

**EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI**

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Előterjesztő: Nógrádi Zoltán polgármester

Iktatószám: MH/11008/2025

Ügyintéző/Témafelelős: Balog László/Balogh Orsolya

Tárgy: Mórahalom, Röszei út 4-6. szám, 898 hrsz. ingatlan (Rozsmalom) területéből 345 m<sup>2</sup> közterületi rész, illetve a malomépület egy részének és a használatához szükséges ingatlanrész megvásárlása

Véleményező bizottság: Valamennyi Bizottság

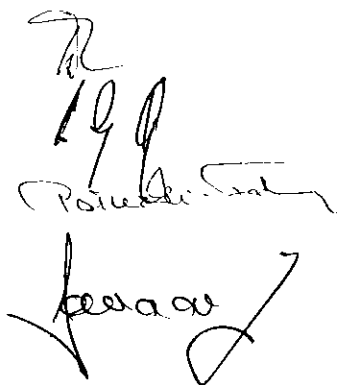
Melléklet: 1 pld. kisajátítási vázrajz,  
1 pld. kisajátítást pótló adásvételi szerződés,  
1 pld. kisajátítást pótló adásvételi előszerződés

Jegyző:

Kabinet:

Pénzügy:

Polgármester:

The block contains three handwritten signatures. The top signature is for the Mayor (Nógrádi Zoltán), the middle one for the Clerk (Jegyző), and the bottom one for the Council (Kabinet). The signatures are written in black ink.



**EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI**

Előterjesztés Mórahalmom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Mórahalmom központjában, településképileg meghatározó területen a Röszei út 4-6. szám alatt helyezkedik el a helyiek által korábbi funkciója miatt Rozsmalom elnevezésű épületet is magában foglaló telektömb. A telek területhasználat szerint összetett, vegyes képet mutat, sem városképileg, sem területhasználat szempontjából nem illeszkedik már a fejlődő település frekvenciált központjába. Az ingatlanon található 2 db utcai főépületet az 1920 években építette Gerle Imre, eredetileg is malomnak.

Az északi oldalon álló, korábban főmolnári lakás funkciójú épület kb. az 1960-as években átalakították. Az üzemépület nagyjából mindenben az eredeti állapotnak megfelelő: nyerstégla homlokzat, az ipari épületeken a 19. szd. végén szokásos egyszerű díszítésekkel (fogrovatos osztópárkány, ablakkeretezés), ezen épület megfelelő felújítással méltó emléket tudna állítani a város mezőgazdasági múltjának. Városunk többször vételi ajánlatot tett a malomépület megvásárlására, érdemi megállapodás azonban nem született.

Mórahalmom Város Helyi Építési Szabályzata, településszerkezeti, rendezési terve a Röszei út, István király út, Malom utca, Kölcsey utca és a Szövetkezeti utca által határolt telektömb érintettségével új városközpont megvalósítását a korábbi években már megtervezte. Ehhez kapcsolódóan a tömbbelsőben lebontásra kerültek a volt TSZ udvar ipari épületei, telekalakítással elérhetővé vált társasház és sorház építésére alkalmas telkek kialakítása, jelenleg már folyamatban van a Vanilla étterem mögött egy 14 lakásos társasház építése.

A Mórahalmi Rozsmalom Kft. tulajdonában lévő Röszei út 4-6. számú, 898 helyrajzi számú, jelenleg 4.723 m<sup>2</sup> méretű telek beépítése, épületei már nem illeszkednek a fenti városközponti tervekhez, a telek egy része, 345 m<sup>2</sup> közterületi funkciót kapott, ezért az ingatlanra építési tilalom került feljegyzésre az ingatlan nyilvántartásban.

A Mórahalmi Rozsmalom Kft. tulajdonosai 2024. decemberben megkeresték Önkormányzatunkat az építési tilalom törlése érdekében, jelezve azt, hogy a telken társasházakat szeretnének építeni, illetve a Rozsmalom épület egy részének eladása is felmerült részükről, mivel szeretnék a malom épületrész megmenteni az enyészettől, de saját maguk új funkcióval ellátni saját erőből nem tudják.

Több előkészítő tárgyalás után 2025. júliusban megegyezés született a Felek között, a Mórahalmi Rozsmalom Kft. eladja a Rozsmalom épületnek a malomtechnikai szerkezetek nélküli épületrészt és a mögötte lévő 5 méteres szélességű telekrészletet, illetve a HÉSZ alapján közterületi funkciónak szánt 345 m<sup>2</sup> területet mindösszesen 80.000.000,- Ft áron. A közterületi funkciónak szánt terület 5.000,- Ft/m<sup>2</sup> vételi összeggel kerül beszámításra a malomépületrész ingatlant is érintő 80.000.000,- Ft-os vételárából. Ahhoz, hogy a Rozsmalom épülete önálló helyrajzi számon szerepelhessen és városunk új funkcióval (múzeum) láthassa el, az épület malomtechnikai szárnyát el kell bontani. Ennek engedélyezését, költségeit a Mórahalmi Rozsmalom Kft. viseli. Emellett az épületből el kell távolítani az üzemi berendezéseket, erre a tulajdonosok 6 hónapot kértek.

Önkormányzatunk vállalta a telekalakítások lebonyolítását és költségeit. A malomépületrész vonatkozásában a telekalakítási eljárás feltétele a megvételre kerülő épületrész birtokbaadása, ezért kisajátítást pótló adásvételi előszerződést kívánunk kötni a Mórahalmi Rozsmalom Kft.-vel, melyben a fentiekben vázolt szerződési feltételek tisztázásra kerülnek. Ezzel egyidőben a vételár 10 %-a kerül



**EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI**

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

teljesítésre. A teljes vételár a végleges szerződés aláírásával kerül megfizetésre, melynek feltétele a szükséges épületrész lebontása és ez alapján készült változási vázrajz záradékolása.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megismerni, és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék!

**Nógrádi Zoltán**  
polgármester

**Határozati javaslat:**

1./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Mórahalom, Röszei út 4-6. szám, 898 hrsz. ingatlan (Rozsmalom) területéből 345 m<sup>2</sup> közterületi rész, illetve a malomépület egy részének és a használatához szükséges ingatlanrész megvásárlása” tárgyú előterjesztést és az abban foglaltakkal egyetért.

2./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy Mórahalom Város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggésben a " Mórahalmi Rozsmalom " Mezőgazdasági Termelő és Kereskedelmi Kft-től (cégjegyzékszám: 06-09-002456; adószám: 11086765-2-06; székhely: 6782 Mórahalom, Röszei út 4-6.) a kisajátítási vázrajz szerint létrejövő 898/1 helyrajzi számon kialakuló 345 m<sup>2</sup> területű közterületi funkciójú ingatlanrészt 5.000,- Ft/ m<sup>2</sup> áron, összesen 1.725.000,-Ft vételár ellenében – a mellékelt szerződésben foglaltak szerint – kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződéssel megvásárolja.

3./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy Mórahalom Város településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladataival összefüggésben a " Mórahalmi Rozsmalom " Mezőgazdasági Termelő és Kereskedelmi Kft-vel (cégjegyzékszám: 06-09-002456; adószám: 11086765-2-06; székhely: 6782 Mórahalom, Röszei út 4-6.) a Rozsmalom épület - malomtechnikai szerkezetek nélküli - épületrészének és az épületrész mögött 5 méter szélességű területnek összesen 78.275.000, Ft vételi áron történő megvásárlására – a mellékelt szerződésben foglaltak szerint – kisajátítást pótló adásvételi előszerződést kössön.

4./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az ingatlanrészek megvásárlására vonatkozó adásvételi és adásvételi előszerződést írja alá és gondoskodjon a jogügylet ingatlan-nyilvántartási átvezetéséről.

5./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhívja a jegyző figyelmét, hogy az ingatlanvásárlással kapcsolatos költségeket az Önkormányzat 2025. évi költségvetési rendeletébe építse be.

<u>Határidő</u> :	4./ pontra: folyamatos
	5./ pontra: az önkormányzat költségvetésének következő módosítása alkalmával
<u>Felelős</u> :	4./ pontra Mórahalom város polgármestere
	5./ pontra Mórahalom város jegyzője



**EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI**

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

**Beszámolásra:** 2025. novemberi Kt.

**Erről értesítést kap:**

1. Mórahalom város polgármestere
2. Mórahalom város jegyzője
3. Mórahalmi Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és számviteli csoportvezetője
4. Mórahalmi Rozsmalom Kft. 6782 Mórahalom, Röszei út 4-6.
5. Irattár





.....számú melléklet a

Aláíró: Milos István (2023.08.08. 10:53:16)

Micsik Zoltán e.v.földmérő mérnök

Szeged, Pál u. 5

Munka száma: 116-2022-M

.....iktatószámú irathoz

MÓRAHALOM

AVDH SIGN

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2.300.2022



1.számú melléklet a

2024.09.17,

650388/2024 iktatószámú irathoz

## KISAJÁTÍTÁSI VÁZRAJZ

A Mórahalom, 898 helyrajzi szám kisajátításáról

Ma = 1 : 1000

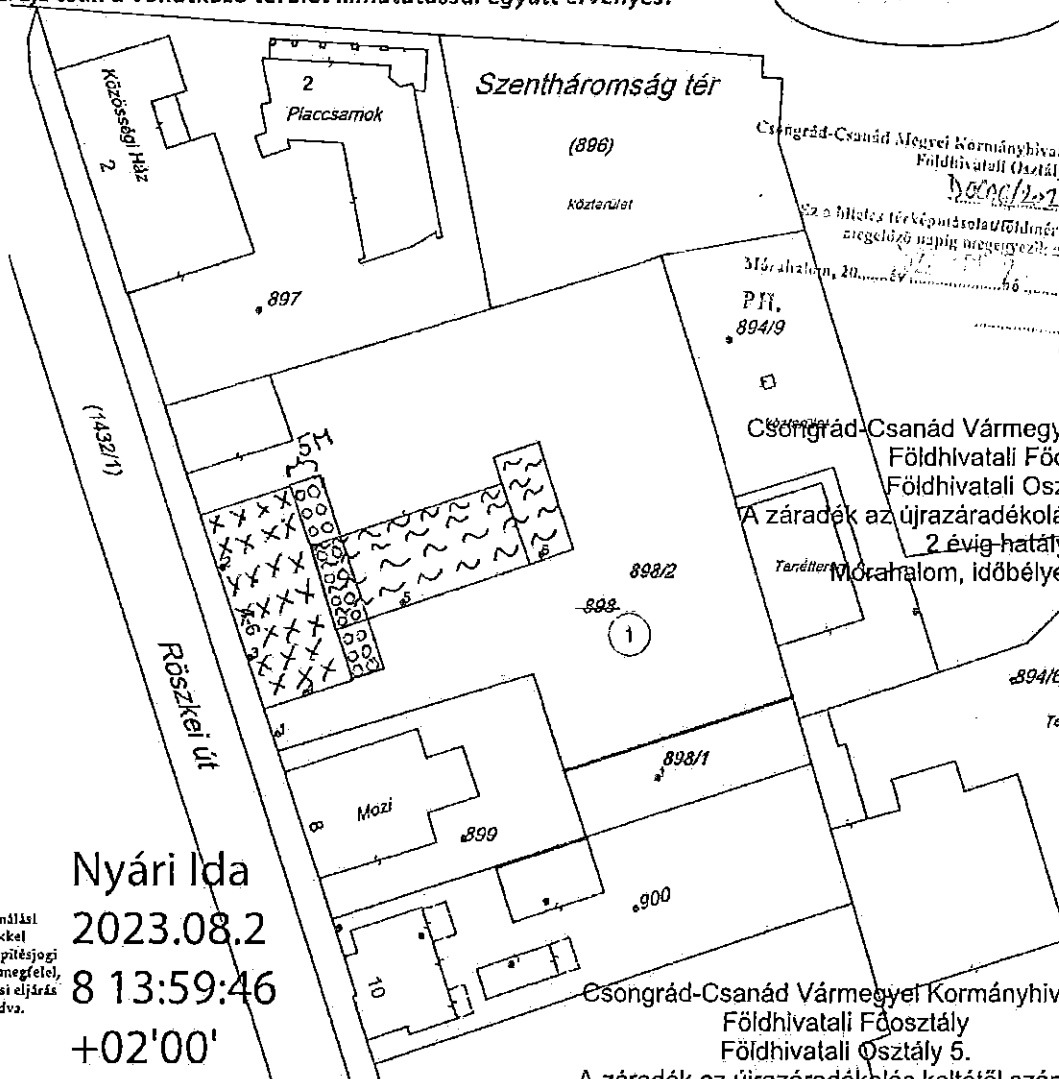
1.számú melléklet a

2023.08.01.

650361/2023 iktatószámú irathoz

Ez a vázrajz csak a vonatkozó terület kimutatással együtt érvényes!

1. Tkm.



Nyári Ida

2023.08.2

8 13:59:46

+02'00'

A területfelhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészeti követelményeknek megfelelő, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály  
Földhivatali Osztály 5.  
A záradék az újrazáradékolás keltétől számított  
1 évig hatályos  
Mórahalom, 2023. év augusztus hó, 08. nap

E-59/2022

Szeged, 2022.04.06

Készítő és minőséget tanúsító:  
Micsik Zoltán földmérő mérnök  
Földmérő ig.szám: 6317/2013  
Ing.rend.mn.szám: 005/1990

MICSIK ZOLTÁN C.V.  
Földmérő mérnök  
Száma: 6317/2013  
Ing.rend.mn.szám: 005/1990

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.  
Ez a záradék a kellezéstől számított egy évig hatályos.

Mórahalom, 2023.08.08. nap

Záradékoló:  
Ing.rend.mn

PH



## Kisajátítást pótló adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről

**" Móraalmi Rozsmalom " Mezőgazdasági Termelő és Kereskedelmi Kft.**

Cégjegyzékszám: 06-09-002456

Adószám: 11086765-2-06

Székhely: 6782 Mórahalom, Röszei út 4-6.

Nyilvántartó hatóság: Szegedi Törvényszék Cégbírósága

Statisztikai számjele: 11086765-5510-113-06.

Bankszámlaszám: Erste Bank Hungary Zrt.11606002-05640300-06000000 (a továbbiakban:

**Bankszámlaszám)**

Képviselője: Bodó Katalin/ Bagi Gyula István ügyvezető

mint tulajdonos és eladó – a továbbiakban: **Eladó** – másrésztől,

**Mórahalom Városi Önkormányzat**

Székhelye: 6782 Mórahalom, Szentháromság tér 1.

Statisztikai azonosítója: 15726731-8411-321-06

Adószáma: 15726731-2-06

Nyilvántartó hatóság: Magyar Államkincstár

Nyilvántartási szám: 726731

Képviselője: Nógrádi Zoltán polgármester

mint vevő, – a továbbiakban **Vevő**; Eladó és Vevő a továbbiakban együtt **Felek** vagy

**Szerződő felek** – között a mai napon az alábbi feltételekkel:

### I. Az adásvétel tárgya

1. Az Eladó kijelenti, hogy a **Mórahalom, Belterület 898 hrsz.** alatt nyilvántartott, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű, 4723 m<sup>2</sup> területű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) az 1/1 arányú tulajdonát képezi.
2. A Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen jogügylet érvényességéhez a Mórahalom Városi Önkormányzat képviselő-testületi hozzájáruló határozata szükséges. A hozzájáruló határozat száma: ..... **KT-határozat.**
3. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján az alábbi terhek szerepelnek.
  - a tulajdoni lap III/8. alatt, 165621/3/2024.01.19. számú bejegyző határozat alapján, Építési tilalom a Mórahalom Városi Önkormányzat képviselő testületének 7/2020 (II.27.) sz. Önkormányzati rendelete alapján a Mórahalom Városi Önkormányzat (székhelye: 6782 Mórahalom, Szentháromság tér 1., törzsszám: 15726731) jogosult javára. (Továbbiakban: **Építési tilalom**).
  - a tulajdoni lap III/9. alatt, 165621/3/2024.01.19. számú bejegyző határozat alapján, Telekalakítási tilalom a Mórahalom Városi Önkormányzat képviselő testületének 7/2020 (II.27.) sz. Önkormányzati rendelete alapján a Mórahalom Városi Önkormányzat (székhelye: 6782 Mórahalom, Szentháromság tér 1., törzsszám: 15726731) jogosult javára. (Továbbiakban: **Telekalakítási tilalom**).
4. Az Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan a fentiekén kívül per- igény- és tehermentes, továbbá szavatolja azt, hogy harmadik személynek olyan jogot nem enged,

Minden lap aláírandó

ill. engedett, amely a Vevő korlátozásmentes tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná.

5. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Micsik Zoltán földmérő által, a 116-2022-M munkaszám alatt elkészült kisajátítási vázrajz – amely a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. által záradékolásra került – (Továbbiakban: **Kisajátítási Vázrajz**) szerint telekalakítást hajtanak végre az Ingatlan tekintetében és ennek következtében az alábbi ingatlanok alakulnak ki:
  - **Mórahalom, Belterület 898/1 hrsz.** alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 345 m<sup>2</sup> területű ingatlan (a továbbiakban: **Kisajátított ingatlan**), amely a Mórahalom Városi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonába kerül tehermentesen;
  - **Mórahalom, Belterület 898/2 hrsz.** alatt nyilvántartott, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű, 4378 m<sup>2</sup> területű ingatlan, (a továbbiakban: **Visszamaradó ingatlan**), amely Eladó 1/1 arányú tulajdonába marad az alábbi teherrel:
    - a 165621/3/2024.01.19. számú bejegyző határozat alapján, Telekalakítási tilalom a Mórahalom Városi Önkormányzat képviselő testületének 7/2020 (II.27.) sz. Önkormányzati rendelete alapján a Mórahalom Városi Önkormányzat (székhelye: 6782 Mórahalom, Szentháromság tér 1., törzsszám: 15726731) jogosult javára. (**Telekalakítási tilalom**).

A Kisajátítási Vázrajz a rajta elhelyezett záradék tanúsága szerint a területfelhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészeti követelményeknek megfelel, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.
6. Vevő, mint a Telekalakítási tilalom jogosultja, jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan tekintetében telekalakítás történjen a fentiek szerint a Kisajátítási Vázrajz alapján.**
7. Az Eladó a Kisajátított ingatlant valamennyi törvényes és természetes tartozékával és alkotórészeivel együtt jelen szerződéssel a Vevő részére **eladja**. A Vevő a Kisajátított ingatlant, valamennyi törvényes és természetes tartozékával és alkotórészeivel együtt jelen szerződéssel az Eladótól **megvásárolja**.
8. A Szerződő Felek megállapítják, hogy jelen kisajátítást pótló adásvételi szerződés megkötésének indoka a Kisajátított ingatlan közcélú felhasználása. A Vevő a Kisajátított ingatlan tulajdonjogát A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § c) pontjában foglalt terület- és településrendezés céljából kívánja megszerezni.
9. A Szerződő Felek akként nyilatkoznak, hogy a jelen okirat aláírását megelőzően megismerték a kisajátítási változási vázrajzot.

## II. Vételár, fizetési feltételek

1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Kisajátított ingatlan kölcsönösen kialkudott vételárát mindösszesen 5000,- Ft/m<sup>2</sup>-es árat figyelembe véve **1.725.000, -Ft-ban, azaz Egymillió-hétszázhuszonezer forintban** határozzák meg (a továbbiakban **Vételár**).
2. A Vevő a Vételárát legkésőbb a jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül köteles megfizetni az Eladó részére Eladó Bankszámlaszámára való átutalással.

3. Az Eladó vállalja, hogy a Vételár Vevő által igazolt megfizetését követően haladéktalanul jelzi a vételárrész jóváírását mind a Vevőnek, mind az Okiratszerkesztő ügyvédnek, utóbbi esetében a [peter@juhaszlegal.hu](mailto:peter@juhaszlegal.hu) e-mail címére való elektronikus levél küldésével. Továbbá a Vételár a Vevő által banki igazolással igazolt átutalását követő 5 napon belül a Felek a Vételárat megfizetettnek tekintik, amennyiben az Eladó banki igazolással nem igazolja, hogy a Vételár még nem kerül jóváírásra a fent megjelölt Bankszámlaszámon.

### III. Tulajdonjog átszállása

1. A Kisajátított ingatlan tulajdonjoga a teljes Vételár kifizetését követően jegyezhető át az Eladóról a Vevőre.
2. Az Eladó jelen okirat aláírásával megadja a teljes Vételár megfizetésének esetére **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** ahhoz, hogy
  - a Mórahalom, Belterület 898 hrsz. -ú ingatlant a mellékelt Kisajátítási Vázrajznak megfelelően az illetékes földhivatal megossza a **Mórahalom, Belterület 898/1 hrsz. -ú és Mórahalom, Belterület 898/2 hrsz.-ú** ingatlanokra;
  - a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga a Kisajátított ingatlanra (**Mórahalom, Belterület 898/1 hrsz.**) az ingatlan-nyilvántartásba – **kisajátítást pótló adásvétel és telekalakítás jogcímén** – bejegyzésre kerüljön tehermentesen;
  - az Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga a Visszamaradó ingatlanra (**Mórahalom, Belterület 898/2 hrsz.**) az ingatlan-nyilvántartásba – **telekalakítás jogcímén** – bejegyzésre kerüljön az alábbi teherrel:
    - a 165621/3/2024.01.19. számú bejegyző határozat alapján, Telekalakítási tilalom a Mórahalom Városi Önkormányzat képviselő testületének 7/2020 (II.27.) sz. Önkormányzati rendelete alapján a Mórahalom Városi Önkormányzat (székhelye: 6782 Mórahalom, Szentháromság tér 1., törzsszám: 15726731) jogosult javára. (**Telekalakítási tilalom**).
3. A Vevő, mint az Építési tilalom jogosultja, jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanról, azaz a Kisajátított ingatlanról (Mórahalom, Belterület 898/1 hrsz.) és a Visszamaradó Ingatlanról (Mórahalom, Belterület 898/2 hrsz.) az Építési tilalom törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból (Ingatlan tulajdoni lapjának III/8. pontja alatt, 165621/3/2024.01.19. számú bejegyző határozattal bejegyzett Építési tilalom).**

### IV. Birtokbaadás, használat

1. A Felek rögzítik, hogy az Eladó a Kisajátított ingatlant a teljes Vételár kifizetését követő 8 napon belül adja a Vevő birtokába (a továbbiakban: **Birtokbaadás** vagy **Birtokbaadási nap**). A Kisajátított ingatlan birtokba adásáig az Eladó viseli a Kisajátított ingatlan terheit, szedi annak hasznait, míg a birtokbavételt követően Vevő szedi a Kisajátított ingatlan hasznait és viseli annak terheit.
2. Az Eladó köteles a Kisajátított ingatlant a megállapodásuk szerint rendezett állapotban a Vevő birtokába adni és a rendelkezésére bocsátani.

3. A Felek megállapodnak és a Vevő vállalja, hogy a Kisajátított ingatlan (Mórahalom, Belterület 898/1 hrsz.) és a Visszamaradó ingatlan (Mórahalom, Belterület 898/2 hrsz.) közötti telekhatárára saját költségén kerítést épít.
3. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbavételről jegyzőkönyvet készítenek.

### V. Vegyes rendelkezések

1. Az Eladó nyilatkozik, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy, és szerződéskötési képessége korlátozás hatálya alatt nem áll, ill. a jelen adásvételi szerződés megkötésének saját személyében rejlő vagy hatóságtól függő törvényes akadálya nincs.
2. A Vevő kijelenti, hogy belföldi jogi személyiséggel rendelkező önkormányzatként szerződőképes jogalany, és jelen jogügylet megkötésének akadálya nincsen.
3. Az Ingatlan adásvételével, a jelen szerződés elkészítésével járó költségeket és a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat a Vevő viseli.
4. A Felek nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés adó- és illetékjogi következményeit ismerik. A Vevőt visszatértes vagyonszerzési illeték fizetési kötelezettség az Itv. 5. § (1) bek. b) pontjára tekintettel **nem terheli**. A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 40. §-a értelmében a kisajátítási tervben megjelölt ingatlanokra megkötött adásvételi szerződés alapján kifizetett vételár a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítással megegyezően **adó- és illetékmentes**, ide nem értve az általános forgalmi adót. A kártalanítás összegét úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.
5. A Felek megbízzák és meghatalmazzák Dr. Juhász Péter Egyéni Ügyvédet (székhely: 6722 Szeged, Kálvária sgt. 19., adószám: 50240902-1-26) a jelen szerződés elkészítésével, valamint a tulajdonosváltás átvezetésével kapcsolatos földhivatali eljárásban és azzal összefüggésben minden más eljárásban, B400E kitöltése és beadása (pl. a NAV és a Fizetési Kedvezmények Osztálya előtt jelen adásvétellel kapcsolatos illeték ügy kapcsán és azzal összefüggésben) a jogi képviselő ellátásával (jelen szerződésben „Okiratszerkesztő ügyvéd”), amely megbízást és meghatalmazást Okiratszerkesztő ügyvéd elfogad. Erre tekintettel a Felek kérik, hogy az illetékekkel kapcsolatos összes iratot a NAV küldje meg az Okiratszerkesztő ügyvéd részére is. Helyettesítésre jogosult: Dr. Juhász János Ügyvédi Iroda jogi végzettségű alkalmazottai.
6. A Felek nyilatkoznak, hogy jelen szerződés rendelkezései szerződéses akaratuknak mindenben megfelelnek, így azt ügyvédi tényvázlatként is aláírják.
7. A Felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: **Pmt.**) 8. § (1) bek. előírásának megfelelően nyilatkoznak, hogy jelen ügylet során saját nevükben járnak el. A Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, a felek adatait a jelen ügyletbe kapcsolódó ügyvédi megbízás teljesítése keretében rögzítse, kezelje.

A Felek jelen szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Mórahalom, 2025. .... hó ..... nap

.....  
" Móraalmi Rozsmalom " Mezőgazdasági  
Termelő és Kereskedelmi Kft.

Képv.: Bodó Katalin/ Bagi Gyula István

ügyvezető

Eladó

.....  
Mórahalom Városi Önkormányzat  
Képv.: Nógrádi Zoltán polgármester

Vevő

Dr. Juhász Péter Egyéni Ügyvéd (székhely: 6722 Szeged, Kálvária sgt. 19., KASZ szám: 36062351) készítettem és ellenjegyzem Mórahalmon, 2025. év ..... hó ..... napján:





## Kisajátítást pótló adásvételi előszerződés

Amely létrejött egyrészről

**" Móraalmi Rozsmalom " Mezőgazdasági Termelő és Kereskedelmi Kft.**

Cégjegyzékszám: 06-09-002456

Adószám: 11086765-2-06

Székhely: 6782 Mórahalom, Röszei út 4-6.

Nyilvántartó hatóság, Szegedi Törvényszék Cégbírósága

Statisztikai számjele: 11086765-5510-113-06.

Bankszámlaszám: Erste Bank Hungary Zrt. 11606002-05640300-06000000 (a továbbiakban:

**Bankszámlaszám)**

Képviselője: Bodó Katalin/ Bagi Gyula István ügyvezető

mint tulajdonos és eladó – a továbbiakban: **Eladó** – másrészről,

**Mórahalom Városi Önkormányzat**

Székhelye: 6782 Mórahalom, Szentháromság tér 1.

Statisztikai azonosítója: 15726731-8411-321-06

Adószáma: 15726731-2-06

Nyilvántartó hatóság: Magyar Államkincstár

Nyilvántartási szám: 726731

Képviselője: Nógrádi Zoltán polgármester

mint vevő, – a továbbiakban **Vevő**; Eladó és Vevő a továbbiakban együtt **Felek** vagy

**Szerződő felek** – között a mai napon az alábbi feltételekkel:

### I. Előzmények, az adásvétel tárgya

1. Az Eladó kijelenti, hogy a **Mórahalom, Belterület 898 hrsz.** alatt nyilvántartott, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű, 4723 m<sup>2</sup> területű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) az 1/1 arányú tulajdonát képezte.
2. A Szerződő Felek rögzítik, hogy egymással az Ingatlan tekintetében Kisajátítást pótló adásvételi szerződést kötöttek ... napján, amelynek következtében az Ingatlan tekintetében a Micsik Zoltán földmérő által, a 116-2022-M munkaszám alatt elkészült kisajátítási vázrajz – amely a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. által záradékolásra került – (Továbbiakban: **Kisajátítási Vázrajz**) szerint a Felek telekalakítást hajtottak végre és ennek következtében az alábbi ingatlanok alakultak ki és az alábbi tulajdonosváltás történt, - amelynek átvezetése jelenleg folyamatban van az illetékes földhivatal előtt .. széljegy alatt -:
  - **Mórahalom, Belterület 898/1 hrsz.** alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 345 m<sup>2</sup> területű ingatlan, amelyet a Mórahalom Városi Önkormányzat (jelen előszerződés szerinti Vevő) megvásárolt, így az 1/1 arányú tulajdonába került és;
  - **Mórahalom, Belterület 898/2 hrsz.** alatt nyilvántartott, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű, 4378 m<sup>2</sup> területű ingatlan, amely " Móraalmi Rozsmalom " Mezőgazdasági Termelő és Kereskedelmi Kft. (jelen előszerződés szerinti Eladó) 1/1 arányú tulajdonába maradt.

3. A Kisajátítási Vázrajz jelen előszerződés 1. számú mellékletét képezi. A Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen előszerződés tárgya a **Mórahalom, Belterület 898/2 hrsz.** alatti ingatlanon (korábban: Mórahalom, Belterület 898 hrsz.) lévő „T” alakú épületből
    - 3.1. a mellékelt Kisajátítási Vázrajzon „x”-el jelölt malom épületrész és az ahhoz tartozó általaj, valamint
    - 3.2. az előbb megjelölt malom épületrésztől számított, a malom épületrész szélességében 5 méteres terület rész a telekvég irányába, amely a mellékelt Kisajátítási Vázrajzon „o”-el jelölt rész és az ahhoz tartozó általaj (Továbbiakban együtt: **Ingatlanrész**).

A Szerződő Felek rögzítik, hogy abban a nem várt esetben, ha a Kisajátítási Vázrajz alapján nem kerül átvezetésre az Ingatlan tekintetében a telekalakítás, úgy jelen adásvételi előszerződés hatálya kiterjed az Ingatlanrészre, függetlenül attól, hogy annak végleges helyrajzi száma – esetleges új vázrajz elkészítése miatt – eltér a jelenleg ismert Mórahalom, Belterület 898/2 hrsz.-tól.
  4. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanrészt a Vevő kisajátítás útján meg kívánja szerezni. A Felek kötelezettséget vállálnak arra, hogy az Ingatlanrész kisajátításhoz szükséges kisajátítási változási vázrajzot (Továbbiakban: **Vázrajz**) haladéktalanul elkészíttetik és azt záradékoltatják az illetékes földhivatalnál. A Vázrajzzal összefüggő költségeket a Felek közösen viselik.
- Meghatalmazás:** Eladó meghatalmazza a Vevőt, hogy a Vázrajz beszerzése érdekében helyette teljes jogkörrel eljárjon, minden nyilatkozatot megtegyen, kérelmet beadjon az illetékes földhivatal előtt és harmadik személyek előtt, amely meghatalmazást a Vevő jelen előszerződés aláírásával elfogadja. Az Eladó a meghatalmazás visszavonásával kapcsolatos jogáról jelen előszerződés aláírásával lemond.
5. Az Eladó az Ingatlanrészt teljes egészében, valamennyi törvényes és természetes tartozékával és alkotórészeivel együtt el kívánja adni a Vevőnek, a Vevő az Ingatlanrészt teljes egészében valamennyi törvényes és természetes tartozékával és alkotórészeivel együtt az Eladótól meg kívánja vásárolni.
  6. A végleges adásvételi szerződést a Vázrajz elkészíttetését és záradékolását követő 30 napon belül, de legkésőbb .....napjáig megkötik a Szerződő Felek (Továbbiakban: **Végleges Adásvételi szerződés**).
  7. A Felek rögzítik, hogy a Mórahalom, Belterület 898 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapján az alábbi terhek szerepelnek.
    - a tulajdoni lap III/8. alatt, 165621/3/2024.01.19. számú bejegyző határozat alapján, Építési tilalom a Mórahalom Városi Önkormányzat képviselő testületének 7/2020 (II.27.) sz. Önkormányzati rendelete alapján a Mórahalom Városi Önkormányzat (székhelye: 6782 Mórahalom, Szentháromság tér 1., törzsszám: 15726731) jogosult javára. (Továbbiakban: **Építési tilalom**).
    - a tulajdoni lap III/9. alatt, 165621/3/2024.01.19. számú bejegyző határozat alapján, Telekalakítási tilalom a Mórahalom Városi Önkormányzat képviselő testületének 7/2020 (II.27.) sz. Önkormányzati rendelete alapján a Mórahalom Városi Önkormányzat (székhelye: 6782 Mórahalom, Szentháromság tér 1., törzsszám: 15726731) jogosult javára. (Továbbiakban: **Telekalakítási tilalom**).

8. A Felek rögzítik, hogy a Mórahalom, Belterület 898/2 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapján az alábbi terhek fognak szerepelni előreláthatólag.
  - a tulajdoni lap III/9. alatt, 165621/3/2024.01.19. számú bejegyző határozat alapján, Telekalakítási tilalom a Mórahalom Városi Önkormányzat képviselő testületének 7/2020 (II.27.) sz. Önkormányzati rendelete alapján a Mórahalom Városi Önkormányzat (székhelye: 6782 Mórahalom, Szentháromság tér 1., törzsszám: 15726731) jogosult javára. (Továbbiakban: **Telekalakítási tilalom**).
9. A Vevő vállalja, hogy a fenti terhekre tekintettel minden szükséges hozzájárulást megad annak érdekében, hogy az Ingatlanrész tulajdonjogát megszerezze.
10. Az Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlanrész per-, igény- és tehermentes, továbbá szavatosságot és kötelezettséget vállal a Vevő akadálymentes tulajdonszerzésére, valamint az Ingatlanrészt a Vevőnek per-, igény- és tehermentesen adja el. Felek rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlanrészt per-, igény- és tehermentesen kívánja megvásárolni.
11. A Szerződő Felek megállapítják, hogy jelen kisajátítást pótló adásvételi előszerződés megkötésének indoka az Ingatlanrész közcélú felhasználása. A Vevő az Ingatlanrész tulajdonjogát A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § s) pontjában foglalt kulturális infrastruktúra fejlesztése céljából kívánja megszerezni.

## II. Vételár, fizetési feltételek

1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrész kölcsönösen kialakított vételárát mindösszesen **78.275.000, -Ft-ban, azaz Hetvennyolcmillió-kétszázhetvenötezer forintban** határozzák meg (a továbbiakban **Vételár**).
2. A Vételár a következő részekre különül el és az alábbiak szerint kerül megfizetésre az Eladó részére:

### 2.1. Első Vételárrész (Foglaló):

2.1.1. A Vevő a Vételárból **7.827.500, - Ft, azaz Hétmillió-nyolcszázhuszonhétézer-ötszáz forint** összeget jelen előszerződés aláírásával egyidejűleg megfizet az Eladó részére foglalóként az Eladó fent megjelölt Bankszámlaszámára történő banki átutalással (a továbbiakban: **Foglaló** vagy **Első Vételárrész**).

2.1.2. A Foglaló jogi tartalmát a Felek ismerik, azaz, ha az adásvétel olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a Foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásért felelős személy az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A Felek tudomásul vették az Okiratszerkesztő ügyvédnek a Foglalóval kapcsolatos kockázatokra történő figyelmeztetését.

### 2.2. Fennmaradó Vételárrész:

2.2.1. A Vevő vállalja, hogy a Vételárból fennmaradó **70.447.500, -Ft azaz Hetvenmillió-négyszáznegyvenhétézer-ötszáz forintot** (a továbbiakban **Fennmaradó Vételárrész**) a Végleges Adásvételi Szerződés aláírásával

**egyidejűleg** megfizeti Eladó részére Eladó fent megjelölt Bankszámlaszámára történő banki átutalással.

### III. Tulajdonjog átszállása

1. A Végleges Adásvételi Szerződés aláírásával egyidejűleg, a teljes Vételár kifizetése után az Eladó **feltétel és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az Ingatlanrészen fennálló 1/1 arányú tulajdonjogának törlésével egyidejűleg Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga **kisajátítást pótló adásvétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba (**Bejegyzési engedély**).

### IV. Birtokbaadás, használat

1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a mellékelt Kisajátítási Vázrajzon „~”-el jelölt malom épületrész lebontásra kerül (Továbbiakban: **Lebontandó épületrész**). A Felek megállapodnak, hogy a Lebontandó épületrész lebontását Eladó vállalja ..... napjáig. A Felek rögzítik, hogy a Lebontandó épületrészt akkor tekintik lebontottnak, ha Lebontandó épületrész fizikális, ténylegesen lebontásra került, nem pedig akkor, amikor a lebontás dokumentálásra kerül bármilyen formában pl. építési napló, stb.  
Az Eladó vállalja, hogy haladéktalanul értesíti a Vevőt a Lebontandó épületrész lebontásáról és vállalja, hogy ezzel egyidejűleg, de legkésőbb 5 napon belül átadja az Ingatlanrész kulcsait Vevő részére annak érdekében, hogy Vevő az Ingatlanrész kapcsán méréseket végezhesen.
2. A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanrész kulcsainak fentiek szerinti átadását követő 6 hónapon belül - a teljes Vételár kifizetését követően - adja a Vevő birtokába Eladó az Ingatlanrészt, kiürített, rendezett, tiszta állapotban (a továbbiakban: **Birtokbaadás vagy Birtokbaadási nap**). Az Ingatlanrész birtokba adásáig az Eladó viseli az Ingatlanrész terheit, szedi annak hasznait, míg a birtokbavételt követően Vevő szedi az Ingatlanrész hasznait és viseli annak terheit.
3. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbavételről jegyzőkönyvet készítenek.

### V. Vegyes rendelkezések

1. Az Eladó nyilatkozik, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy, és szerződéskötési képessége korlátozás hatálya alatt nem áll, ill. a jelen adásvételi szerződés megkötésének saját személyében rejlő vagy hatóságtól függő törvényes akadálya nincs.
2. A Vevő kijelenti, hogy belföldi jogi személyiséggel rendelkező önkormányzatként szerződőképes jogalany, és jelen jogügylet megkötésének akadálya nincsen.
3. Az Ingatlanrész adásvételével, a jelen előszerződés, valamint a Végleges Adásvételi Szerződés elkészítésével járó költségeket és a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat a Vevő viseli.
4. A Felek megbízzák és meghatalmazzák Dr. Juhász Péter Egyéni Ügyvédet (székhely: 6722 Szeged, Kálvária sgt. 19., adószám: 50240902-1-26) a jelen előszerződés

elkészítésével (jelen szerződésben „Okiratszerkesztő ügyvéd”), amely megbízást és meghatalmazást Okiratszerkesztő ügyvéd elfogad. Helyettesítésre jogosult: Dr. Juhász János Ügyvédi Iroda jogi végzettségű alkalmazottai.

5. A Felek nyilatkoznak, hogy jelen előszerződés rendelkezései szerződéses akaratuknak mindenben megfelelnek, így azt ügyvédi tényvázlatként is aláírják.
6. A Felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: **Pmt.**) 8. § (1) bek. előírásának megfelelően nyilatkoznak, hogy jelen ügylet során saját nevükben járnak el. A Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, a felek adatait a jelen ügyletnek kapcsolódó ügyvédi megbízás teljesítése keretében rögzítse, kezelje.

A Felek jelen előszerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Mórahalom, 2025. .... hó ..... nap

.....  
 " Mórahalmi Rozsmalom " Mezőgazdasági  
 Termelő és Kereskedelmi Kft.  
 Képv.: Bodó Katalin/ Bagi Gyula István  
 ügyvezető  
 Eladó

.....  
 Mórahalom Városi Önkormányzat  
 Képv.: Nógrádi Zoltán polgármester

Vevő

Dr. Juhász Péter Egyéni Ügyvéd (székhely: 6722 Szeged, Kálvária sgt. 19., KASZ szám: 36062351) készítettem és ellenjegyzem Mórahalmon, 2025. év ..... hó ..... napján:

