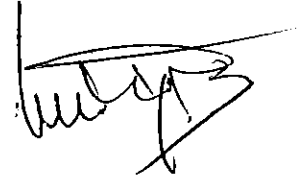


Mórahalom Város Polgármesterétől
EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Előterjesztő: Nógrádi Zoltán - Polgármester

Iktatószám: MH/11542/2024

Ügyintéző/Témafelelős: Csányi László/Brindza Ágnes



Tárgy: Döntés a Mórahalom, külterület 0406/208 hrsz.-ú ingatlanon fekvő Fedett lovarda épület önálló tulajdoni jogának elismeréséről és altalajára történő földhasználati jog alapításáról

Véleményező bizottság: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

Melléklet: 1 db helyszínrajz
1 db megállapodás-tervezet épület önálló tulajdonjogáról, földhasználati jog alapításáról

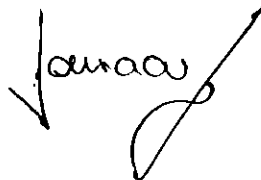
Jegyző:

Kabinet:

Pénzügy:



Polgármester:



Tisztelt Képviselő-Testület!

Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. április 28-án megtartott soros ülésén a 211/2022. (IV.28.) Képviselői-testületi határozatában elfogadásra került a „Mórahalom, 0406/208 hrsz-ú terület bérbeadása” tárgyú előterjesztés, melyben az Önkormányzat tulajdonában álló Mórahalom, külterület 0406/208 helyrajzi számú 5191 m² alapterületű ingatlant Balog Ádám (6782 Mórahalom, Radnóti u. 2.) részére bérbe adja 2022. május 1-től 2029. december 31-ig tartó határozott időtartamra, az általa benyújtandó VP6-6.4.1.1-22 kódszámú „Nem mezőgazdasági tevékenységek diverzifikációja-Lovas létesítmények fejlesztése” című pályázat megvalósítása érdekében.

A Vidékfejlesztési Program keretén belül a Vidékfejlesztési Program Irányító Hatósága, mint Támogató által 2022.04.04 napján meghirdetett „Nem mezőgazdasági tevékenységek diverzifikációja - Lovas létesítmények fejlesztése” című, VP6-6.4.1.1-22 kódszámú felhívás alapján, Balog Ádám, mint támogatást igénylő 2022.05.16-én kérelmet nyújtott be, melyet a Támogató elbírált és támogatásra alkalmasnak minősített.

A 82/2023. (II.23.) Képviselői-testületi határozatában elfogadásra került, hogy a beadott pályázat érdekében Balog Ádám ügyvezető 52,94 %-os tulajdonosi aránnyal megalapítsa a Lovas Turisztikai Kft.-t, amelyben a Mórhalmi Városfejlesztő Kft. 17,65 %, az Egészséges Mórhalomért Közalapítvány 5,88 %, a Thermálgyűrű Kft. pedig 23,53 % tulajdonosi aránnyal rendelkezik.

A Fedett Lovarda építése befejeződött és annak műszaki átadás-átvétele 2024. április 16-án megtörtént, amelyet követően a Fedett Lovarda épületkiemeléssel albetétesítésre került és kialakult a Micsik Zoltán által 112-24-M munkaszám alatt elkészített és a Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Földhivatal által E-40/2024 számmal záradékolt változási vázrajznak megfelelően a 0406/208/A hrsz.-ú, fedett lovarda megnevezésű, 901 m² területű ingatlan.

Az újonnan kialakult ingatlanon a Fedett lovarda – mint felépítmény – általajára kiterjedő földhasználati jogot kívánunk alapítani a felépítmény mindenkorai tulajdonosa, a Lovas Turisztikai Kft. javára.

A földhasználati jog alapítása ellenérték ellenében, visszerhesen történik. A 901 m³ földterület területének forgalmi értéke 2.300,- Ft/m² alapulvételével 2.072.300,- Ft. A földhasználati jog jogosultját megillető földhasználati jog értéke a törvény alapján 414.460,- Ft.

A felek megállapodtak a földhasználati jog ellenértékében bruttó 414.460,- Ft összegben, mely határozatlan időre szól.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jogügyletkez a jóváhagyást megadni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék!

Csányi László/Brindza Ágnes

Határozati javaslat

1./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „*Döntés a Mórahalom, külterület 0406/208 hrsz.-ú ingatlanon fekvő Fedett lovarda épület önálló tulajdoni jogának elismeréséről és altalajára történő földhasználati jog alapításáról*” tárgyú előterjesztést és az abban foglaltakkal egyetért.

2./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul ahhoz, hogy Mórahalom Városi Önkormányzat a 0406/208/A hrsz.-ú, fedett lovarda megnevezésű, 901 m² területű ingatlanon fekvő a Fedett Lovarda – mint felépítmény – altalajára kiterjedő, határozatlan időtartamra szóló földhasználati jogot alapítson a felépítmény a Lovas Turisztikai Kft. javára egyszeri bruttó 414.460,- Ft földhasználati díj megfizetése ellenében.

3./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a szükséges tárgyalásokat lefolytassa, intézkedéseket határidőre tegyen, az egyeztetés során felmerült változtatásokat a megállapodáson átvezesse, illetve a végleges megállapodást épület önálló tulajdonjogáról és földhasználati jog alapításáról aláírja és a szükséges jognyilatkozatokat tegyen, valamint gondoskodjon a jogügylet ingatlan-nyilvántartási átvezetéséről.

4./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhívja a jegyző figyelmét, hogy az ingatlanvásárlással kapcsolatos költségeket az Önkormányzat 2024. évi költségvetési rendeletébe építse be.

Határidő : 3. /pontra folyamatos
4./ pontra: az önkormányzat költségvetésének következő módosítása alkalmával

Felelős : 3./ pontra Mórahalom város polgármestere
4./ pontra Mórahalom város jegyzője

Beszámolásra: 2024. novemberi Kt.

Erről értesítést kap:

1. Mórahalom város polgármestere
2. Mórahalom város jegyzője
3. Költségvetési- és Adó Osztály
4. Irattár

Övezet/bazális:	Köz - kőligyes szabvány és phrengar	
Belsőbbi oszt.	42. sz. szabvány	
Beépítésség:	40 %	
Építésmassza:	200 m ²	
Készítési min. időmérték:	250 m ²	
A tégler terület:	5 193 m ²	
Melyre/ly szám:	0409/203	
Cím:	6782 Mészárosok, Lovas út 68.	
Építet terület:	Küveti sporttelep-terület - 12 db boxot és 12 db álló	
Meglelt épület bruttó alapterület:	889,23 m ²	
Meglelt épület bruttó alapterület:	262,02 m ²	
Tervezett beépítés:	(31,25 x 5,193) x 100 = 1621,2 m ² < 40 %	MEGFELEL
Tervezett burkolatok:	285,81 m ²	
Burkolat:	285,81 x 115,12 = 347,06 m ²	
Zöldfelület:	259,1 x 147,06 = 37953,94 m ²	
Zöldfelület területéből:	73,3 % > 40 %	MEGFELEL
Építésmassza:	5,82 m ³ > 10 m ³	MEGFELEL

- szinttel száma:	földszint:
- bruttó alapterület:	889,23 m ²
- nettó alapterület:	804,91 m ²
- földszint padlószint:	+0,00 m
- épület földalatti részei:	-0,02 m
- csatlakozó terepszint:	-0,05 m
- emelkedésság:	+5,39 m
- gerincmagasság:	+9,83 m

Tervező:	Kemencs szerkesztő:	Tervező dátuma:	Szerkesztő:
Tan Máté	É 06-298		Szűcs Zoltán
Magyarországi:	Magyarországi:		
	Balog János		1:500
	6702 Mórhalom, Károlyi Pál utca 2.		
Tárgy:	Feladat: Tervezési feladat előkészítése	Értékelési/tervezési tétel:	
	5392. Mórhalom, Lőrinc utca 6. Hrsz.: 06/0208		
Helyneve:	Helyneve:		
	Dátum:		
	2022.04.		
<p>A tervezési feladat az 1998. évi XXV. törvény szerinti szabványok szerint készült. A tervezési feladat az 1998. évi XXV. törvény szerinti szabványok szerint készült. A tervezési feladat az 1998. évi XXV. törvény szerinti szabványok szerint készült.</p>			
<p>Értékelési/tervezési tétel: 1:500</p>			

Megállapodás épület önálló tulajdonjogáról, földhasználati jog alapításáról

Mórahalom Városi Önkormányzat

Székhelye: 6782 Mórahalom, Szentháromság tér 1.

Statisztikai azonosítója: 15726731-8411-321-06

Adószáma: 15726731-2-06

Bankszámlaszáma: 11735115-15354477

Képviseli: Nógrádi Zoltán polgármester

mint tulajdonos – a továbbiakban: **Tulajdonos** –

másrészről a

Lovas Turisztikai Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhelye: 6782 Mórahalom, Szegedi út 1. B. ép.

Statisztikai számjele: 32251085-9319-113-06

Adószáma: 32251085-2-06

Cégjegyzékszám: 06-09-028725

Képviseli: Balog Ádám ügyvezető

mint építő – a továbbiakban: **Építő** – Tulajdonos és Építő a továbbiakban együtt: **Szerződő Felek** vagy **Felek** – között a mai napon az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények, illetve a felépítményen szerzett tulajdonjog elismerése

1. A Tulajdonos rögzíti, hogy az 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll a **Mórahalom, külterület 0406/208** helyrajzi számú, 5191 m² alapterületű, kivett sportlétesítmény – 12 db boxot és 12 db kifutót magában foglaló lóistálló megnevezésű, természetben a 6782 Mórahalom, Lovas dűlő 8. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az Ingatlan alatt a sportlétesítmény alatti földterület is értendő.
2. Az Építő a CS/D01/03062-16/2022. számú jogerős építési engedély alapján, a Tulajdonos hozzájárulásával, az Ingatlanon saját költségén felépített egy 901 m² alapterületű, fedett lovarda megnevezésű felépítményt, amelyre kiadásra került a CS/D01/03062-16/2022. számú jogerős használatba vételi engedély is (a továbbiakban: **Felépítmény**).
3. A Felek ezen előzményekre tekintettel jelen megállapodásban kívánják a Felépítmény tulajdonjogát rendezni és a Felépítmény természetbeni állapotát az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetni a következők szerint. A Felek rögzítik, hogy az Építő a Felépítményt saját forrásból, saját költségén építette meg.

4. A Felek megállapodnak, hogy a Felépítmény 1/1 arányú tulajdonjoga önálló ingatlanként a Ptk. 5:18. § (1) és (2) bek. alapján az Építőt illeti meg a Micsik Zoltán által 112-24-M munkaszám alatt elkészített és a Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Földhivatal által E-40/2024 számmal záradékolt változási vázrajznak megfelelően, az alábbiak szerint:
- **Mórahalom külterület 0406/208/A hrsz. alatt, fedett lovarda megnevezéssel és 901 m² területtel.**

II. A változási vázrajz alapján a változást követő állapot

1. Micsik Zoltán által 112-24-M munkaszám alatt elkészített és a Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Földhivatal által E-40/2024 számmal záradékolt változási vázrajznak megfelelően az alábbi ingatlanok alakultak ki:
- **Mórahalom külterület, 0406/208 hrsz.-ú, kivett sportlétesítmény – 12 db boxot és 12 db kifutót magában foglaló lóistálló megnevezésű, 5191 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Kialakult Ingatlan), amely a Mórahalom Városi Önkormányzat tulajdonában marad,**
 - **Mórahalom külterület, 0406/208/A hrsz.-ú, fedett lovarda megnevezésű, 901 m² területű ingatlan (Felépítmény), amely a Lovas Turisztikai Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonába kerül.**

III. Földhasználati jog alapítása

1. A Kialakult Ingatlanból 901 m² nagyságú, a jelen megállapodás elválaszthatatlan részét képező vázrajzon a **Felépítmény területére kiterjedő földhasználati jog kerül alapításra a Ptk. 5:145. § alapján az építésre tekintettel a Felépítmény mindenkori tulajdonosa javára (a továbbiakban: Földterület.).**
2. A földhasználati jog alapján a Felépítmény mindenkori tulajdonosa jogosult a Kialakult Ingatlan használatára és hasznai szedésére, ennek megfelelően a Tulajdonos köteles a Felépítmény mindenkori tulajdonosának biztosítani, hogy a Kialakult Ingatlant használja és hasznait szedje. A Tulajdonos a Ptk. 5:160. § alapján köteles az Építő részére biztosítani a Földterületre való bejárást a Kialakult Ingatlan teljes területén.
3. Az Építő a használat arányában köteles viselni a Kialakult Ingatlan fenntartásával járó terheket.
4. A Felek rögzítik, hogy az Építőt mint a földhasználati jog jogosultját megillető földhasználati jog 414.460,- Ft, azaz négyszáztizennégyezer-négyszázhatvan forint összegben jelölik meg. Az Építő a földhasználati jog ellenértékét a Tulajdonos fent megjelölt bankszámla számára való átutalás útján fizeti meg.

5. A Ptk. 5:20. § alapján a Tulajdonost az épületre, a Felépítmény mindenkori tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.

IV. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

1. Az Építő kötelezi magát, hogy haladéktalanul eljár a Felépítmény és a földhasználati jog ingatlan-nyilvántartási feltüntetésére iránt.
2. A Tulajdonos **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy
 - az Ingatlan adataiban változatlanul a **Mórahalom külterület, 0406/208 hrsz.-ú, kivett sportlétesítmény – 12 db boxot és 12 db kifutót magában foglaló lóistálló megnevezésű, 5191 m² területű ingatlan** (Kialakult Ingatlan) kerüljön feltüntetésre, amely továbbra is Tulajdonos 1/1 arányú tulajdonában van,
 - a Felépítmény önálló ingatlanként feltüntetésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban **Mórahalom külterület, 0406/208/A hrsz.** alatt fedett lovarda megnevezéssel és 901 m² területtel, és ezen önálló ingatlanra az Építő 1/1 arányú tulajdonjoga kerüljön bejegyzésre **eredeti tulajdonjogszerzés jogcímén,**
 - a Kialakult Ingatlanra a Felépítményre tekintettel, annak 901 m² területére a Felépítmény mindenkori tulajdonosának javára, időben a Felépítmény fennálltaig terjedő **földhasználati joga** kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.
3. A Felek megállapítják, hogy a földhasználati jog önálló forgalom tárgya nem lehet, az önállóan nem ruházható át.

V. Vegyes rendelkezések

1. A Tulajdonos kijelenti, hogy belföldi jogi személyiséggel rendelkező önkormányzatként szerződőképes jogalany, és jelen jogügylet megkötésének akadályai nincsen.
2. Az Építő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, amelynek és amely képviselőjének ügyletkötési jogosultsága fennáll, korlátozás alá nem esik.
3. A jelen okirat elkészítésével járó költségeket, így az ügyvédi munkadíjat, valamint a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat az Építő viseli.
4. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja az Építőt arról, hogy az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 18. § és 102. § (1) bek. d) pontja alapján visszerthes vagyónátruházási illetékfizetési kötelezettsége keletkezik a jelen módosítással érintett jogügylet, vagyis a földhasználati jog alapításának következményeként.
5. Az Építő kijelenti, hogy a Mórahalom, külterület 0406/208 hrsz. ingatlanon fennálló tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetése tekintetében élni kíván az

Itv. 26. § (1a) d) pontja szerinti illetékmentességi joggal, amely szerint az ingatlan forgalmi értékéből az épület forgalmi értékének megfelelő rész illetékmentes, ha a telek tulajdonosával kötött megállapodásból és az építés költségeit, körülményeit tanúsító egyéb okiratokból egyértelműen kitűnik, hogy az épületet a vagyonszerző hozta létre.

6. 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 (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 a az illetékkal kapcsolatos összes iratot a NAV küldje meg az Okiratszerkesztő ügyvéd részére is. Helyettesítésre jogosult: Dr. Juhász János Ügyvédi Iroda jogi végzettségű alkalmazottai.
7. A Felek nyilatkoznak, hogy jelen okirat rendelkezései akaratuknak mindenben megfelelnek, így azt ügyvédi tényvázlatként is aláírják.
8. Jelen okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Felek a jelen okiratot elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Mórahalom, 2024. hó nap

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

Tulajdonos

.....
Lovas Turisztikai Korlátolt Felelősségű
Társaság
Képv.: Balog Ádám ügyvezető
Építő

Mórahalom Városi Önkormányzata részéről pénzügyi ellenjegyzőként Balog László kabinetvezető ellenjegyzem Mórahalmon, 2024. hó napján:

Dr. Juhász Péter ügyvéd (6722 Szeged, Kálvária sgt. 19., kamarai azonosító szám: 36062351) készítettem és ellenjegyzem Mórahalmon, 2024. hó ... napján: