


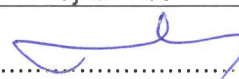

MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE  
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI  
BIZOTTSÁGA  
RÉSZÉRE

Ülés napja: 2025.01.28.

5./ napirend

**JAVASLAT**  
**A MÓR VÁROSI PIAC IRODAHÁZ ÉPÜLETÉBEN AZ I-009 ÜZLET**  
**NEM LAKÁS CÉLÚ HELYISÉG HASZNOSÍTÁSA TÁRGYÁBAN**

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

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
<b>szakmai</b>	2025. január <u>24.</u>	 ..... Hajnal Tibor
<b>gazdasági-pénzügyi</b>	2025. január <u>24.</u>	 ..... Hossó Anita
<b>jogi</b>	2025. január <u>24.</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-009 ÜZLET NEM LAKÁS**  
**CÉLÚ HELYSÉG 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 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/m<sup>2</sup>/év bérleti díjat határozott meg.

Lisztmayer Andrea és Lisztmayer Róbert 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. A Képviselő-testület a 429/2024.(XI.27.) határozatával döntött az előszerződéssel egybekötött adásvételi szerződés módosításáról, melyben az üzlethelyiséghez a dísztéren 34 m<sup>2</sup> alapterületű kizárólagos használatú telekrész került meghatározásra vendéglátó terasz céljára, valamint a Településfejlesztési Bizottság a 191/2024. (XI.25.) határozatával jóváhagyta az üzlethelyiség belső elektromos hálózatának fejlesztését egyetértve a nettó beruházási költség 50 %-nak bérleti díjban jóváírásával, azzal a feltétellel, hogy az átalakítás kivitelezési munkáinak megkezdését megelőzően Lisztmayer Róbert és Lisztmayer Andrea részéről aláírásra kerül a bérleti szerződés.

Lisztmayer Róbert és Lisztmayer Andrea (a továbbiakban: Bérlok) a 8060 Mór 2570/1 hrsz. alatt nyilvántartott Mór Városi Piac irodaház épületében lévő földszinti 4. számú 92,94 m<sup>2</sup>-es csereingatlanra (mely megegyezik a jelen előterjesztésben I-009 számmal jelölt üzlethelyiséggel) és a dísztér 34 m<sup>2</sup> alapterületű kizárólagos használatú terület részére birtokátruházással egybekötött bérleti szerződést kötöttek (a továbbiakban: bérleti szerződés) a MÓR-HOLDING Kft-vel 2024. december 20-án. Bérlok a bérleti szerződésben a bérleménnyel kapcsolatban maguk helyett eljáró partnernek a Rolisz-Mór Kft-t (a továbbiakban: Bérló) jelölték ki. **A bérleti szerződésben rögzítésre került továbbá, hogy Bérló Mór Városi Önkormányzat Településfejlesztési Bizottságának előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül más személyt nem fogadhat be, a helyiséget albérletbe nem adhatja, a bérleti jogot át nem ruházhatja, és nem cserélheti el.**

A Rolisz-Mór Kft. és Varga Klaudia egyéni vállalkozó kérelmet nyújtott be a Településfejlesztési Bizottsághoz, azzal a kéréssel, hogy a bérlemény bérletét és a terasz célú kizárólagos terület használatot Varga Klaudia részére vendéglátás tevékenység (cukrászda) céljára továbbadja.

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

## HATÁROZAT-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési Bizottsága hozzájárul ahhoz, hogy Lisztmayer Róbert és Lisztmayer Andrea bérlők által a Mór 2570/1 hrsz. alatti Városi Piac irodaépület I-009 számú földszinti 92,94 m<sup>2</sup>-es üzlethelyiségére és a hozzá kapcsolódó, - a Városi Piac dísztéren kijelölt kizárólagos használati jog alapján - vendéglátó terasz céljára használható 34 m<sup>2</sup> nagyságú területére (a továbbiakban együttesen: Bérlemény) vonatkozó birtokátruházással egybekötött bérleti szerződésben bérlőként kijelölt Rolisz-Mór Kft. (8060 Mór, Deák F. u. 26.) a Bérleményt tovább bérbe adja vendéglátó tevékenység céljára Varga Klaudia egyéni vállalkozó (8060 Mór, Ifjúság u. 9.) részére.

Mór, 2025.01.24.



