázatban meghatározott Támogató szerv által kibocsátott záró jegyzőkönyv, amely a Vevő záró fenntartási jelentésének elfogadását követően a fenntartási időszak hivatalos lezárását tartalmazza, azon az I. számú szerződésmódosítás I. pontjában felsorolt projektek közül, melyet a Támogató szerv – az előző jóváhagyását követően -, időrendben utoljára fogad el.”

.....

b) Felek a Szerződés II. fejezetét az alábbi, 5. sz. ponttal egészítik ki:

„5. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók által az Ingatlan részeként átruházott, 34 m² alapterületű Területrész ellenértékét a jelen pontban foglaltak alapján számolják el oly módon, hogy a Vevő e pontban vállalt kötelezettségeinek maradéktalan teljesülésével, az Eladók – a Területrész ellenértéke kapcsán - további igényt és követelést a Vevővel szemben nem támasztanak. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Végleges szerződés megkötése előtt a Beruházással létrejött épület és a hozzá tartozó földrészlet vonatkozásában társasháztulajdont alapító okiratot fogad el. Vevő a társasházi alapító okiratban a társasházi közös tulajdonba kerülő földrészlet (telek) I. sz. szerződésmódosítás mellékletében kijelölt részén, az Eladók tulajdonába kerülő Csereingatlanhoz, mint önálló helyrajzszám alá kerülő társasházi albetétéhez tartozó 34 m² alapterületű kizárólagos használatú területrészt határoz meg. Eladók tudomásul veszik, hogy a használati jog önállóan nem forgalomképes, a használati jog a Csereingatlan mindenkori tulajdonosát/birtokosát illeti meg azzal, hogy a használattal terhelt területrészen kizárólag a Csereingatlan vendéglátó terasza alakítható ki, illetve e területrész kizárólag vendéglátó teraszként használható.

Felek a nettó 40 m² alapterületű Felépítmény ellenértékét a Szerződés II. 4. pontja szerint – külön - számolják el.”

c) Felek a Szerződés III. fejezetének 3. pontját az alábbiakkal egészítik ki:

....

„Eladók az I. sz. szerződésmódosítás mellékletében kijelölt 34 m² alapterületű területrészt birtokába, a Csereingatlan birtokbavételével egyidejűleg jogosultak lépni.”

III. Felek a Szerződésnek a jelen szerződésmódosítással nem érintett valamennyi részét egyebekben változatlanul fenntartják.

IV. Felek jelen szerződésmódosítás ellenjegyzésére, megbízást adtak a Székesfehérvári 6. sz. Ügyvédi Irodának (székhelye: 8000 Székesfehérvár, Dr. Koch L. utca 14. földszint 2. szám, ügyintéző ügyvéd:, KASZ:) tagjának. A megbízást a nevezett ügyvéd elfogadja.

Jelen szerződés-módosítás egymással szószerint megegyező 8 (nyolc) példányban készült, melyet szerződő felek annak elolvasása és azonos értelmezése után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, helybenhagyólag írták alá.

Mór, 2024. november

.....
Lisztmayer Andrea

eladó

.....
Lisztmayer Róbert

eladó

.....
Mór Városi Önkormányzat

vevő

képv.: **Fenyves Péter**

polgármester

Ellenjegyzem:

Mór, 2024. november ...

Alaprajzi melléklet

Lisztmayer Andrea és Lisztmayer Róbert eladók és Mór Városi Önkormányzat vevő között 2018. július 3. napján megkötött előszerződésel egybekötött adás-vételi szerződés I. számú módosításához.

