

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI  
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Előterjesztő: Nógrádi Zoltán polgármester

Iktatószám: MH/11554/2024

Ügyintéző/Témafelelős: Balog László/Kiri Ildikó

Tárgy: Együttműködési megállapodás a Szociális Szolgáltató Központ és az ahhoz kapcsolódó Társasházak épületeinek kivitelezésére vonatkozóan, továbbá a Társasház épületek önálló tulajdoni jogának elismerése és általajukra földhasználati jog alapítása

Véleményező bizottság: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

Melléklet: 1 pld Együttműködési Megállapodás tervezet

Jegyző:

Kabinet:

Pénzügy:

Polgármester:

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI  
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A TOP Plusz-3.3.2-21 kódszámú Helyi egészségügyi és szociális infrastruktúra fejlesztése című pályázat keretében a Kossuth park 462/8 hrsz. számú ingatlan területén egy szociális szolgáltató funkciót ellátó központi épülettel és az ahhoz kapcsolódó lakhatási funkciót ellátó társasházi épületekkel Szociális Szolgáltató Központ (továbbiakban: Szociális Szolgáltató Központ) kerül kialakításra. Az ingatlanra tervezett épületek a Mórahalom város közigazgatási területén eddig széttagoltan működő elsődlegesen az idősek ellátását célzó szolgáltatási elemek integrált működésének biztosítását célozzák meg.

A fejlesztés célja a mórachalmi Kossuth parkban új intézmény létrehozása, amely a meglévő, korszerűtlen és bővítésre nem alkalmas ellátási helyek helyett a jelen kor szakmai és műszaki követelményeinek megfelelő színvonalon képes biztosítani az idősek nappali ellátását, demens személyek nappali ellátását, az étkeztetés és a házi segítségnyújtás háttérinfrastrukturális feltételeit.

Ehhez a központi szociális szolgáltató funkciót ellátó kiszolgáló épülethez több ütemben 3 db többszintes lakószárnyak fognak épülni Társasház jelleggel a DOMIÉP Ingatlanfejlesztő Kft. saját beruházásában, amely teljesen elkülönül a fenti pályázattól. Ezen Társasházi beruházás kapcsán a DOMIÉP Ingatlanfejlesztő Kft. és Mórahalom Városi Önkormányzat Együttműködési Megállapodást kíván kötni a fenti közös célok sikeres megvalósítása érdekében, amely a teljesség igénye nélkül tartalmazza többek között azt, hogy:

1. a beruházást ütemezetten valósítják meg, az I. ütemben a Szolgáltató Központ épületének és a további ütemekben a Társasház épületeinek kivitelezése történik meg,
2. az ingatlan tulajdoni viszonyait rendezik, a Társasház épületeinek elhelyezésére szolgáló ingatlan úszótelek formájában történő kialakítása érdekében és az építető(k) kizárólagos tulajdonába kerülő önálló ingatlan kialakítása érdekében az erre vonatkozó eljárást lebonyolítják,
3. a DOMIÉP Ingatlanfejlesztő Kft. az általa építtetett épületekben kialakított lakások működése érdekében a 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései szerint társasházat hoz létre és 5 db lakás kapcsán az Önkormányzatnak elővásárlási jogot biztosít, a szükséges előzetes hatósági egyeztetéseket közösen és együttesen bonyolítják le,
4. a későbbi infrastrukturális beruházások vonatkozásában (kerítés, felvezetőutak, telken kívüli parkolók) a költségek viselésére arányosítással külön megállapodást jön létre,
5. a beruházás(ok) megvalósításához szükséges forrást az általuk együttesen meghatározandó ütemezés szerint biztosítják akként, hogy mindegyik fél a saját kivitelezését finanszírozza,
6. a beruházás műszaki tartalmának kialakítása érdekében folyamatosan egyeztetnek a Szociális szolgáltató központ működtetésének alapvető módjáról és feltételeiről.

A Társasház épületeinek elhelyezésére szolgáló ingatlan úszótelek formájában történő kialakítása és az építető(k) kizárólagos tulajdonába kerülő önálló ingatlan kialakítása érdekében az erre vonatkozó eljárást lebonyolítják.

A fentiekre tekintettel a Társasház épületek építésének befejeződését és azok sikeres műszaki átadás-átvételét követően a Társasház épületek épületkiemeléssel albetétesítésre fognak kerülni.

A Társasházi épületek albetétesítését követően kialakult ingatlanok altalajára kiterjedően földhasználati jogot kívánunk alapítani a felépítmény mindenkorai tulajdonosa javára.

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI  
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

A földhasználati jog alapítása ellenérték ellenében, visszterhesen történik. A határozatlan időre szóló földhasználati jog ellenértékét a szerződő felek előzetes tárgyalásaik során kialakult kölcsönös megegyezésük alapján az építendő társasházakban lévő lakások nettó alapterületének arányában 70.000 forint/négyzetméter összegben határozták meg.

Az együttműködési megállapodással a hosszú távú együttműködés alapjait kívánjuk lefektetni, a felépülő Szociális Szolgáltató Központ működtetésének, a lakások és szolgáltatások igénybevételének alapvető feltételei meghatározásával, az épületek működtetésével kapcsolatban.

Nógrádi Zoltán  
polgármester

**Határozati javaslat**

1./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az „Együttműködési megállapodás a Szociális Szolgáltató Központ és az ahhoz kapcsolódó Társasházak épületeinek kivitelezésére vonatkozóan, továbbá a Társasház épületek önálló tulajdoni jogának elismerése és altalajukra földhasználati jog alapítása” tárgyú előterjesztést megtárgyalta, az abban foglaltakkal egyetért, a DOMIÉP Ingatlanfejlesztő Kft. és Mórahalom Városi Önkormányzat között létrejövő Együttműködési Megállapodást a melléklet szerint jóváhagyja.

2./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul ahhoz, hogy Mórahalom Városi Önkormányzat a Mórahalom, 462/8 helyrajzi számú ingatlan területén felépítésre kerülő Társasház épületek altalajára kiterjedően határozatlan időre földhasználati jogot alapítson a felépítmény mindenkor tulajdonosa javára a társasház épületben lévő lakások összes nettó alapterülete után számított egyszeri, bruttó 70.000 forint/négyzetméter összegű földhasználati díj megfizetése ellenében.

3./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a Együttműködési Megállapodás aláírására, továbbá az Együttműködési Megállapodásban szereplő egyéb megállapodások és az egyes Társasház épületekre vonatkozó önálló tulajdonjogról, földhasználati jog alapításáról szóló megállapodások elkészítése, az építési beruházások kivitelezésének terv szerinti lebonyolítása érdekében a szükséges tárgyalások, egyeztetések, kooperációk lefolytatására, intézkedések, jognyilatkozatok megtételére, a végleges tartalmú megállapodások, szerződések aláírására, valamint a jogügyletek ingatlan-nyilvántartási átvezetésére.

4./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhívja a jegyző figyelmét, hogy a földhasználati jog ellenértékét az Önkormányzat tárgy évi költségvetési rendeletébe építse be.

**Határidő:**

3./pontra: azonnal és folyamatos

4./pontra: a földhasználati jog ellenértékének kézhezvétele után az önkormányzat tárgy évi költségvetésének következő módosítása alkalmával

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI  
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Felelős: 3./ pontra: Mórahalom város Polgármestere  
4./ pontra: Mórahalom város Jegyzője  
Beszámolásra: 2025. augusztusi Kt.

Erről értesítést kap:  
1./ Mórahalom város Polgármestere  
2./ Mórahalom város Jegyzője  
3./ Irattár

**Melléklet:**

## EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS (tervezet)

amely létrejött egyrészről

**Mórahalom Városi Önkormányzat**

képviseli: Nógrádi Zoltán Polgármester

székhely: 6782 Mórahalom, Szentháromság tér 1.

adószám: 15726731-2-06

önkormányzati törzsszám: 726731

a továbbiakban: Önkormányzat vagy Mórahalom Városi Önkormányzat

másrészről

**DOMIÉP Ingatlanfejlesztő Kft.**

képviseli: Domonkos László ügyvezető

6728 Szeged, Kereskedő köz 4.

Adószám: 25505674-2-06

Céj. szám: 06-09-022593

a továbbiakban: DOMIÉP vagy DOMIÉP Ingatlanfejlesztő Kft.

(továbbiakban együtt: Felek vagy Szerződő felek) között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

1.)

A Szerződő Felek jelen megállapodás aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy egymás gazdasági, társadalmi elvárásai/kötelezettségei kölcsönös figyelembe vétele mellett egyeztetett koncepció mentén és az abban rögzítettek szem előtt tartásával közös együttműködésben a jelenleg Mórahalom, Kossuth park 462/8. hrsz alatt nyilvántartott ingatlanon olyan, a jelen megállapodásban meghatározott életkort betöltött személyek számára alapellátást nyújtó Szociális Szolgáltató Központot (a továbbiakban: Szolgáltató Központ), valamint hozzá tartozó Társasházakat (a továbbiakban: Társasház vagy Őszirozsa Lakópark) építenek és kívánnak működtetni, melyben tulajdonosi/fenntartói szinten is külön válik a lakók, szolgáltatást igénybe vevők számára a megfelelő színvonalú, komfortfokozatú, önálló élettér biztosítása, illetőleg a szociális alapellátás, valamint a kényelmi szolgáltatások igénybe vételének biztosítására szolgáló infrastruktúra (Szolgáltató Központ). Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a beruházás megvalósítását követően a kölcsönös együttműködés elve alapján biztosítja a projekt továbbfejlesztésének lehetőségét.

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI  
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

2.)

Szerződő Felek rögzítik, hogy az Őszirózsa Lakópark létrehozása érdekében folytatott előkészítő tevékenység eredményeként rendelkezésre áll a Mórahalom Városi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Mórahalom, Kossuth park, 462/8. hrsz-ú ingatlanra vonatkozó idősek szociális alapellátását biztosító főépületre vonatkozó jogerős építési engedély és tervdokumentáció. Továbbá rendelkezésre áll a Szolgáltató Központtal szerves egységben épülő 3 darab Társasház engedélyezési tervdokumentációja. Felek rögzítik, hogy a beruházást ütemezetten valósítják meg, az I. ütemben a Szolgáltató Központ épületének és a további ütemekben a Társasház épületeinek kivitelezése történik meg. A beruházás további ütemezését a jelen megállapodás 1. számú melléklete tartalmazza (Helyszínrajz, alaprajzok, az ütemezés feltüntetésével).

3.) A Szerződő Felek tudomással bírnak arról és vállalják, hogy a beruházás(ok), kivitelezés(ek) megkezdése előtt az ingatlan tulajdoni viszonyait rendezik, a Társasház épületeinek elhelyezésére szolgáló ingatlan úszótelek formájában történő kialakítása érdekében és az építető(k) kizárólagos tulajdonába kerülő önálló ingatlan kialakítása érdekében az erre vonatkozó eljárást lebonyolítják. Az ingatlanon a DOMIÉP által felépített épület ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével úszótelek alakul ki az ingatlanon. Az úszótelek ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges, hogy az Önkormányzat (mint az ingatlan tulajdonosa) használati jogot adjon az úszótelek tulajdonosának. Felek az úszótelekre bejegyzendő használati jog ellenértékét egyszeri díj, amely az építendő Társasházakban lévő lakások a tervdokumentáció szerinti nettó alapterületének arányában, a teraszokkal együtt, amelyek 50%-os nettó alapterülettel számolunk bruttó 70.000 forint/négyzetméterben határozzák meg (a továbbiakban: használati díj). A használati díjat a DOMIÉP minden eladott lakás, vagy eladott egyéb helyiség után köteles megfizetni közvetlenül az Önkormányzat részére az eladást követ legkésőbb 30 napon belül. A DOMIÉP az egyes úszótelek után fizetendő teljes használati díj kapcsán előteljesítésre jogosult. Amennyiben DOMIÉP az úszótelek kialakításáig a használati díj teljes összegét nem fizeti meg, akkor az úszótelek kialakításával és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg a használati díj megfizetésének biztosítására a Felek jelzálogjogot jegyeztetnek be az úszótelekre, illetve a Társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg valamennyi albetétre. A használati díj teljes összegének maradéktalan megfizetésével egyidejűleg az úszótelekről és/vagy az albetétről a Felek törlik a jelzálogjogot, amelyhez az Önkormányzat köteles minden szükséges nyilatkozatot haladéktalanul, de legkésőbb 30 napon belül kiadni.

**Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a DOMIÉP Ingatlanfejlesztő Kft. az általa építtetett épületekben kialakított lakások működése érdekében a 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései szerint társasházat hoz létre. Szerződő Felek már most megállapodnak abban, hogy a DOMIÉP Ingatlanfejlesztő Kft. az Önkormányzat részére a Társasházi alapító okiratban határozatlan időre elővásárlási jogot biztosít, illetve külön okiratban az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett határozott idejű - A használatba vételi engedély kiadását követő 2 évig terjedő - vételi jogot is biztosít a kölcsönösen megállapodott 5 lakás tekintetében, mely az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül és a vételár a DOMIÉP által alkalmazott lakások piaci ára.**

4.)

Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen megállapodás 2-3.) pontjában rögzítettek megvalósítása érdekében a szükséges előzetes hatósági egyeztetéseket közösen és együttesen bonyolítják le. A későbbi infrastrukturális beruházások vonatkozásában (kerítés,

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI  
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

felvezetőutak, telken kívüli parkolók) felek a költségek viselésére arányosítással külön megállapodást kötnek.

5.)

A Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak, hogy a beruházás(ok) megvalósításához szükséges forrást az általuk együttesen meghatározandó ütemezés szerint biztosítják akként, hogy mindegyik fél a saját kivitelezését finanszírozza. E körben felek kijelentik, hogy miután az építmények kivitelezése ugyan megvalósítási és funkcionális szakaszokra bontható, a tervezett beruházásokat egy időben, egymással kölcsönösen és folyamatosan egyeztetve valósítják meg. Szerződő felek megállapodnak, hogy külön egyeztetés keretében határozzák meg a tervezett ütemeket, azt, hogy hány lakás épül fel melyik ütemben.

6.)

**Szerződő felek a beruházás műszaki tartalmának kialakítása érdekében folyamatosan egyeztetnek.**

Felek rögzítik, hogy a parkosítás tekintetében külön meg kell állapodniuk abban, hogy ezek milyen arányban oszlanak meg a két építtető között. Felek rögzítik, hogy a garázs, tárolók és parkolóhelyek vonatkozásában a kiviteli tervkészítés időszakában külön megállapodásban megállapítják azt, hogy mennyi szükséges az Szolgáltató Központnak helyt adó épületnek és mennyi a Társasháznak.

7.)

A Szerződő Felek jelen együttműködési megállapodással hosszú távú együttműködés alapjait kívánják lefektetni, erre tekintettel már most rögzíteni kívánják a felépülő Őszirózsa Lakópark működtetésének, a lakások és szolgáltatások igénybe vételének alapvető feltételeit azzal, hogy Felek az együttműködés további részleteit a ház működtetésével kapcsolatban a közös együttműködés legelőnyösebb módjára figyelemmel külön megállapodás keretében rögzítik.

8.)

Szerződő felek a 7.) pontban rögzítettekre tekintettel az Őszirózsa Lakópark működtetésének alapvető módját és feltételeit az alábbiak szerint állapítják meg:

8.1.)

Szerződő felek rögzítik, hogy Mórahalom Városi Önkormányzat a kizárólagos tulajdonába lévő főépületben biztosítja a Mórahalmi Szociális Szolgáltató Központ keretében a szociális alapellátást, valamint a Társasház részére a kényelmi szolgáltatásainak feltételeit. E körben Önkormányzat kizárólagos jogát képezi a kényelmi szolgáltatások körének, a szolgáltatási csomagoknak és az ehhez kapcsolódó szolgáltatási díjaknak a megállapítása.

8.2.)

Szerződő felek rögzítik, hogy a DOMIÉP Ingatlanfejlesztő Kft. kizárólagos tulajdonába kerülő épületekben lévő lakások és üzlethelyiségek igénybe vevők részére történő értékesítése, az értékesítés egyes módjának igénybe vevővel történő megállapodás szerinti meghatározása a tulajdonos kizárólagos joga. A használók részére az üzemeltetési és közös költségek megállapítása a Társasház kizárólagos joga.

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI  
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

A Társasház és a hozzá kapcsolódó idők ellátását nyújtó Szolgáltató Központ, valamint egyéb kényelmi szolgáltatások zavartalan működtetésének megőrzése érdekében a DOMIÉP Ingatlanfejlesztő Kft. vállalja, hogy a kölcsönösen megállapodott lakásszám tekintetében a lakások adásvételi szerződéssel történő értékesítése esetén Mórahalom Városi Önkormányzat számára vételi jogot biztosít határozatlan időre.

A felek megállapodnak abban, hogy a lakásértékesítés esetén eladó csak olyan adásvételi szerződést köt, melyben a vevő vállalja és tudomással bír arról, hogy első sorban a halála, illetve életében való átruházás esetén az Önkormányzatot vételi jog illeti meg. Egyben rögzíti, hogy a vételár az eredeti eladási árral megegyező összeg.

Az Önkormányzat nem kívánja gyakorolni a vételi jogot, amennyiben az ingatlan tulajdonjoga olyan személyre kerül átruházásra, aki megfelel az alábbi együttes tulajdonságoknak: **természetes személy, betöltötte 55. életévét, a korábbi tulajdonos Ptk. szerinti közeli hozzátartozója, és az ingatlant saját lakhatásának céljából vásárolja** (a továbbiakban: „**kivételt képező személyi kör**”). Ebben az esetben az Önkormányzatot azért nem kívánja gyakorolni a vételi jogot, mert az Önkormányzat célja, hogy az ingatlan közelében lévő Szolgáltató Központ-hoz illeszkedő lakóközösséget tartson fenn az ingatlan Társasházában. Jelen bekezdésbe foglalt kivétel szűken értelmezendő, azaz több tulajdonszerző esetén az összes tulajdonszerzőnek meg kell felelni a fenti kivételt képező személyi körnek, illetve a kivételt képező személyi körnek történő értékesítés esetén is fennmaradnak az Önkormányzatot illető és jelen szerződésben meghatározott jogai és korlátozásai az ingatlan kapcsán.

Az Önkormányzat javára a vételi jog és elővásárlási jog, illetve ezek biztosítására határozatlan időre elidegenítési tilalom kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba határozatlan időtartamra vonatkozóan. A Felek a vételi jog, elővásárlási jog és elidegenítési tilalom kapcsán az igénybe vevőkkel kötendő adásvételi előszerződés és szerződés vonatkozó részét kidolgozták, amely jelen szerződés 2. sz. mellékletét képezi (az előbbi melléklet tartalma a továbbiakban: **biztosítéki rendszer**). A Felek vállalják, hogy az összes igénybe vevővel a biztosítéki rendszerrel egyező, vagy azzal tartalmilag és lényegében azonos szabályozási rendszert foglalnak az igénybe vevőkkel kötendő adásvételi előszerződésekbe és végleges szerződésekbe, illetve az abból eredő jogokat és terheket az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyeztetik.

A lakást igénybe vevő kiválasztása tekintetében a Mórahalom Városi Önkormányzattal egyeztet és amennyiben jogos érdekeit nem sérti, úgy azokat a szerződés megkötésnél figyelembe veszi.

A kölcsönösen megállapodott lakásszám tekintetében a lakások/üzlethelyiség értékesítése előtt vásárlási lehetőséget biztosít az Önkormányzat részére.

A vételi jog alapítása a lakást igénybe vevővel az adásvételi szerződés (előszerződés) megkötésével egy időben történik ezért a DOMIÉP Ingatlanfejlesztő Kft. köteles arról gondoskodni, hogy az Önkormányzat a lakást igénybe vevővel kötendő szerződéskötésről előzetesen értesüljön, és az Önkormányzat képviseltethesse magát a szerződéskötésnél. Az Önkormányzat a vételi jogot az igénybe vevő halála, illetve egyéb tulajdonjog átruházása

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI  
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

esetén jogosult gyakorolni, kivéve amennyiben az ingatlan tulajdonjoga a jelen szerződésben foglalt kivételt képező személyi kör részére kerül átruházásra.

Amennyiben a DOMIÉP a jelen 8.2.) pontban rögzített bármely kötelezettségét megszegné, különös tekintettel arra, hogy a DOMIÉP úgy köt az igénybe vevővel tulajdonjog átruházási szerződést az ingatlanon található bármely lakásra, hogy a szerződésben az Önkormányzat nem szerepel szerződő félként, akkor a Felek az így létrejött igénybe vevővel kötött szerződést semmisnek minősítik és a semmisség jogkövetkezményét fűzik a szerződés érvényességéhez.

8.3.) Szerződő felek már most kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 8.1.) és 8.2.) pontban írt, a lakók által fizetendő egyes térítési díjak megállapítása során figyelemmel lesznek egymás érdekeire, az arányos, piacképes ármeghatározásra.

8.4.) Szerződő felek rögzítik, hogy hosszú távú együttműködésük kapcsán a nyugdíjasház jelleget és funkciót folyamatosan és tartósan biztosítani kívánják, erre tekintettel már most megállapodnak abban, hogy a lakást/szolgáltatást igénybe vevő alsó korhatára 55 év, melytől egyedí esetben – figyelemmel az igénybe vevővel esetlegesen együtt költöző személyre – felek eltérhetnek. Az igénybe vevő kiválasztásánál szempontként határozzák meg az önálló életvitelre képesség, cselekvőképesség, demencia, pszichiátriai betegség, függőség mentesség biztosítását, melyről a beköltözéskor a jogosultak nyilatkozni tudnak.

9.) Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen megállapodásban rögzített szempontok, kölcsönösen vállalt jogok és kötelezettségek teljesítése, a projekt megvalósítása és jövőbeli működtetése érdekében egyik fél sem áll el jelen együttműködési megállapodástól, valamint, hogy **kölcsönösen együttműködnek egymással, a projekt alakulásáról folyamatosan tájékoztatják egymást, beleértve azt is, ha vállalt kötelezettségeik teljesítése átmenetileg akadályoztatva van.**

10.) Szerződő felek jelen megállapodást, mint hosszan tartó együttműködésük alapidokumentumát a projekt teljes megvalósításának és azt követő fenntartásának időtartamára kötik, **erre tekintettel kizárják a jelen megállapodás egyoldalú felmondásának lehetőségét**, vállalják, hogy az e projekttel kapcsolatos, a későbbiekben akár egymással, akár a lakásokat/szolgáltatásokat igénybe vevőkkel kötendő megállapodásaikban, szerződéseikben a most rögzített alapvető jogukat érvényesítik és kötelezettségeiket teljesítik.

**Felek rögzítik, hogy ezen megállapodás kizárólag érdekmúlás okán szűnik meg.**

11.) Felek a jelen dokumentum aláírásával kötelezettséget vállalnak a projekt megvalósítására és arra, hogy annak fenntartása kapcsán is biztosítják annak eredményeit. Felek a jelen megállapodásban a tervezett beruházás és a későbbi együttműködés folyamatát **szabályozzák, így** felek már most rögzítik szándékukat - igény esetén - a projekt továbbfejlesztésére. Továbbá a Felek együttműködésük eredményességük érdekében vállalják, hogy jelen megállapodást 5 évente felülvizsgálják.



EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI  
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

12.)

Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

Jelen megállapodást a Szerződő Felek áttanulmányozták, azt Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete ..... kt. számú határozatával fogadta el, s mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Helyszínrajz, alaprajzok, az ütemezés feltüntetésével
2. számú melléklet: A Jogosult javára az Ingatlanon alapított jogok

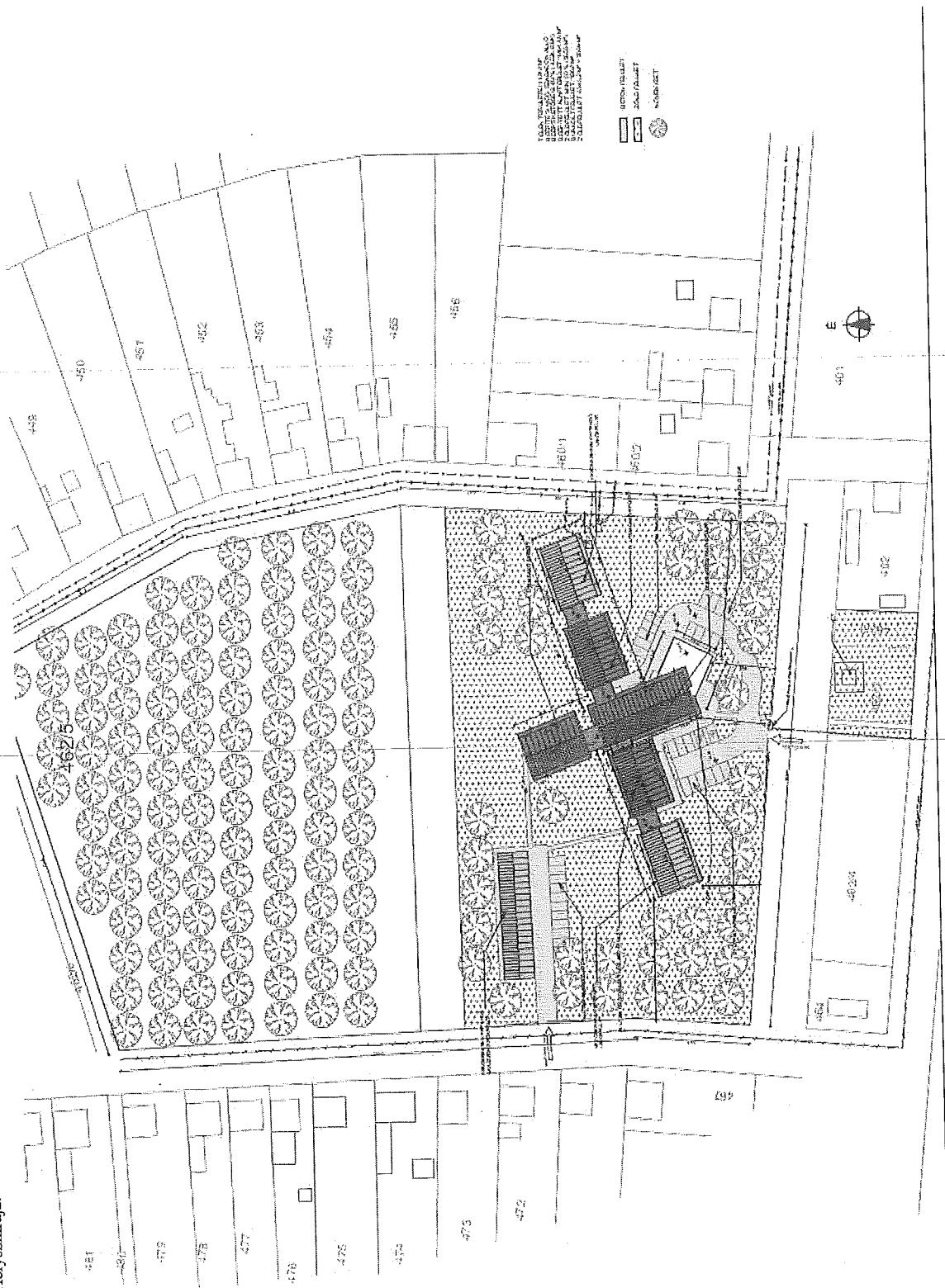
Mórahalom, 2024.....

Domonkos László  
ügyvezető  
DOMIÉP Ingatlanfejlesztő Kft.  
képviselőként

Nógrádi Zoltán  
Polgármester  
Mórahalom Városi Önkormányzat  
képviselőként

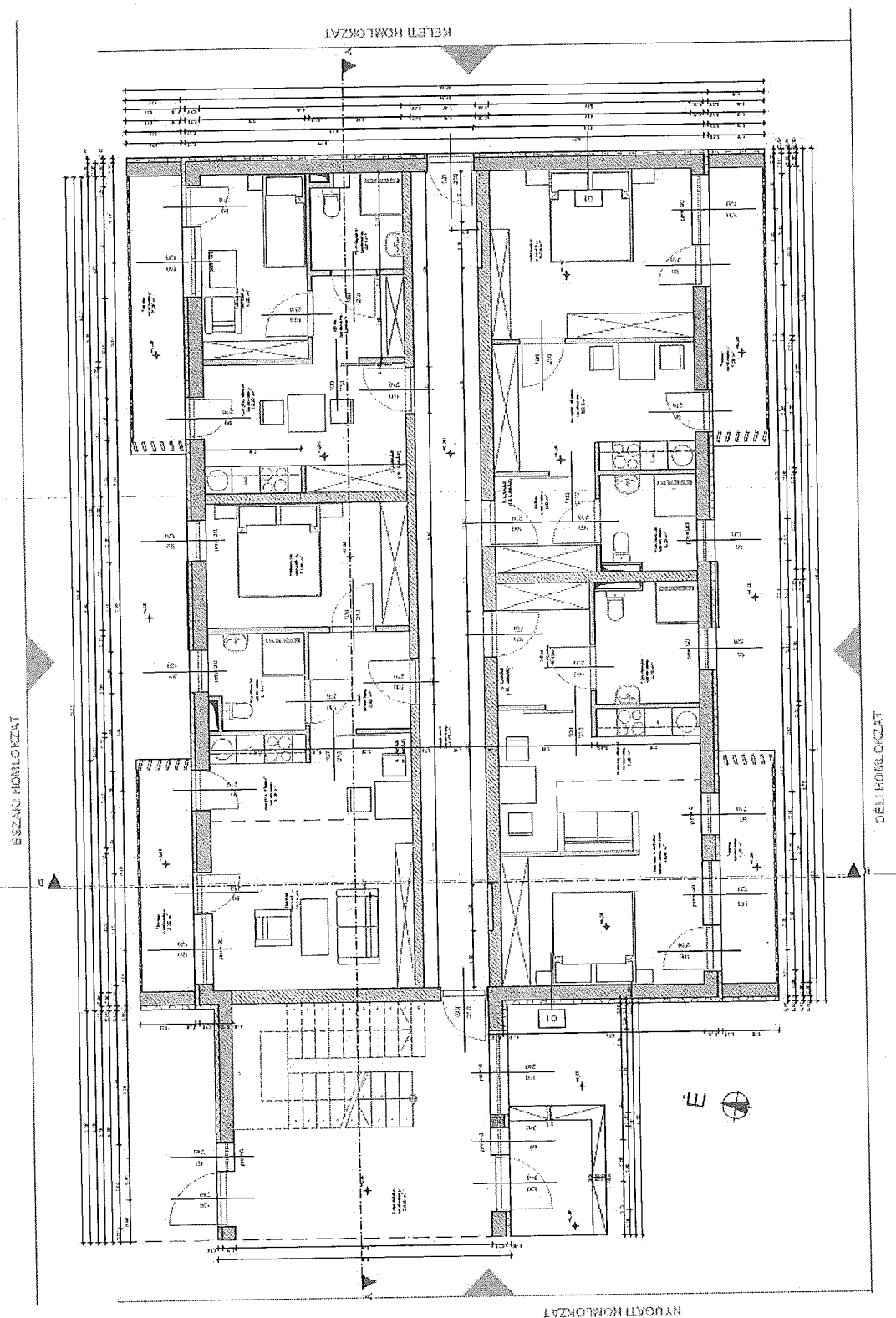
Helyszínrajz:

A. melléklet

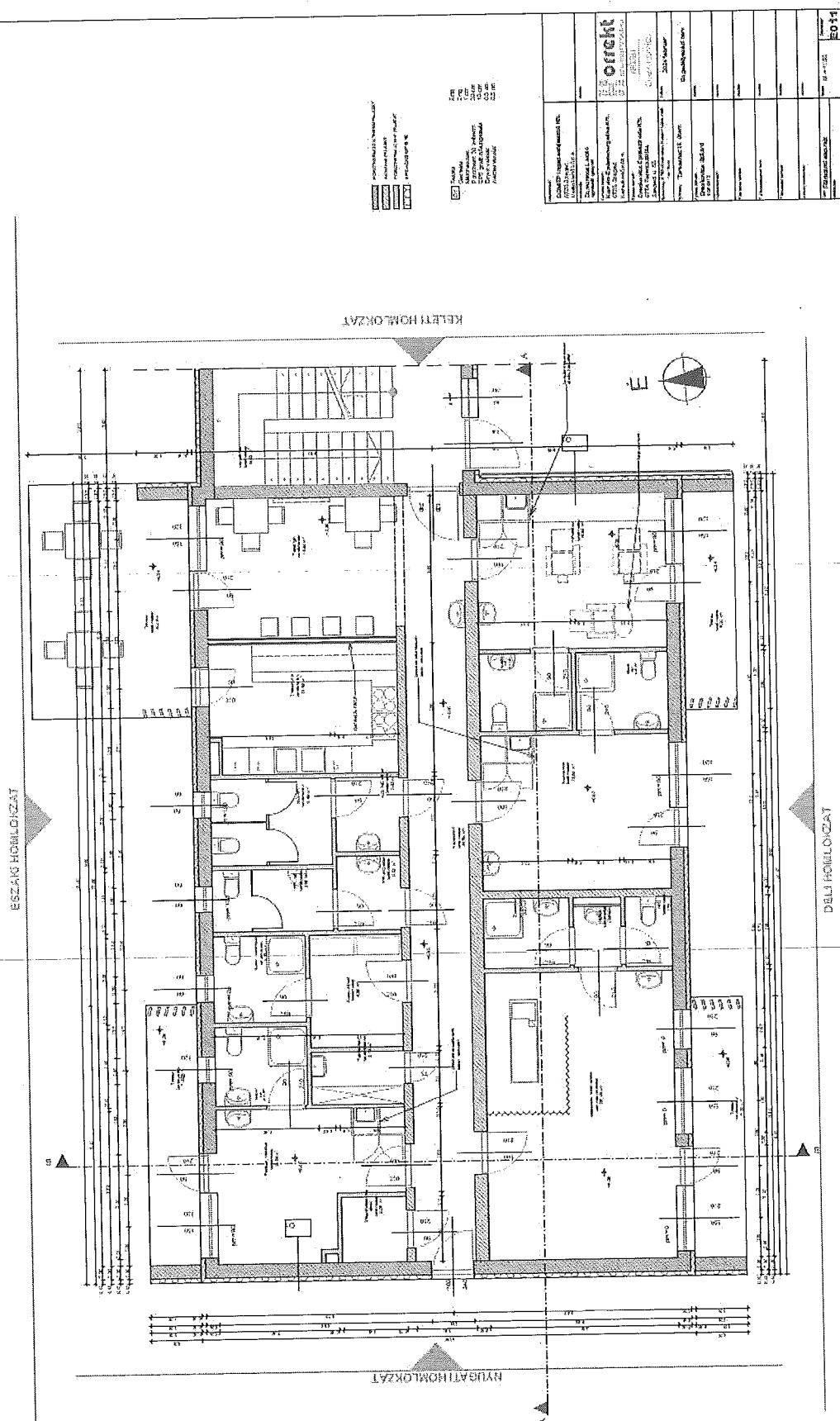






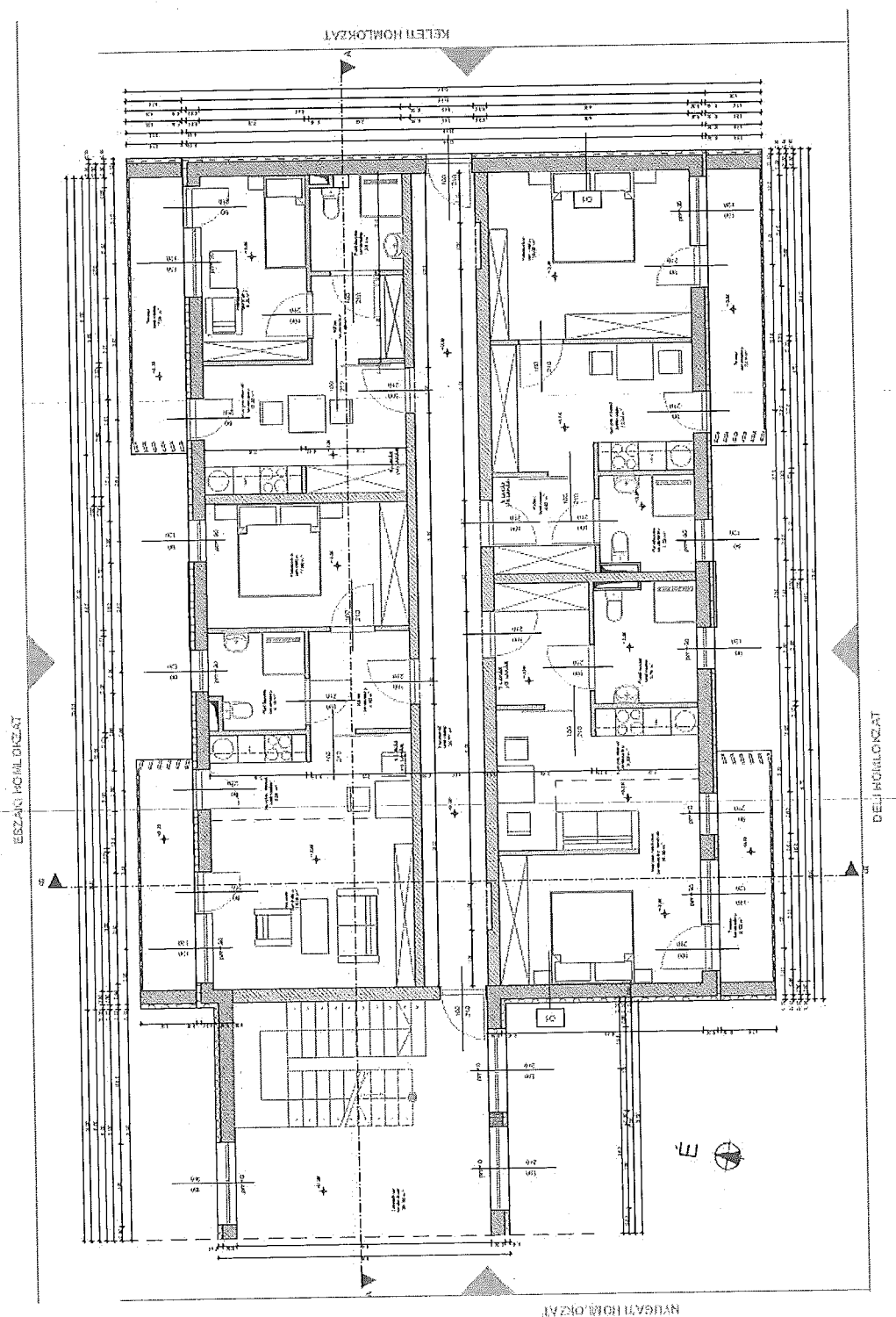
[illegible]





### III. ütem emelet

1. melléklet

[illegible]





**Együttműködési megállapodás**  
**2. számú melléklet:**

## **9. A Jogosult javára az Ingatlanon alapított jogok**

**Preambulum:** Mórahalom, Kossuth park 462/8. hrsz alatt nyilvántartott ingatlanon olyan, a jelen megállapodásban meghatározott életkort betöltött személyek számára alapellátást nyújtó Szociális Szolgáltató Központot (a továbbiakban: Szolgáltató Központ), valamint hozzá tartozó Társasházakat építenek és kívánnak működtetni, melyben tulajdonosi/fenntartói szinten is külön válik a lakók, szolgáltatást igénybe vevők számára a megfelelő színvonalú, komfortfokozatú, önálló élettér biztosítása, illetőleg a szociális alapellátás, valamint a kényelmi szolgáltatások igénybe vételének biztosítására szolgáló infrastruktúra (Szolgáltató Központ). Az Önkormányzat célja az, hogy a Szolgáltató Központ köré épült Társasházakban olyan összetartó és egymásra támaszkodó lakóközösség alakuljon ki és maradjon fenn, amelyet a Szolgáltató Központ aktívan segíthet, illetve nyugalmas élő-, és természeti környezetet biztosít. Ennek hosszú távú garantálása érdekében szükséges a jelen fejezetbe foglalt biztosítéki jogok alkalmazása az Önkormányzat javára.

### **9.1. Vételi jog**

9.1.1. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára a Ptk. 6:225. § alapján a Jogosult javára a mai naptól határozatlan időre vételi jogot alapítanak (a továbbiakban: „**Vételi jog**”), melyet a Jogosult az alábbi esetben jogosult gyakorolni:

- A Vevő elhalálozása esetén a Vételi jog a Vevő örököseivel szemben gyakorolható.
- Ha a Jogosult tudomást szerez arról, hogy jelen szerződés szerinti Vevő az Ingatlan tulajdonjogát harmadik személy számára bármely jogcímen, visszterhesen vagy ingyenesen átruházza. A Vételi jog gyakorlására a Jogosult legkésőbb az átruházásról való tudomásszerzést követő 90 napon belül jogosult.
- Ha a Jogosult tudomást szerez arról, hogy a Vevő az Ingatlan tulajdonjogát harmadik személy számára bármely jogcímen, visszterhesen vagy ingyenesen át kívánja ruházni (pl. eladásra való meghirdetés). A Vételi jog gyakorlására a Jogosult legkésőbb az átruházási szándékról való tudomásszerzést követő 90 napon belül jogosult.
- Ha a Jogosult tudomást szerez arról, hogy a Vevő az Ingatlan nem lakhatása céljából szerezte, azaz az Ingatlan használatát ingyenesen, vagy ellenérték fejében másnak átengedte (pl. bérbe adta hosszú, vagy rövidtávra). A Vételi jog gyakorlására a Jogosult legkésőbb az előbbiekről való tudomásszerzést követő 90 napon belül jogosult.

9.1.2. A Jogosult nem kívánja gyakorolni a Vételi jogot, amennyiben az Ingatlan tulajdonjoga olyan személyre kerül átruházásra, aki megfelel az alábbi együttes tulajdonságoknak: **természetes személy, betöltötte 55. életévét, a korábbi tulajdonos Ptk. szerinti közeli hozzátartozója, és az ingatlant saját lakhatásának céljából vásárolja** (a továbbiakban: „**kivételt képező személyi kör**”). Ebben az esetben a Jogosultat azért nem kívánja gyakorolni a Vételi jogot, mert a Jogosult célja, hogy az Ingatlan közelében lévő szolgáltató központhoz illeszkedő lakóközösséget tartson fenn az Ingatlan társasházában. Jelen

bekezdésbe foglalt kivétel szűken értelmezendő, azaz több tulajdonszerző esetén az összes tulajdonszerzőnek meg kell felelni a fenti kivételt képező személyi körnek. Illetve a kivételt képező személyi körnek történő értékesítés esetén is fennmaradnak a Jogosultat illető és jelen szerződésben meghatározott jogai és korlátozásai az Ingatlan kapcsán.

9.1.3. A Vételi jog gyakorlásának esetére a Szerződő Felek az Ingatlan mindenkori vételárát a jelen szerződésben rögzített Vételár összegében (a továbbiakban: „**Vételi ár**”) határozzák meg. A Jogosult a Vételi árat a Vevő bankszámlaszámára köteles átutalni, a Vételi jog gyakorlását követő 5 munkanapon belül. Amennyiben a Jogosult a jövőben megszerzi az Ingatlan tulajdonjogát, és azt ismét eladja, akkor ebben az esetben a Vételi jog gyakorlásának esetén a Vételi ár az utóbbi eladási ár lesz, a jelen szerződésben foglal Vételár helyett.

9.1.4. A Felek rögzítik, hogy a Vételi árat az időmúlás ellenére is megfelelőnek és értékarányosnak tekintik, így a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság okán való megtámadását kifejezetten kizárják.

9.1.5. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben sikertelen az előbb megjelölt Bankszámlaszámra történő Vételi ár átutalása, úgy a sikertelen átutalásról való tudomásszerzést követő 15 napon belül a Mórahalom Városi Önkormányzat (Jogosult) jogosult a Vételi árat Dr. Juhász Péter egyéni ügyvéd 10300002 10613852 49030055 számú, MBH Banknál vezetett letéti számlájára (a továbbiakban: „**Letéti számla**”) történő átutalással is teljesíteni. A Jogosult a Vételi ár Letéti számlára való teljesítését saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el. A Felek megállapodnak, hogy a Letéti számlára történő teljesítés esetén Dr. Juhász Péter ügyvéd a Vételi árat az alábbi információ részére történő megküldését követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 munkanapon belül köteles átutalni a Vevő részére:

- Vevő írásbeli tájékoztatást ad arra vonatkozóan, hogy a Letéti számlán lévő Vételi ár milyen bankszámlaszámra kerüljön átutalásra.

9.1.6. A Felek rögzítik, hogy a Vételi jog alapításának célja az, hogy ha a Vevő az Ingatlant bármely jogcímen, ingyenesen vagy visszerhesen át kívánja ruházni harmadik személyre, akkor a Mórahalom Városi Önkormányzat jogosult a Vételi jog útján a jelen szerződés szerinti vételáron (Vételi ár) az Ingatlant megszerezheti.

A Felek az Okiratszerkesztő ügyvéd Vételi joggal kapcsolatos tájékoztatását megértették és a Vételi joggal kapcsolatos szerződéses rendelkezések tartalmát kifejezetten elfogadják.

## 9.2. Elővásárlási jog

9.2.1. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára a Jogosult javára a mai naptól határozatlan időre elővásárlási jogot alapítanak (a továbbiakban: „**Elővásárlási jog**”). Az Elővásárlási jog alapján a Vevő, ha az Ingatlan tulajdonjogát adásvétel jogcímen harmadik félre kívánja átruházni, a tervezett adásvételi szerződés lényeges elemeit tartalmazó felhívást (a továbbiakban: „**Vételi ajánlat**”) köteles a Jogosulttal közölni. A Jogosult, a Vevő által a Vételi ajánlatban foglalt határidőben nyilatkozhat, hogy élni kíván-e az elővásárlási jogával. A Vételi ajánlatban meghatározott határidő nem lehet

rövidebb, mint 30 nap. Ha a Jogosult a Vételi ajánlat alapján az Elővásárlási jogát gyakorolni kívánja, akkor a Vevő az Ingatlan tulajdonjogát a Jogosult részére köteles adásvétel jogcímen átruházni.

9.2.2. A Felek rögzítik, hogy ha a Vételi ajánlat a Jogosult részére kézbesítésre kerül, a Jogosult Vételi jog gyakorlási lehetősége a Vételi ajánlat kézbesítése időpontjában megnyílik, és a Jogosult a Vételi jogot a 9.1. pontban foglaltak szerint gyakorolhatja.

### **9.3. Elidegenítési**

**9.3.1.1.** A Felek a Vételi jog és az Elővásárlási jog biztosítására határozatlan időtartamra elidegenítési tilalmat alapítanak az Ingatlanra az Eladó javára.

### **9.4. Ingatlannyilvántartási rendelkezések**

9.4.1. A jelen fejezetben foglaltakra tekintettel a Jogosult javára Vételi jog és Elővásárlási jog, illetve ezek biztosítására elidegenítési tilalom kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba határozatlan időtartamra vonatkozóan.

9.4.2. A Vevő jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az illetékes földhivatal a Mórahalom Városi Önkormányzat Jogosult javára határozatlan időtartamra vonatkozóan Vételi jogot, Elővásárlási jogot, illetve ezek biztosítására elidegenítési tilalmat az Ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzen.

Mórahalom, 2024.....

---

Domonkos László  
ügyvezető  
DOMIÉP Ingatlanfejlesztő Kft.  
képviselésében

---

Nógrádi Zoltán  
Polgármester  
Mórahalom Városi Önkormányzat  
képviselésében

---