

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

Előterjesztő: Nógrádi Zoltán polgármester

Iktatószám: MH/603/2025

Ügyintéző/Témafelelős: Balog László/Kiri Ildikó/Marjanucz Katalin

Tárgy: Az Öszirózsa Szociális Szolgáltató Központ és az ahhoz kapcsolódó Társasházak épületeinek kivitelezésére vonatkozóan aláírásra került Együttműködési megállapodás módosítása

Véleményező bizottság: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

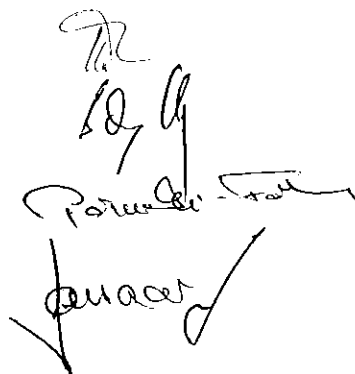
Melléklet: 1 pld Együttműködési Megállapodás módosítása

Jegyző:

Kabinet:

Pénzügy:

Polgármester:



The block contains four handwritten signatures. From top to bottom: the first is a stylized signature, likely of the Mayor; the second is another stylized signature; the third is a signature that appears to be 'Pénzügyi Bizottság'; and the fourth is a signature with a large checkmark, likely of the Clerk.

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

Tisztelt Képviselő-testület!

A T. Képviselő-testület a 2024.10.31. napján tartott testületi ülésén tárgyalta és fogadta el a mórahalmi Kossuth parkban épülő Szociális Szolgáltató Központ és az ahhoz kapcsolódó Társasházak épületeinek kivitelezésére vonatkozóan, a DOMIÉP Ingatlanfejlesztő Kft. és Mórahalom Városi Önkormányzat között létrejövő Együttműködési Megállapodást, melyet 2024. novemberi ülésén a 396/2024. (XI.28.) sz. határozatával módosított és ismételten elfogadta módosításokkal egységes szerkezetben. A Megállapodás ezt követően, 2024. 11. 21. napján került aláírásra.

Az idei év során megindult a lakások értékesítése, és az időközben felmerült tapasztalatok alapján indokoltta vált az Együttműködési Megállapodás ismételt módosítása, az abban meghatározott keresletet mérséklő feltételek megváltoztatása a kereslet növelése, sikeres ügyletek megkötése céljából.

Az érdeklődő vevőkkel történő tárgyalások során problémát jelentett a megállapodás alapján szerződésekbe foglalandó vételi jog meghatározott összege (vételi jog esetén a jogosult által fizetendő vételár az eredeti eladási árral megegyező összeg), továbbá az is, hogy hiteles vevők esetén a bankok nem nyújtanak hitelt abban az esetben, ha az ingatlan vételi joggal terhelt.

Fentiekre tekintettel újra kellett gondolni a szerződésbe foglalt biztosítéki rendszert annak érdekében, hogy a lakásokra legyen kereslet, de azokba – a korábbi biztosítéki rendszer esetleges módosítása esetén – még öröklés esetén se tudjon beköltözni vagy lakcímet létesíteni 55 év alatti személy.

A szerződés módosítást követően alapvetően három kategóriát különböztetnénk meg, attól függően, hogy államilag támogatott vagy piaci hiteles vevő vásárol lakást, vagy hitel nélküli. Előbbiek esetében – mivel a vételi jog bejegyzése ott a hitelfelvétel akadályá – egy, a társasházi alapító okiratba foglalandó új biztosíték került ki dolgozásra. Hitel nélküli vevő esetén maradna a vételi jog, ám a vételi ára az alábbiak szerint módosulna. A biztosítékok rendszerét az alábbi táblázat szemlélteti:

	Támogatott hiteles vevő	Nem támogatott hiteles vevő	Hitel nélküli vevő
Biztosítékok a szerződésben	Elővásárlási jog 15 millió forintos igénybevételi díj 55 év alatti személy beköltözése vagy lakcím létesítése esetén (Társasházi alapító okiratban)	Elővásárlási jog Elidegenítési és terhelési tilalom (ha a bank engedi) 15 millió forintos igénybevételi díj 55 év alatti személy beköltözése vagy lakcím létesítése esetén (Társasházi alapító okiratban)	Elővásárlási jog Elidegenítési és terhelési tilalom Vételi jog (piaci ár: 3 független értékbecsítő által adott érték átlaga, az eredeti eladási ár helyett)

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

Elkészült továbbá a Társasház alapító okiratának tervezete, melynek végleges tartalmáról az egyeztetés még folyamatban a DOMIÉP Kft.-vel. Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy Önkormányzat által elfogadott végleges Társasházi Alapító Okirat az együttműködési megállapodás mellékletét fogja képezni. A Társasházi Alapító okirat végleges szövegének kidolgozása során figyelembe vesszük, hogy megfelelően kidolgozásra kerüljön az Őszirózsa Szociális Szolgáltató Központ idősok részére nyújtott szolgáltatásaira épülő „nyugdíjsház” jellegű védő biztosítéki rendelkezés, továbbá, hogy mindazon rendelkezések beépüljenek az Alapító Okiratba, melyeket a T. Képviselő-testület a DOMIÉP Kft.-vel kötött megállapodásaiban javasolt abba rögzíteni.

A kiegészítéseket, módosításokat vastag, aláhúzott betűkkel tartalmazó módosító megállapodás tervezetet tájékoztatás céljából a jelen előterjesztéshez mellékeljük.

A fentiekre való tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg, és az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Nógrádi Zoltán
polgármester

Határozati javaslat

1./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete „Az Őszirózsa Szociális Szolgáltató Központ és az ahhoz kapcsolódó Társasházak épületeinek kivitelezésére vonatkozóan aláírásra került Együttműködési megállapodás módosítása” tárgyú előterjesztést megtárgyalta, az abban foglaltakkal egyetért, a DOMIÉP Ingatlanfejlesztő Kft. és Mórahalom Városi Önkormányzat között létrejött Együttműködési Megállapodást módosító Szerződést a melléklet szerint jóváhagyja. Mórahalom Városi Önkormányzat egyetért azzal, hogy a végleges Társasházi Alapító Okirat annak elkészültét követően az Együttműködési Megállapodás mellékletét képezze.

2./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Mórahalom Város Polgármesterét, hogy a mellékelt Együttműködési Megállapodás módosítást aláírja, továbbá, hogy a Társasházi Alapító Okirat végleges tartalmának kidolgozása során Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének álláspontját a testület által korábban jóváhagyott, továbbá jelen előterjesztés szerint módosított megállapodásaiban foglaltak szerint képviselje.

Határidő: azonnal és folyamatos
Felelős: 2. pontra: Mórahalom város Polgármestere
Beszámolásra: 2026. májusi Kt.

Erről értesítést kap:

- 1./ Mórahalom város Polgármestere
- 2./ Domiép Ingatlanfejlesztő Kft.
- 3./ Irattár

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

Melléklet:

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS MÓDOSÍTÁSA

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

Cégj. 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:

I. Előzmények:

1./ Felek 2024. november 21. napján Együttműködési megállapodást (a továbbiakban: Megállapodás) kötöttek a Mórahalom, Kossuth park 462/8. hrsz alatt nyilvántartott ingatlanon olyan, a megállapodásban meghatározott életkort betöltött személyek számára alapellátást nyújtó Szociális Szolgáltató Központ (a továbbiakban: Szolgáltató Központ), valamint hozzá tartozó Társasházak (a továbbiakban: Társasház vagy Őszirozsa Lakópark) megépítése és működtetése tárgyában, melyben tulajdonosi/fenntartói szinten is külön válik a lakók, szolgáltatást igénybe vevők számára a megfelelő színvonalú, komfortfokozatú, önálló életér biztosítása, illetőleg a szociális alapellátás, valamint a kényelmi szolgáltatások igénybe vételének biztosítására szolgáló infrastruktúra (Szolgáltató Központ).

2./ Felek rögzítik, hogy a megállapodás megkötése óta eltelt időszakban bekövetkezett tapasztalatok alapján az együttműködési megállapodásban az Őszirozsa Lakópark működtetésére vonatkozóan lefektetett alapvető feltételeket közös megegyezésük alapján módosítani indokolt.

3./ Felek a fenti előzmények után az együttműködési megállapodást az alábbiak szerint módosítják:

II. Módosítások:

1./ A Megállapodás 8.2. pontja az alábbiak szerint módosul:

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 módjainak 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 ~~valamennyi társasházi lakás~~ azon lakások értékesítése esetén, melyeket a vevők hitel igénybe vétele nélkül kívánnak megvásárolni, a Mórahalom Városi Önkormányzat számára vételi jogot biztosít határozatlan időre az adásvételi szerződésben. Az előbbi Önkormányzatot illető vételi jog nem egyezik meg a jelen szerződés 3. pontjának második bekezdésében meghatározott 5 lakásra kiterjedő vételi joggal.

A felek megállapodnak abban, hogy a hitel nélküli vevő részére történő 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, a vételi jog gyakorlásának esetére az Önkormányzat által megbízott három független ingatlanforgalmi szakértő által készített szakértői vélemény átlagára alapján kerül meghatározásra azzal, hogy a szakértői vélemények nem lehetnek 180 napján régebbiek

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 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 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.

A felek megállapodnak továbbá abban, hogy a hitel igénybevételével lakást vásárolni kívánó vevő részére történő lakásértékesítés esetén eladó csak olyan adásvételi előszerződést, illetve végleges adásvételi szerződést köt, melyben az Önkormányzat javára – államilag támogatott hitel esetén – elővásárlási jog, - piaci hitel esetén pedig – elővásárlási jog és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül kikötésre. Hitelt igénybe vevő vásárlók esetén a DOMIÉP Kft. vállalja, hogy a jelen szerződés 2. sz. mellékletében kidolgozott biztosítéki rendszert magába foglaló (Piaci és államilag támogatott hitelre külön előkészített) előszerződés és szerződés mintát alkalmazzák.

Felek megállapodnak abban, hogy hitel igénybevételével vásárló vevők esetén is célja az Önkormányzatnak, hogy az ingatlan közelében lévő Szolgáltató Központhoz illeszkedő lakóközösséget tartson fenn az ingatlan Társasházában, melyre tekintettel ezen esetekre további biztosítékot dolgoznak ki a Társasházak Alapító Okiratában, a Lakóparkba beköltöző vagy ott lakcímet létesítő 55 év alatti személyek vonatkozásában, egy általuk fizetendő igénybevételi díj formájában. Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat által elfogadott Társasházi Alapító Okirat a jelen szerződés 3. sz. mellékletét képezi, melyben foglalt feltételek módosítását Felek jelen megállapodásban kizárják és ahhoz a Társasházi Közgyűléseken sem járulnak hozzá.

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.”

2./ Felek a Megállapodás 2. sz. mellékletét a jelen szerződés 1. sz. mellékletére cserélik, továbbá Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés 2. sz. mellékletét képező Alapító Okirat jelen szerződés hatályba lépésétől az együttműködési megállapodás 3. sz. mellékletét képezi.

3./ Jelen szerződés módosítást Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-Testülete/2025. (XI.27.) Kt. sz. határozatával elfogadta.

4./Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

7./ Felek jelen szerződés módosítást elolvasás, értelmezés és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írtak alá.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: A Jogosult javára az Ingatlanon alapított jogok, mely az együttműködési megállapodás 2. sz. mellékletét képezi
2. sz. melléklet: A Társasház Alapító Okirata, mely az együttműködési megállapodás 3. sz. mellékletét képezi

Mórahalom, 2025. december

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

Domonkos László
ügyvezető
DOMIÉP Ingatlanfejlesztő Kft.
képviselőként

Nógrádi Zoltán
Polgármester
Mórahalom Városi Önkormányzat
képviselőként

Pénzügyi ellenjegyző:

Mórahalom, 2025. december

Balog László

1. sz. melléklet

Együttműködési megállapodás

2. melléklet

**9. A Jogosult javára az Ingatlanon alapított jogok – HITELT IGÉNYBE NEM VEVŐ
VÁSÁRLÓ ESETÉN**

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. Elővásárlási jog

9.1.1. 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

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

Vevő az Ingatlan tulajdonjogát a Jogosult részére köteles adásvétel jogcímen átruházni.

9.1.2. A Jogosult nem kívánja gyakorolni az Elővásárlási 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 Jogosult azért nem kívánja gyakorolni az Elővásárlási 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 Felek rögzítik, hogy ha a Vételi ajánlat a Jogosult részére kézbesítésre kerül, a Jogosult Elővásárlási jog gyakorlási lehetősége a Vételi ajánlat kézbesítése időpontjában megnyílik, és a Jogosult az Elővásárlási jogot a 9.1. pontban foglaltak szerint gyakorolhatja.

9.2. Elidegenítési tilalom

9.2.1.1. A Felek az Elővásárlási jog biztosítására határozatlan időtartamra elidegenítési tilalmat alapítanak az Ingatlanra az Önkormányzat javára.

9.3. Vételi jog

9.3.1. 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 Vevők elhalálozása esetén a Vételi jog a Vevők örököseivel szemben gyakorolható.
- Ha a Jogosult tudomást szerez arról, hogy jelen szerződés szerinti Vevők az Ingatlan tulajdonjogát harmadik személy számára bármely jogcímen, visszterhesen vagy ingyenesen átruházzák. A Vételi jog gyakorlására a Jogosult legkésőbb az átruházásról való tudomásszerzést követő 90 napon belül jogosult.
- Ha a Jogosult tudomást szerez arról, hogy a Vevők az Ingatlan tulajdonjogát harmadik személy számára bármely jogcímen, visszterhesen vagy ingyenesen át kívánják ruházni (pl. eladásra való meghirdetés). A Vételi jog gyakorlására a

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

Jogosult legkésőbb az átruházási szándékról való tudomásszerzést követő 90 napon belül jogosult.

- Ha a Jogosult tudomást szerez arról, hogy a Vevők az Ingatlant nem lakhatásuk céljából szerezték, azaz az Ingatlan használatát ingyenesen, vagy ellenérték fejében másnak átengedték (pl. bérbe adta hosszú, vagy rövidtávra). A Vételi jog gyakorlására a Jogosult legkésőbb az előbbiekről való tudomásszerzést követő 90 napon belül jogosult.

9.3.2.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 Jogosult 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.

9.3.3.A Vételi jog gyakorlásának esetére a Szerződő Felek a Lakásingatlan mindenkori vételárát az alábbiak szerint határozzák meg:

Az Önkormányzat három független ingatlanforgalmi szakértőt bíz meg szakértői vélemény elkészítésére és a három szakértői vélemény átlagára alapján kerül meghatározásra a vételár (Vételi ár) azzal, hogy a szakértői vélemények nem lehetnek 180 napján régebbiek.

9.3.4.. A Jogosult a Vételi árat a Vevő bankszámlaszámára köteles átutalni, a Vételi jog gyakorlását követő 5 munkanapon belül.

9.3.5. 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 49030055számú, MBH Banknál vezetett letéti számlájára (a továbbiakban: „**Letéti számla**”) történő átutalással is teljesíteni. A Vevő 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

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

az alábbi információ részére történő megküldését követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 munkanapon belül köteles átutalni a Vevők részére:

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

9.3.6. A Felek rögzítik, hogy a Vételi jog alapításának célja az, hogy ha a Vevők az Ingatlant bármely jogcímen, ingyenesen vagy visszterhesen át kívánják 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.

9.4. Ingatlannyilvántartási rendelkezések

9.4.1. A jelen fejezetben foglaltakra tekintettel a Jogosult javára Elővásárlási jog, és Vételi 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 Elővásárlási jogot, Vételi Jogot illetve ennek biztosítására elidegenítési tilalmat az Ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzen.

9. A Jogosult javára az Ingatlanon alapított jogok – PIACI HITELT IGÉNYBE VEVŐ VÁSÁRLÓ ESETÉN

9.1. Elővásárlási jog

9.1.1. 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.

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

9.1.2. A Jogosult nem kívánja gyakorolni az Elővásárlási 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 az Elővásárlási 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 Felek rögzítik, hogy ha a Vételi ajánlat a Jogosult részére kézbesítésre kerül, a Jogosult Elővásárlási jog gyakorlási lehetősége a Vételi ajánlat kézbesítése időpontjában megnyílik, és a Jogosult az Elővásárlási jogot a 9.1. pontban foglaltak szerint gyakorolhatja.

9.2. Elidegenítési tilalom

9.2.1.1. A Felek az Elővásárlási jog biztosítására határozatlan időtartamra elidegenítési tilalmat alapítanak az Ingatlanra az Önkormányzat javára.

Az Önkormányzat jelen megállapodás aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a javára bejegyzett terheket követő ranghelyre bármelyik pénzügyi jelzálogjogot, és a zálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztessen be az ingatlan-nyilvántartásba.

9.3. Ingatlannyilvántartási rendelkezések

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

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

9. A Jogosult javára az Ingatlanon alapított jogok – ÁLLAMILAG TÁMOGATOTT HITELT IGÉNYBE VEVŐ VÁSÁRLÓ ESETÉN

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

9.1. Elővásárlási jog

9.1.1. 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.

9.1.2. A Jogosult nem kívánja gyakorolni az Elővásárlási 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 Jogosult azért nem kívánja gyakorolni az Elővásárlási 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 Felek rögzítik, hogy ha a Vételi ajánlat a Jogosult részére kézbesítésre kerül, a Jogosult Elővásárlási jog gyakorlási lehetősége a Vételi ajánlat kézbesítése időpontjában megnyílik, és a Jogosult az Elővásárlási jogot a 9.1. pontban foglaltak szerint gyakorolhatja.

9.2. Inatlannyilvántartási rendelkezések

9.2.1. A jelen fejezetben foglaltakra tekintettel a Jogosult javára Elővásárlási jog kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba határozatlan időtartamra vonatkozóan.

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