


EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Előterjesztő: Nógrádi Zoltán polgármester

Iktatószám: MH/12116/2022.

Ügyintéző/Témafelelős: Balog László/ Szücsné Csóti-Gyapjas Edit 

Tárgy: - Virágátrium Mórahalom Kft támogatási szerződésének módosítása a 2022.évi részleges kamatfizetés módosítása és átütemezése tárgyában.  
-Virágátrium Mórahalom Kft és Mórahalom Városi Önkormányzat megállapodása épület kiemeléséről.

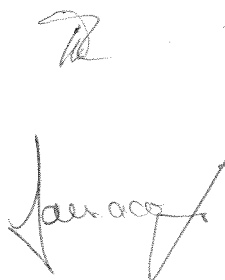
Véleményező bizottság: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

Mellékletek:

1. 2022.évi kamat számítása
2. tagi kölcsön szerződés 3. számú módosítása
3. Megállapodás épület kiemelésről (tervezet)

Jegyző:  
Kabinet:  
Pénzügy:

Polgármester:



EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Mórahalom Városi Önkormányzat a 166/2018. (IV.26.) Kt határozatában döntött a Virágátrium Mórahalom Kft. létrehozásáról. A kft-t a Cégbíróság 2018.05.18-án bejegyezte. A cég tulajdonosai Mórahalom Városi Önkormányzat 24 %-os üzletrész tulajdonnal (720.000,-Ft összegű törzsbetéttel), valamint Király Ildikó 76 %-os üzletrész tulajdonnal (2.280.000,-Ft összegű törzsbetéttel). A kft. székhelye 6782 Mórahalom, Zákányszéki út 27/B, ügyvezetője: Király Ildikó.

A Kft. a Mórahalom, 573/31 hrsz-ú ingatlanon virág és ajándékküzetet, valamint egy ahhoz tartozó üvegházat alakított ki. A beruházás megvalósításához a Képviselő-testület a 254/2018. (VII.19.) számú Kt határozatában hozott döntésével 120.000.000,- Ft összegű tagi kölcsön folyósítását hagyta jóvá. A tagi kölcsön folyósításáról szóló szerződés kettő alkalommal került eddig módosításra. (1. sz. módosítás: türelmi időszak meghosszabbítása, 2. sz. módosítás: tényleges tagi kölcsön összege).

**1. Virágátrium Mórahalom Kft támogatási szerződésének módosítása a 2022. évi részleges kamatfizetés módosítása és átütemezése tárgyában.**

A tagi kölcsön folyósításáról szóló szerződés 5. pontja szerint a kölcsön kamata a következő:

*„Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adós az 1.) pontban meghatározott kölcsön után a mindenkorl jegybanki alapkamat + 1 %-os mértékű ügyleti kamatot köteles fizetni a kölcsönadó részére”.*

A Virágátrium Mórahalom Kft. kérelmezte a tagi kölcsön szerződés ismételt módosítását, tekintettel arra, hogy az idei évben a jegybanki alapkamat emelkedése kedvezőtlenül hatott a vállalkozás kötelezettségeinek teljesítésére. A vállalkozás kamatfizetési kötelezettségeinek a jelenlegi gazdasági helyzetben nehezen tud eleget tenni.

A fentiekre tekintettel kidolgozásra került egy „halasztott” kamatfizetési ütemterv” a 2022. évi kamatfizetési kötelezettség átütemezett módon történő teljesítése érdekében (1. számú melléklet).

Módosítások az alábbiak:

- A szerződésben rögzíteni szükséges, hogy az adós Kft. által ténylegesen felvett igénybe vett tagi kölcsön **2022. évi ügyleti kamatát oly módon köteles megfizetni, hogy a 2022. évi ügyleti kamat 50 %-a megfizetésre kerül, a fennmaradó 50 % megfizetése a hátralévő 47 negyedévnél futamidő alatt egyenletesen kerül törlesztésre az aktuális negyedéves kamatfizetési kötelezettséggel együtt.**
- Felek megállapodnak, hogy az aktuálisan még fennálló tőketartozás összege után negyedévente járó ügyleti kamat pontos mértékéről mindig a kölcsönadó küld írásban kamatértesítőt az adósnak legkésőbb az adott naptári negyedévet követő hónap 08. napjáig. Amennyiben adós vitatja az adott negyedévre megállapított ügyleti kamat mértékét, úgy azt az értesítő kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül írásban köteles jelezni a kölcsönadó részére. Ebben az esetben a felek az írásbeli jelzés benyújtásától számítva 2 munkanapon belül kötelesek egymással egyeztetni az ügyleti kamat mértékének pontos megállapítása érdekében.
- Abban az esetben, ha adós a kölcsönadó által kiszámított ügyleti kamat összegét elfogadja vagy határidőben annak összegszerűségét nem vitatja a kölcsönadónál, úgy adós köteles az adott negyedévre járó ügyleti kamat összegét az aktuális negyedévet követő hónap 15. napjáig banki átutalással megfizetni a kölcsönadó részére.

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

A fenti módosítások beépítésre kerültek a Tagi kölcsön szerződés 3. számú módosításának szövegezésébe (2. számú melléklet).

**2. Virágátrium Mórahalom Kft. és a Mórahalom Városi Önkormányzat megállapodása épület kiemeléséről.**

Mórahalom Városi Önkormányzat, mint a Mórahalom, belterület 573/31 hrsz-ú terület földtulajdonosától a Virágátrium Mórahalom Kft, mint építkező hozzájárulást kért, hogy a Mórahalom, belterület 573/31 hrsz. alatti ingatlanon létesült 1035 m2 alapterületű épületre az újonnan megnyitásra kerülő Mórahalom belterület 573/31/A hrsz. alatti tulajdoni lapon „ráépítés” jogcímén az építkező azaz a Virágátrium Mórahalom Kft. tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (tulajdonjog bejegyzési engedély).

Az épület kiemelés ingatlan-nyilvántartásban történő fogatosítása után az alábbi ingatlanok kerülnek kialakításra:

-**Mórahalom, belterület 573/31 hrsz.** alatt felvett kivett, beépített terület megnevezésű, 2434 m2 alapterületű ingatlan,

- **Mórahalom, belterület 573/31/A hrsz.** alatt felvett áruháza, fedett külső rész, üvegház, udvar megnevezésű, 1035 m2 alapterületű ingatlan.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet a 1. és 2. előterjesztésben foglaltak megvitatására és az alábbi határozati javaslatok elfogadására.

Nógrádi Zoltán  
polgármester

**1. számú határozati javaslat**

1./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a „*Virágátrium Mórahalom Kft támogatási szerződésének módosítása a 2022. évi részleges kamatfizetés módosítása és átütemezése*” tárgyú előterjesztést megtárgyalta az abban foglaltakkal egyetért, melyre tekintettel a Virágátrium Mórahalom Kft. a 254/2018. (VII.19.) számú Kt. határozata alapján megkötött és több alkalommal módosított tagi kölcsön szerződésben meghatározott 2022. évre vonatkozó ügyleti kamat összegét oly módon köteles megfizetni, hogy a 2022. évi ügyleti kamat 50 %-a legkésőbb 2023.01.15. napjáig megfizetésre kerül, a fennmaradó 50 % a hátralévő 47 negyedévi futamidő alatt egyenletesen kerül törlesztésre és megfizetésre az aktuális negyedéves ügyleti kamatfizetési kötelezettséggel együtt.

2./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a jelen határozat 1./ pontjában foglaltakra tekintettel a tagi kölcsön szerződés 3. számú módosítását a melléklet szerint jóváhagyja és felkéri a Virágátrium Mórahalom Kft. ügyvezetőjét és Mórahalom város Polgármesterét az 1. pontban szereplő tagi kölcsön szerződés 3. számú módosításának aláírására.

**Felelős:** 1./, 2./ pontra: Virágátrium Mórahalom Kft. ügyvezetője  
Mórahalom város Polgármestere

**Határidő:** azonnal és folyamatos a tagi kölcsön futamideje alatt

**Beszámolásra:** 2023. 01. havi kt ülésre

**Erről értesítést kap:**

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

- 1./ Mórahalom város polgármestere
- 2./ Mórahalom város jegyzője
- 3./ Virágátrium Mórahalom Kft. ügyvezetője
- 4./ Irattár

**2. szerű határozati javaslat**

1./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a „*Virágátrium Mórahalom Kft és Mórahalom Városi Önkormányzat megállapodása épület kiemeléséről*” tárgyú előterjesztést megtárgyalta, az abban foglaltakkal egyet ért és az épület kiemeléséről szóló megállapodást a melléklet szerint elfogadja.

Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy Mórahalom Városi Önkormányzat és a Virágátrium Mórahalom Kft. között létrejövő épület kiemelésre vonatkozó megállapodás aláírását és ingatlan nyilvántartási átvezetését követően az alábbi ingatlanok kerülnek kialakításra:

- **Mórahalom belterület 573/31 hrsz.** alatt felvett kivett beépített terület megnevezésű, 2434 m2 alapterületű ingatlan,

- **Mórahalom, belterület 573/31/A hrsz.** alatt felvett, áruház, fedett külső rész, üvegház, udvar megnevezésű, 1035 m2 alapterületű ingatlan.

2./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Virágátrium Mórahalom Kft. ügyvezetőjét és Mórahalom város Polgármesterét a „Megállapodás épület kiemeléséről” megnevezésű szerződés aláírására, továbbá felkéri a Virágátrium Mórahalom Kft. ügyvezetőjét az épület kiemelés ingatlannyilvántartási bejegyzése érdekében a szükséges intézkedések megtételére.

**Felelős:** 1./, 2./ pontra: Virágátrium Mórahalom Kft. ügyvezetője  
Mórahalom város Polgármestere

**Határidő:** azonnal

**Beszámolásra:** 2023. 03. havi kt ülésre

**Erről értesítést kap:**

- 1./ Mórahalom város polgármestere
- 2./ Mórahalom város jegyzője
- 3./ Virágátrium Mórahalom Kft. ügyvezetője
- 4./ Irattár

## Virágátrium Mórahalom Kft 2022.évi kamat

Folyósított összeg  
Kamat mértéke

118 769 737  
jegybanki alapkamat+1%

| 2022. évi kamat        |             |        |             |              |            |                   |
|------------------------|-------------|--------|-------------|--------------|------------|-------------------|
| dátum                  | Tőke        | kamat  | kamat felár | összes kamat | napok      | kamat összege     |
| 2022.01.01-2022.01.25  | 118 769 737 | 2,40%  | 1,00%       | 3,40%        | 25         | 276 587           |
| 2022.01.26-2022.02.22  | 118 769 737 | 2,90%  | 1,00%       | 3,90%        | 28         | 355 333           |
| 2022.02.23-2022.03.22  | 118 769 737 | 3,40%  | 1,00%       | 4,40%        | 28         | 400 889           |
| 2022.03.23-2022.03.31  | 118 769 737 | 4,40%  | 1,00%       | 5,40%        | 9          | 158 143           |
| 2022.04.01-2022.04.26  | 118 769 737 | 4,40%  | 1,00%       | 5,40%        | 26         | 456 857           |
| 2022.04.27-2022.05.16  | 118 769 737 | 5,40%  | 1,00%       | 6,40%        | 20         | 416 508           |
| 2022.05.17-2022.05.31  | 116 369 737 | 5,40%  | 1,00%       | 6,40%        | 15         | 306 068           |
| 2022.06.01-2022.06.28  | 116 369 737 | 5,90%  | 1,00%       | 6,90%        | 28         | 615 963           |
| 2022.06.29-2022.07.12  | 116 369 737 | 7,75%  | 1,00%       | 8,75%        | 14         | 390 556           |
| 2022.07.13-2022.07.26  | 116 369 737 | 9,75%  | 1,00%       | 10,75%       | 14         | 479 826           |
| 2022.07.27-2022.08.28  | 116 369 737 | 10,75% | 1,00%       | 11,75%       | 33         | 1 236 229         |
| 2022.08.29-2022.08.30  | 115 569 737 | 10,75% | 1,00%       | 11,75%       | 2          | 74 408            |
| 2022.08.31-2022.09.27  | 115 569 737 | 11,75% | 1,00%       | 12,75%       | 28         | 1 130 367         |
| 2022.09.28-2022.09.30  | 115 569 737 | 13,00% | 1,00%       | 14,00%       | 3          | 132 984           |
| 2022.10.01-2022.10.03  | 115 569 737 | 13,00% | 1,00%       | 14,00%       | 3          | 132 984           |
| 2022.10.04-2022.12.31  | 113 169 737 | 13,00% | 1,00%       | 14,00%       | 89         | 3 863 274         |
| <b>2022. évi kamat</b> |             |        |             |              | <b>365</b> | <b>10 426 975</b> |

2022.évben fizetendő kamat

|   |                  |
|---|------------------|
| 2022.évi kamat                          | 10 426 975       |
| 2022.évi kamat 50%-a átütemezésre kerül | 5 213 488        |
| 2022. I.félév megfizetett kamata        | 3 042 140        |
| <b>2022.évben fizetendő</b>             | <b>2 171 347</b> |

Átütemezett kamat hátralévő futamidőre

|   |                |
|---|----------------|
| 2022.évi kamat átütemezett összege                | 5 213 488      |
| hátralévő kamat törlesztések száma (negyedév)     | 47             |
| <b>negyedéves kamattal együtt fizetendő kamat</b> | <b>110 925</b> |

## TAGI KÖLCSÖN FOLYÓSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ SZERZŐDÉS

### 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Amely létrejött egyrészről

**Mórahalom Városi Önkormányzat** (székhely: 6782 Mórahalom, Szentháromság tér 1. statisztikai azonosítója: 15726731-8411-321-06 adószáma: 15726731-2-06, közösségi adószáma: HU15726731 bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. 11735115-15354477 Magyar Államkincstár által kiosztott törzsszám: 726731, képviseli: Nógrádi Zoltán polgármester), mint *kölcsönadó, jelzálogjogosult, tag* (továbbiakban: **kölcsönadó**),

másrészről

**Virágátrium Mórahalom Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 6782 Mórahalom, Zákányszéki út 27/B. cégjegyzékszám: 06-09-024376 statisztikai számjele: 26330479-4622-113-06, adószáma: 26330479-2-06 bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. 11735115-23587768 képviseli: Király Ildikó ügyvezető), mint *adós és zálogkötelezett* (továbbiakban: **adós**) között

a felek által 2018. november 19. napján megkötött, 120.000.000,-Ft, azaz Százhuszmillió forint tagi kölcsön folyósításáról szóló kölcsönszerződés módosítása kapcsán az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1.) Felek rögzítik, hogy adós ténylegesen 118.769.737,- Ft összegű tagi kölcsönt vett fel a kölcsönadótól. Adós jelen dokumentum aláírásával nyilatkozik, hogy a fennmaradó 1.230.263,- Ft összeget nem kívánja felvenni.

2.) Szerződő felek közös megegyezése alapján a fentebb hivatkozott kölcsönszerződés érintett pontjait az alábbiak szerint módosítják (a változások aláhúzással kerülnek kiemelésre):

„6.) Felek megállapodnak, hogy a 118.769.737,- Ft összegű kölcsön a visszafizetése az alábbiak szerint történik.

6.2. Felek rögzítik, hogy a 6.1. pontban foglaltakra figyelemmel adós 2022. március 31. napjától kezdődően köteles az igénybe vett kölcsön összegének a visszafizetését megkezdeni.

A kölcsön visszafizetése oly módon történik, hogy az adós *minden naptári negyedév utolsó napján* az adott negyedévre eső tőke összegét egyösszegben banki átutalással fizeti meg a kölcsönadó részére. A negyedéves törlesztő részletek tervezett mértéke **2.400.000,- Ft/negyedév**.

Felek megállapodnak, hogy az aktuálisan még fennálló tőketartozás összege után negyedévente járó ügyleti kamat pontos mértékéről mindig a kölcsönadó küld írásban kamatértéstit az adósnak legkésőbb az adott naptári negyedévet követő hónap 08. napjáig. Amennyiben adós vitatja az adott negyedévre megállapított ügyleti kamat mértékét, úgy azt az értesítő kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül írásban köteles jelezni a kölcsönadó részére.

Ebben az esetben a felek az írásbeli jelzés benyújtásától számítva 2 munkanapon belül kötelesek egymással egyeztetni az ügyleti kamat mértékének pontos megállapítása érdekében.

Abban az esetben, ha adós a kölcsönadó által kiszámított ügyleti kamat összegét elfogadja vagy határidőben annak összegszerűségét nem vitatja a kölcsönadónál, úgy adós köteles az adott negyedévre járó ügyleti kamat összegét az aktuális negyedévet követő hónap 15. napjáig banki átutalással megfizetni a kölcsönadó részére. "

Felek rögzítik, hogy az adós által a 2022. évre vonatkozó ügyleti kamat összege a jelenlegi jegybanki alapkamatot figyelembe véve mindösszesen 10.426.975,-Ft, azaz Tízmillió-négyszázhuszonhatezer-kilencszázhetvenöt forint. Felek szintén rögzítik, egyúttal a kölcsönadó elismeri, hogy a 2022-es évre kiszámított ügyleti kamat összegéből az adós a mai napig megfizetett 3.042.140,-Ft, azaz Hárommillió-negyvenkettőezer-száznegyven forintot.

Felek megállapodnak, hogy a fennmaradó 7.384.835,-Ft, azaz Hétmillió-háromszáznyolcvannégyezer-nyolcszázharmincöt forint ügyleti kamat összegéből az adós 2022. december 31. napjáig megfizet 2.171.347,-Ft-ot, azaz Kétmillió-százhetvennégyezer-háromszáznegyvenhét forintot a kölcsönadó részére.

A 2022. évre nézve fennmaradó 5.213.488,-Ft, azaz Ötmillió-kétszáztizenháromezer-négyszáznyolcvannyolc forint ügyleti kamat megfizetésére a kölcsönadó részletfizetést engedélyez az adós részére. Az egyes részletek tervezett összege 110.925,-Ft, azaz Száztízezer-kilencszázhuszonöt forint, a részletek száma 47. Ezen részletek megfizetése 2023. január 01. napjától kezdődően a futamidő alatt aktuálisan negyedévente fizetendő ügyleti kamatok összegének teljesítésével egyidejűleg történik meg a kölcsönadó irányába.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a 2022-es esztendőben az MNB megváltoztatná a jegybanki alapkamat mértékét, úgy a változtatás mértékének megfelelően újraszámolják az adós által erre az évre nézve fizetendő ügyleti kamat mértékét.

3.) Felek rögzítik, hogy a 2022-es esztendőre vonatkozó ügyleti kamat kiszámítását tartalmazó kimutatás jelen okirat elválaszthatatlan mellékletét képezi.

4.) Felek mást módosítani nem kívánnak, egyebekben a fentebb hivatkozott kölcsönszerződés és a 2021. március 23. napján és 2022. augusztus 25. napján létrejött módosító dokumentumok rendelkezéseit tartják jelen jogügyletükre irányadónak.

Jelen szerződés módosítást a felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt minden külső kényszertől és fenyegetéstől mentesen jóváhagyólag aláírják azzal, hogy egyebet rögzíteni nem kívánnak.

Mórahalom, 2022. ....

\_\_\_\_\_  
Mórahalom Városi Önkormányzat  
képviseli: Nógrádi Zoltán polgármester  
kölcsönadó

\_\_\_\_\_  
Virágátrium Mórahalom  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
képviseli: Király Ildikó ügyvezető  
adós

Pénzügyi ellenjegyző:

\_\_\_\_\_  
Balog László kabinetvezető  
2022.....

## Megállapodás épület kiemelésről

Amely létrejött egyrészről

**Mórahalom Városi Önkormányzat** (székhely: 6782 Mórahalom, Szentháromság tér 1. statisztikai azonosítója: 15726731-8411-321-06 adószáma: 15726731-2-06, közösségi adószáma: HU15726731 bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. 11735115-15354477 Magyar Államkincstár által kiosztott törzsszám: 726731, képviseli: Nógrádi Zoltán polgármester), mint **földtulajdonos** (továbbiakban: **földtulajdonos**),  
másrésztől

**Virágátrium Mórahalom Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 6782 Mórahalom, Zákányszéki út 27/B. cégjegyzékszám: 06-09-024376 statisztikai számjele: 26330479-4622-113-06, adószáma: 26330479-2-06 képviseli: Király Ildikó ügyvezető), mint **építkező** (továbbiakban: **építkező**) között az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy 2018. november 19. napján adásvételi szerződést kötöttek egymással, amelyben eladó –a tulajdonjogának a teljes vételár megfizetéséig történő fenntartása mellett- eladta, a vevő pedig megvásárolta az eladó kizárólagos tulajdonát képező **Mórahalom belterület 573/31 hrsz.** alatt felvett, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2434 m2 alapterületű ingatlant.

Ezen megállapodásban a felek rögzítették, hogy az építkező az ingatlanon virág-ajándék-kertészeti áruházat (továbbiakban: **felépítmény**) kíván tagi hitel finanszírozásból építeni ezen területen.

2.) Szerződő felek rögzítik, hogy építkező a felépítményt megvalósította, a felépítményre vonatkozó használatbavételi engedély 2021. június 14. napján jogerőre emelkedett.

3.) Szerződő felek rögzítik, hogy a felépítmény az alábbiakból áll:

a) 1035 m2 alapterületű épület (a továbbiakban: **épület**), amely a 141-22-M. munkaszámú 2022. szeptember 13. napján készült, E-119/2022 szám alatt záradékolt, jelen megállapodás 1. számú mellékletét képező változási vázrajzon (a továbbiakban: **változási vázrajz**) feltüntetett információk alapján: 1 db 370 m2 áruházat, 2 db 78,24 m2 alapterületű fedett külső részt, 1 db 174,30 m2 alapterületű üvegházat, 1 db ..... m2 alapterületű udvart foglal magában.

b) Szerződő felek rögzítik, hogy az a) pont alatti épület az építkező kizárólagos tulajdonát képezi tekintettel arra, hogy az épület kivitelezési költségeit az építkező finanszírozta meg. Az építkező a könyveiben ezen költségelemeket, mint idegen tulajdonon végzett beruházást sajátjaként tartja nyilván.

4.) Szerződő felek jelen megállapodással kívánják rendezni az építkező kizárólagos tulajdonát képező felépítmény önálló ingatlanként történő ingatlan-nyilvántartásbeli feltüntetését.

4.1. Földtulajdonos a jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonában álló **Mórahalom belterület 573/31 hrsz.** alatti ingatlanon a 141-22-M. munkaszámú, 2022. szeptember 13. napján készült, E-119/2022 szám alatt záradékolt és jelen megállapodás 1. számú mellékletét képező változási vázrajzon **573/31/A hrsz.** alatt feltüntetett, az építkező kizárólagos tulajdonát képező 1035 m2 alapterületű épület önálló ingatlanként kialakításra kerüljön. Szerződő felek együttesen kérik az újonnan megnyitásra kerülő **Mórahalom belterület 573/31/A hrsz.** tulajdoni lap fentiek szerinti megnyitását és arra az építménynek a változási vázrajz tartalma szerint történő feltüntetését (**önálló ingatlan kialakítása**).

Az épület kiemelés ingatan-nyilvántartásban történő fogatosítása után az alábbi ingatlanok kerülnek kialakításra:

- **Mórahalom belterület 573/31 hrsz.** alatt felvett kivett beépített terület megnevezésű, 2434 m2 alapterületű ingatlan,

- **Mórahalom belterület 573/31/A hrsz.** alatt felvett, áruház, fedett külső rész, üvegház, udvar megnevezésű, 1035 m2 alapterületű ingatlan.



4.2. Földtulajdonos a jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonában álló **Mórahalom belterület 573/31 hrsz.** alatti ingatlanon létesült, 1035 m<sup>2</sup> alapterületű épületre az újonnan megnyitásra kerülő **Mórahalom belterület 573/31/A hrsz.** alatti tulajdoni lapon „ráépítés” jogcímén, az építkező, azaz Virágátrium Mórahalom Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (**tulajdonjog bejegyzési engedély**).

4.3. Felek rögzítik, hogy a Ptk. 5:145. § (1) bekezdése alapján az építkezőt a felépítmény által elfoglalt földterületre a felépítmény fennállásáig földhasználati jog illeti meg. Szerződő felek a fentiekre tekintettel megállapodnak, hogy a földtulajdonos a földhasználati jog gyakorlását a felépítmény fennállásáig ingyenesen biztosítja a felépítmény mindenkori tulajdonosa számára.

Földtulajdonos jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonában álló **Mórahalom belterület 573/31 hrsz.** alatti ingatlan a felépítmény által elfoglalt földterületre az építkező javára a felépítmény fennállásáig szóló, a Ptk. 5:145. § (1) bekezdésén, mint ezen a jogcímén alapuló földhasználati jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. (**földhasználati jog bejegyzési engedély**)

4.4. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy mivel az ingatlan és a felépítmény tulajdonjoga elválik, a Ptk. 5:20.§-a alapján a tulajdonost a felépítményre, a felépítmény mindenkori tulajdonosát pedig a földre elővásárlási jog illeti meg. Fentiekre figyelemmel a földtulajdonos, Mórahalom Városi Önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonában álló **Mórahalom belterület 573/31 hrsz.** alatti ingatlan tulajdoni lapjára a Ptk. 5:20.§-a alapján a felépítmény fennállásának időtartamáig szóló elővásárlási jog kerüljön bejegyzésre a **Mórahalom belterület 573/31/A hrsz.** alatti felépítmény ingatlan mindenkori tulajdonosa javára (**elővásárlási jog bejegyzési engedély I.**),

valamint a

Virágátrium Mórahalom Korlátolt Felelősségű Társaság, mint építkező feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonába kerülő **Mórahalom belterület 573/31/A hrsz.** alatti ingatlan tulajdoni lapjára a Ptk. 5:20.§-a alapján a felépítmény fennállásának időtartamáig szóló elővásárlási jog kerüljön bejegyzésre a **Mórahalom belterület 573/31 hrsz.** alatti ingatlan mindenkori tulajdonosa javára (**elővásárlási jog bejegyzési engedély II.**).

4.5.) Felek megállapodnak, hogy a 2018. november 19. napján kelt tagi kölcsön nyújtására vonatkozó szerződés 8.) pontjában foglaltakra figyelemmel a soron következő ranghelyen *jelzálogjogot, illetve a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat is alapítanak* a kialakításra kerülő **Mórahalom belterület 573/31/A hrsz.** alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára 118.769.737,-Ft, azaz Száztizennyolcmillió-hétszázhatvankilencezer-hétszázharminchét forint és járulékaiknak erejéig Mórahalom Városi Önkormányzat, mint kölcsönadó javára.

Erre tekintettel felek közösen kérik az illetékes Földhivatalt, hogy a kialakításra kerülő **Mórahalom belterület 573/31/A hrsz.** alatti ingatlan teherlapjára, a Virágátrium Mórahalom Korlátolt Felelősségű Társaság 1/1 kizárólagos tulajdoni hányadára 118.769.737,-Ft, azaz Száztizennyolcmillió-hétszázhatvankilencezer-hétszázharminchét forint és járulékaiknak az erejéig jelzálogjogot, illetve a követelés biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat szíveskedjenek bejegyezni Mórahalom Városi Önkormányzat javára. A jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséhez a felek jelen megállapodás aláírásával is végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják. (**jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzési engedély**)

5.) Szerződő felek ezúton kérik az illetékes Földhivatalt, hogy a **Mórahalom belterület 573/31 hrsz.** alatti ingatlan teherlapjára ...../..... ügyszám alatt a Virágátrium Mórahalom Korlátolt Felelősségű Társaság javára bejegyzett tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének a bejegyzését változatlan tartalommal fenntartani szíveskedjenek tekintettel arra, hogy a jelen okiratban foglalt változásoktól függetlenül ezen ingatlan kizárólagos tulajdonosa továbbra is a Mórahalom Városi Önkormányzat marad.

5.1. Felek rögzítik, hogy 2018. november 19. napján bérleti szerződést kötöttek a **Mórahalom belterület 573/31 hrsz.** alatti ingatlan használatára vonatkozóan. Felek jelen okirat aláírásával megerősítik, hogy ezen bérleti szerződés rendelkezéseit a mostani megállapodásban foglaltaktól függetlenül továbbra is fenntartják az ott rögzített feltételek szerint.

6.) Földtulajdonos kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy, költségvetési szerv, amely szerződéskötési képességét tekintve nem áll korlátozás alatt. Építkező a hatályos jogszabályoknak megfelelően Magyarországon nyilvántartásba vett gazdasági társaság, amely szerzési képességét tekintve szintén nem áll korlátozás alatt.

6.1. Építkező az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 37.§ (3a) és (3b) bekezdése alapján ezúton kéri az illetékes Földhivatalt, hogy a társaság cégkivonatát, illetve a cég ügyvezetőjének aláírási címpéldányát elektronikus úton közvetlenül a Szegedi Törvényszék Cégbíróságától szerezze be.

7.) A szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen okirat elkészítésével és az abban foglalt változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével felmerülő költségek az építkezőt terhelik.

8.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény irányadó rendelkezései az irányadók.

9.) Szerződő felek jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartásbeli eljárással megbízzák Dr. Tóth István Péter egyéni ügyvédet (6725 Szeged, Szent Ferenc utca 8. földszint 5. szám, kamarai azonosító szám –KASZ-: 36070416), aki a megbízást jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével is elfogadja. Felek jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Jelen szerződést a felek felolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt minden külső kényszertől és fenyegetéstől mentesen, a jogi természetű kérdések megválaszolását követően okiratszerkesztő ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírják azzal, hogy egyebet rögzíteni nem kívánnak.

Mórahalm, 2022. november .....

\_\_\_\_\_  
**Mórahalm Városi Önkormányzat**  
képviseli: Nógrádi Zoltán polgármester  
földtulajdonos

\_\_\_\_\_  
**Virágátrium Mórahalm**  
**Korlátolt Felelősségű Társaság**  
képviseli: Király Ildikó ügyvezető  
építkező

Alulírott, dr. Tóth István Péter egyéni ügyvéd (6725 Szeged, Szent Ferenc utca 8. földszint 5. szám, kamarai azonosító szám –KASZ-: 36070416) kijelentem, hogy jelen megállapodást a felek előttem saját kezűleg írták alá a szerződés keltezésének időpontjával megegyező napon, amely alapján jelen okiratot ellenjegyzem Mórahalm, 2022. november ..... napján.