

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: Tájékoztatás a Szociális Szolgáltató Központ és az ahhoz kapcsolódó Társasházak épületeinek kivitelezésére vonatkozóan aláírásra került Együttműködési megállapodásról

Véleményező bizottság: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

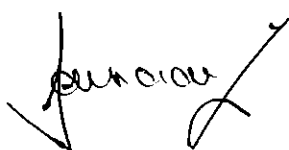
Melléklet: 1 pld Együttműködési Megállapodás módosításokkal jelölve

Jegyző:

Kabinet:

Pénzügy:

Polgármester:



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.

Az Együttműködési Megállapodásban meghatározott feltételek kereslet mérséklő hatása kapcsán már a képviselő-testületi ülésen is vetődtek fel kérdések, és a T. képviselő-testületi elfogadást követően a megállapodás 2024.11.21. napjára tervezett aláírása előtt a DOMIÉP Ingatlanfejlesztő Kft. is kérte az Együttműködési Megállapodás ismételt áttekintését, és az abban szereplő keresletet mérséklő rendelkezések módosítását.

A szerződő felek egyeztetésének eredményeként, a felek által kölcsönösen elfogadott együttműködési megállapodás tartalma 2024.11.20. napjára alakult ki, és a megállapodás 11. pontjának utolsó mondataként – a megállapodás többi pontjának kis mértékű pontosítása és a mellékleteinek változatlanul hagyása mellett – az alábbi érdemi rendelkezés került beépítésre:

„Felek megállapodnak, hogy az előbbi 5 éves felülvizsgálatkor a jelen megállapodás 8. pontjában, illetve a 2. sz. mellékletben az Önkormányzat részére és valamennyi lakásra kiterjedő vételi jog gyakorlása esetén alkalmazandó vételár kapcsán irányadónak tekintik az Első 3 Társasházon kívül a Mórahalom, Kossuth park 462/8. hrsz alatt nyilvántartott ingatlanon a jövőben megvalósított társasházak lakás árait (az Első 3 Társasházon kívüli jövőben megvalósított társasházak a továbbiakban: „Új Társasházak”).”

A felek a megállapodást 2024.11.21. napján írták alá.

A kiegészítéseket, pontosításokat piros betűvel tartalmazó megállapodást 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 a „Tájékoztatás a Szociális Szolgáltató Központ és az ahhoz kapcsolódó Társasházak épületeinek kivitelezésére vonatkozóan aláírásra került Együttműködési megállapodásról” tárgyú előterjesztést megtárgyalta, az abban foglaltakkal egyetért, a DOMIÉP Ingatlanfejlesztő Kft. és Mórahalom Városi Önkormányzat között létrejött Együttműködési Megállapodást a melléklet szerint jóváhagyja.

Határidő: azonnal és folyamatos
Felelős: Mórahalom város Polgármestere
Beszámolásra: 2025. augusztusi Kt.

Erről értesítést kap:

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

- 1./ Mórahalom város Polgármestere
- 2./ Mórahalom város Jegyzője
- 3./ Irattár

Melléklet:

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

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

Cégb. 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 Öszirózsa 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.

2.)

Szerződő Felek rögzítik, hogy az Öszirózsa Lakópark létrehozása érdekében folytatott előkészítő tevékenység eredményeként rendelkezésre áll a Mórahalom Városi Önkormányzat kizárólagos

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

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 (az előbbi 3 darab Társasház jelen megállapodásban: „Első 3 Társasház”). 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 jelen szerződésben meghatározott másik vételi jog mellett – 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 építető 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 díjnak 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 módjainak igénybe vevővel történő megállapodás szerinti

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

meghatározása a tulajdonos kizárólagos joga. A használók részére az üzemeltetési és közös költségek megállapítása a Társasház kizárólagos joga.

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 értékesítése esetén 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 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 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.

EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI
Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 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 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 egyedi 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 jogaikat érvényesítik és kötelezettségeiket teljesítik.

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

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

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 eredményessége érdekében vállalják, hogy jelen megállapodást 5 évente felülvizsgálják. Felek megállapodnak, hogy az előbbi 5 éves felülvizsgálatkor a jelen megállapodás 8. pontjában, illetve a 2. sz. mellékletben az Önkormányzat részére és valamennyi lakásra kiterjedő vételi jog gyakorlása esetén alkalmazandó vételár kapcsán irányadónak tekintik az Első 3 Társasházon kívül a Mórahalom, Kossuth park 462/8. hrsz alatt nyilvántartott ingatlanon a jövőben megvalósított társasházak lakás árait (az Első 3 Társasházon kívüli jövőben megvalósított társasházak a továbbiakban: „**Új Társasházak**”).

12.)

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

Jelen megállapodást a Szerződő Felek áttanulmányozták, azt Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 375/2024. (10.31.) 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. november

Domonkos László
ügyvezető
DOMIÉP Ingatlanfejlesztő Kft.
képviselőként

Nógrádi Zoltán
Polgármester
Mórahalom Városi Önkormányzat
képviselőként

Pénzügyi ellenjegyző:

Mórahalom, 2024. november

Balog László

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