



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

3. / napirend

JAVASLAT

AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ NEM LAKÁS CÉLÚ HELYISÉGEK
BÉRLETÉRŐL SZÓLÓ 32/2015. (VIII.31.) ÖNKORMÁNYZATI
RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRA

Mór, 2025.03.26.

Előterjesztő:


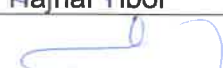
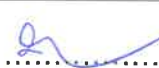
Fenyves Péter
polgármester

Előkészítette:
jegyző

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
<i>szakmai</i>	2025. március <i>18.</i>	 Hajnal Tibor
<i>gazdasági-pénzügyi</i>	2025. március <i>18.</i>	 Hossó Anita
<i>jogi</i>	2025. március <i>20.</i>	 dr. Taba Nikoletta

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

RENDELET-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
Döntéshozatal rendje: minősített többség jogalap: Mötv. 42. § 1. pontja és 50. §-a	Rendeletet kapja: <ul style="list-style-type: none">• Önkormányzati Iroda – 1 példány• Pénzügyi Iroda – 1 példány• Városfejlesztési és –üzemeltetési Iroda – 1 példány• MÓR-HOLDING KFT – 1 példány

Az előterjesztést véleményező bizottságok:

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

Meghívásra javasolt:

- Békési László ügyvezető

A Képviselő-testület elé terjeszthető:


.....
jegyző

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

AZ önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérletéről szóló 32/2015.
(VIII.31.) önkormányzati rendelet módosításához

1. társadalmi hatásai:	nincs
2. gazdasági hatásai:	nincs
3. költségvetési hatásai:	nincs
3.1. az intézkedés költségvetési egyenlegrontó hatása:	
3.2. az intézkedés egyenlegrontó hatásának fedezete a költségvetésben:	
3.3. az intézkedési költségvetési egyenlegjavító hatása:	
3.4. az intézkedés egyenlegjavító hatásának figyelembevétele a költségvetésben:	
3.5. teljes hatás:	
3.6. teljes hatás az elfogadott költségvetéshez képest:	
4. környezeti következményei:	nincs
5. egészségi következményei:	nincs
6. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:	az adminisztratív terheket nem növeli
7. jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:	a nagyobb mértékű beruházást igénylő bérbeadásra kijelölt nem lakás célú helyiségek bérbeadása feltételeit szükséges pontosítani a bérleti kérelmekhez igazodóan
8. a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:	biztosítottak.
9. egyéb:	nincs

JAVASLAT
AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ NEM LAKÁS CÉLÚ HELYSÉGEK
BÉRLETÉRŐL SZÓLÓ 32/2015. (VIII.31.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET
MÓDOSÍTÁSÁRA

INDOKOLÁS

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 városában 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.

1. A beruházás során az istállóépület homlokzata és teteje került felújításra, a belső tér változatlan maradt. Megvalósult továbbá a víz, szennyvíz és távhő közművek 1-1 db közműbeállása, és a villamosenergia ellátás előkészítésére a villanyóra szekrénytől az épületig egy védőcső lefektetése. Az erre a projektelemre vonatkozó TOP-2.1.2-15 pályázati felhívás tartalmaz megkötéseket, továbbá az istállóépület vegyes hasznosításra kapott támogatást, azaz gazdasági, illetve közösségi funkciója egyaránt van.

Az irodaépület tetőterében pedig két nagy funkció nélküli tér jött létre. Az istállóépület és az irodaház tetőterének közös jellemzője, hogy ezen épületrészek belső kialakítása, a közművek épületen belüli hálózatának és mérőhelyeinek kialakítása nagymértékben függ a bérlői igényektől, a bérlők által megvalósítani szándékozott funkcióktól, valamint az önkormányzat meghatározott helyiségfunkcióra vonatkozó esetleges igényeitől (pl. előbbi bekezdés alapján közösségi funkció). Az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérletéről szóló 32/2015. (VIII.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2024. júliusában történt módosításában egy speciális szabály került beépítésre az említett tetőterre és az istállóépület bérbeadásra kijelölt helyiségeire vonatkozó pályázati kiírás feltételrendszere tekintetében, figyelembe véve a meglévő bérleményekre vonatkozó beruházások engedélyezése során kialakult településfejlesztési bizottsági gyakorlatot is.

A MÓR-HOLDING Kft. eredményes pályázatokat bonyolított le az irodaépület tetőtere és az istállóépület egyes helyiségei tekintetében, melyeket követően a leendő bérlők részéről a szerződéskötés előkészítése során az alábbi kérések kerültek megfogalmazásra:

- A tetőterre vonatkozó pályázat nyertese kéri, hogy – figyelemmel a bérleti szerződés időtartamára (10 év), valamint az ingatlanon a leendő bérlő által elvégzendő beruházás volumenére - adott évben a bérleti díj Képviselő-testület által megállapított mértéke ne haladja meg az előző évi bérleti díjnak a KSH által közzétett inflációs rátával korrigált értékét.
- Szintén a tetőterre vonatkozóan kéri a vállalkozó, hogy a bérleti díj fizetésének kezdete a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának megléte, azaz a bérlemény befejezése / a hasznosítási célnak megfelelő, nyertes pályázatban rögzített műszaki tartalom szerinti kialakítása legyen az ott megjelölt időhatárok mellett.

- Az istállóépület 1. és 6. számú (két szélső) helyiségeit bérelni szándékozó vállalkozó kéri, hogy amennyiben nem hitelből kívánja a beruházást finanszírozni, úgy a fedezet igazolásaként a bankgarancia bemutatásától az önkormányzat tekintszen el.

Álláspontunk szerint a fenti kérések az önkormányzat részéről elfogadhatóak azzal, hogy a bankgarancia helyett biztosítékként javasoljuk, hogy a bérleti szerződésekben (a tetőtér esetén is) kerüljön kikötésre, hogy amennyiben a bérleti szerződés bármilyen jogcímen a szerződésben rögzített határidő előtt megszűnik vagy megszüntetésre kerül, úgy a bérlő a beruházásainak megtérítése iránt igényt vagy követelést még jogalap nélküli gazdagodás címén sem terjeszthet elő sem a bérbeadóval, sem a tulajdonossal szemben.

2. Az irodaépület egyik egységét bérbe venni kívánó Református Egységes Gyógypedagógiai, Konduktív Pedagógiai Módszertani Intézmény és Pedagógiai Szakszolgálat azzal a kéréssel fordult a bérbeadóhoz, hogy engedélyezze az 5 évet meghaladó időtartamú bérbeadást számukra, tekintettel arra, hogy legalább 5 nevelési évre, tanévre szóló, azaz 2030. augusztus 31-ig tartó használatba adási szerződéssel kell rendelkezniük az engedélyeztetéshez.

A Rendelet 3. § (2)-(3) bekezdése értelmében az önkormányzat tulajdonában lévő üres, vagy megüresedett helyiségekre kizárólag határozott időre szóló bérleti szerződés köthető, legfeljebb 5 évi időtartamra. Ez alól kivételt képeznek az önkormányzati intézmények vagyongazdálkodásában lévő épületek, valamint a Rendelet 10. § a)-c) pontjában és 11. § (3) bekezdésében meghatározott esetkörök.

A Rendelet 10. § a)-c) pontjai az alábbi kivételeket tartalmazzák:

- a) ha azt az önkormányzat szerve, intézménye, gazdasági társasága saját működési célra kívánja bérbe venni,
- b) ha azt a nemzetiségi önkormányzat, társadalmi vagy civil szervezet igényli,
- c) az önkormányzattól átvállalt valamely feladata ellátásához, az a) és b) pontban meghatározottakon kívüli szervezet számára szükséges.

A Rendelet 11.§ (3) bekezdése pedig azt a szabályt tartalmazza, amely szerint, ha a bérlő által eszközölt beruházás költsége meghaladja a helyiség beruházás utáni állapot szerinti 5 évre számított bérleti díjának összegét, a helyiségre legfeljebb olyan időtartamú bérleti szerződés is köthető, amely biztosítja a beruházási költségek bérleti díjban történő érvényesítését.

Fenti esetkörökbe a leendő bérlő nem sorolható, így a kérésének oly módon tud eleget tenni a Képviselő-testület, ha a 3. § (3) bekezdésében foglalt kivételi kört kibővíti a köznevelési intézményekre vonatkozóan is.

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

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

RENDELET-TERVEZET

**Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
8/2025. (III. 27.) önkormányzati rendelete
az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérletéről szóló 32/2015.
(VIII.31.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] E rendelet célja a Mór 2570/1 hrsz-ú ingatlanon fennálló üzlet- és irodaház tetőtere, valamint istállóépület helyiségeinek sikeres bérbeadásához szükséges feltételrendszer pontosítása.

[2] Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról szóló 5/2015. (IV.1.) önkormányzati rendelete 30. § (4) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Bizottság és Településfejlesztési Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérletéről szóló 32/2015. (VIII.31.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: rendelet) 3. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A (2) bekezdésben foglaltak alól kivételt képeznek az önkormányzati intézmények vagyongazdálkodásában lévő épületek, a rendelet 10. § a)-c) pontjában és 11. § (3) bekezdésében meghatározott esetkörök, valamint a köznevelési intézmény által bérelt ingatlanok.”

2. §

A rendelet 4. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A helyiségek legalacsonyabb bérleti díját a képviselő-testület minden tárgyévben felülvizsgálja és az irányadó alapidíjat határozattal állapítja meg. A képviselő-testület jogosult az alapidíjak éves felülvizsgálata során a hatályos bérleti szerződések vonatkozásában is bérleti díj emelést meghatározni azzal, hogy a móri 2570/1 hrsz-ú ingatlanon fennálló üzlet- és irodaház tetőtere, valamint istállóépület helyiségeinek 11/A. § szerint történő bérbeadása során a bérleti díj képviselő-testület által megállapított mértéke nem haladhatja meg az előző évi bérleti díjnak a KSH által közzétett inflációs rátával korrigált értékét.”

3. §

(1) A rendelet 11/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A móri 2570/1 hrsz-ú ingatlanon fennálló üzlet- és irodaház tetőtere, valamint istállóépület helyiségeinek bérbeadása során a 11. § (1) és (3) bekezdésében foglaltak irányadók az e §-ban foglalt eltérésekkel.”

(2) A rendelet 11/A. § (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A pályázati kiírásban a következő feltételeket kell kikötni:)

„c) a pályázó köteles az a) és b) pont szerinti beruházásokra vonatkozóan az elvégzendő munkák részletes leírását és költségvetését, továbbá azok elvégzéséhez szükséges fedezet rendelkezésre állásáról szóló nyilatkozatot a pályázatához csatolni;”

(3) A rendelet 11/A. § (2) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(A pályázati kiírásban a következő feltételeket kell kikötni:)

„d) a bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti szerződés bármilyen jogcímen a szerződésben rögzített határidő előtt megszűnik vagy megszüntetésre kerül, úgy a bérlő a beruházásainak megtérítése iránti igényt vagy követelést még jogalap nélküli gazdagodás címén sem terjeszthet elő sem a bérbeadóval, sem a tulajdonossal szemben.”

(4) A rendelet 11/A. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Amennyiben a pályázó a beruházást részben vagy egészben hitelből kívánja finanszírozni, úgy a pályázó erre vonatkozó nyilatkozatot köteles csatolni.”

(5) A rendelet 11/A. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A bérleti díj fizetésének kezdő időpontja a bérlemény hasznosítási céljának megfelelő, nyertes pályázatban rögzített műszaki tartalom szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas kialakítása, de legfeljebb a pályázatban a beruházásra meghatározott véghatáridő.”

4. §

A rendelet 12. alcíme a következő 17. §-sal egészül ki:

„17. §

E rendeletnek az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérletéről szóló 32/2015. (VIII.31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 8/2025. (III.27.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: mód.R.) megállapított 3. § (3) bekezdését, 4. § (2) bekezdését, 11/A. § (2) bekezdés c) és d) pontját, (3) és (5) bekezdését a mód.R. hatálybalépésének napját megelőzően eredményesen lefolytatott pályázati eljárások alapján megkötött vagy megkötésre kerülő bérleti szerződések tekintetében is alkalmazni kell.”

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Mór, 2025.03.20.




Fenyves Péter
polgármester