

***Az eredeti tervekben nem szereplő azon többletmunkák,
melyek költségnövekedést eredményeztek:***

- a centrum teniszpálya lelátója
- élményfürdőben csúszda és ellen-áramoltató
- wellnesben merülő medence készült
- sportsarnok TV közvetítésre is alkalmas világítása (1200 lux), fénytechnika és stúdióvezérlés
- belső hangosítás és különféle gyengeáramú csatlakozások kiépítése
- a dayspa funkció az eredeti terveken nem szerepelt (300 m²-en magasabb felszereltség)
- öltözők nagyobb létszámra lettek tervezve az eredetihez képest
- az étterem nagyobb alapterületen, nagyobb létszámra lett áttervezve, ennek következményeként nagyobb kapacitású szellőző-berendezést, elszívó-ernyőt és zsírfogót kellett beépíteni
- 2 db büfé, klubterem, társalgók és drinkbár is készült az eredeti tervekhez képest
- kültéri hangosítás, körben kerítésépítés, valamint a bérlő kérésére drágább hidegburkolatok kerültek beépítésre
- 4 db szauna készült az eredeti 3 helyett
- A fallabda-pályák is átépítés során alkalmasak lettek nemzetközi mérkőzések lejátszására

Magyarázatok a 2. sz melléklet táblázataihoz

1. A hiteltörlesztés és a társaság pénzügyintézetek felé fennálló tartozásának adata állt rendelkezésünkre. Tekintettel arra, hogy a hitel annuitásos, ezért az időszak elején „kamatnehéz”. Azaz a kamatterhek a hitel futamideje alatt nem egyenletesen oszlanak meg, az összesített adat viszont pontos.
2. A felépítmény és a berendezések éves átlagos értékcsökkenése 3%. Az időszak kezdetén ennek negyedét, majd felét, végül 10 évet követően teljes összegét feltételeztük karbantartási-állagmegóvási ráfordításként.
3. Az esetleges társasági adóterhek még kedvezőtlenebbé teszik a megtérülést – ezzel nem kalkuláltunk.
4. Összességében a jelenlegi számok azt mutatják, hogy cca. 40-42 év alatt térül meg a beruházás.

SPORTKÖZPONT	"20 évre"
Beruházás értéke	1 870 000 000 Ft
Bevétel - Kiadások	1 213 700 000 Ft
Eredmény	-656 300 000 Ft

VESZTESÉG

	Évek	Béretidőj	Kamatfizetés	Karbantartás	Üzemeltetési költségek	Kiadások összesen	Nettó egyenleg (Bevételek - Kiadások)
1	2006	62 000 000 Ft	23 580 000 Ft	0 Ft	21 600 000 Ft	45 180 000 Ft	16 820 000 Ft
2	2007	92 000 000 Ft	23 580 000 Ft	14 000 000 Ft	21 600 000 Ft	59 180 000 Ft	32 820 000 Ft
3	2008	102 000 000 Ft	23 580 000 Ft	14 000 000 Ft	21 600 000 Ft	59 180 000 Ft	42 820 000 Ft
4	2009	102 000 000 Ft	23 580 000 Ft	14 000 000 Ft	21 600 000 Ft	59 180 000 Ft	42 820 000 Ft
5	2010	102 000 000 Ft	23 580 000 Ft	14 000 000 Ft	21 600 000 Ft	59 180 000 Ft	42 820 000 Ft
6	2011	120 000 000 Ft	23 580 000 Ft	28 000 000 Ft	21 600 000 Ft	73 180 000 Ft	46 820 000 Ft
7	2012	122 000 000 Ft	23 580 000 Ft	28 000 000 Ft	21 600 000 Ft	73 180 000 Ft	48 820 000 Ft
8	2013	124 000 000 Ft	23 580 000 Ft	28 000 000 Ft	21 600 000 Ft	73 180 000 Ft	50 820 000 Ft
9	2014	130 000 000 Ft	23 580 000 Ft	28 000 000 Ft	21 600 000 Ft	73 180 000 Ft	56 820 000 Ft
10	2015	120 000 000 Ft	23 580 000 Ft	28 000 000 Ft	21 600 000 Ft	73 180 000 Ft	46 820 000 Ft
11	2016	144 000 000 Ft		28 000 000 Ft	21 600 000 Ft	49 600 000 Ft	94 400 000 Ft
12	2017	144 000 000 Ft		28 000 000 Ft	21 600 000 Ft	49 600 000 Ft	94 400 000 Ft
13	2018	144 000 000 Ft		56 100 000 Ft	21 600 000 Ft	77 700 000 Ft	66 300 000 Ft
14	2019	144 000 000 Ft		56 100 000 Ft	21 600 000 Ft	77 700 000 Ft	66 300 000 Ft
15	2020	144 000 000 Ft		56 100 000 Ft	21 600 000 Ft	77 700 000 Ft	66 300 000 Ft
16	2021	144 000 000 Ft		56 100 000 Ft	21 600 000 Ft	77 700 000 Ft	66 300 000 Ft
17	2022	144 000 000 Ft		56 100 000 Ft	21 600 000 Ft	77 700 000 Ft	66 300 000 Ft
18	2023	144 000 000 Ft		56 100 000 Ft	21 600 000 Ft	77 700 000 Ft	66 300 000 Ft
19	2024	144 000 000 Ft		56 100 000 Ft	21 600 000 Ft	77 700 000 Ft	66 300 000 Ft
20	2025	144 000 000 Ft		56 100 000 Ft	21 600 000 Ft	77 700 000 Ft	66 300 000 Ft
21	2026	144 000 000 Ft		56 100 000 Ft	21 600 000 Ft	77 700 000 Ft	66 300 000 Ft
Összesen:		2 660 000 000 Ft	235 800 000 Ft	756 900 000 Ft	453 600 000 Ft	1 446 300 000 Ft	1 213 700 000 Ft

SPORTKÖZPONT	"30 évre"
Beruházás értéke	2 162 930 000 Ft
Bevétel - Kiadások	1 579 500 000 Ft
Eredmény	-583 430 000 Ft

	Évek	Bérletidj	Kamatkiadások	Karbantartás	Üzemeltetési költségek	Összes kiadás	Nettó egyenleg (Bevételek - Kiadások)
1	2006	62 000 000 Ft	23 580 000 Ft	0 Ft	21 600 000 Ft	45 180 000 Ft	16 820 000 Ft
2	2007	92 000 000 Ft	23 580 000 Ft	16 225 000 Ft	21 600 000 Ft	61 405 000 Ft	30 595 000 Ft
3	2008	102 000 000 Ft	23 580 000 Ft	16 225 000 Ft	21 600 000 Ft	61 405 000 Ft	40 595 000 Ft
4	2009	102 000 000 Ft	23 580 000 Ft	16 225 000 Ft	21 600 000 Ft	61 405 000 Ft	40 595 000 Ft
5	2010	102 000 000 Ft	23 580 000 Ft	16 225 000 Ft	21 600 000 Ft	61 405 000 Ft	40 595 000 Ft
6	2011	120 000 000 Ft	23 580 000 Ft	32 450 000 Ft	21 600 000 Ft	77 630 000 Ft	42 370 000 Ft
7	2012	122 000 000 Ft	23 580 000 Ft	32 450 000 Ft	21 600 000 Ft	77 630 000 Ft	44 370 000 Ft
8	2013	124 000 000 Ft	23 580 000 Ft	32 450 000 Ft	21 600 000 Ft	77 630 000 Ft	46 370 000 Ft
9	2014	130 000 000 Ft	23 580 000 Ft	32 450 000 Ft	21 600 000 Ft	77 630 000 Ft	52 370 000 Ft
10	2015	120 000 000 Ft	23 580 000 Ft	32 450 000 Ft	21 600 000 Ft	77 630 000 Ft	42 370 000 Ft
11	2016	144 000 000 Ft		32 450 000 Ft	21 600 000 Ft	54 050 000 Ft	89 950 000 Ft
12	2017	144 000 000 Ft		64 900 000 Ft	21 600 000 Ft	86 500 000 Ft	57 500 000 Ft
13	2018	144 000 000 Ft		64 900 000 Ft	21 600 000 Ft	86 500 000 Ft	57 500 000 Ft
14	2019	144 000 000 Ft		64 900 000 Ft	21 600 000 Ft	86 500 000 Ft	57 500 000 Ft
15	2020	144 000 000 Ft		64 900 000 Ft	21 600 000 Ft	86 500 000 Ft	57 500 000 Ft
16	2021	144 000 000 Ft		64 900 000 Ft	21 600 000 Ft	86 500 000 Ft	57 500 000 Ft
17	2022	144 000 000 Ft		64 900 000 Ft	21 600 000 Ft	86 500 000 Ft	57 500 000 Ft
18	2023	144 000 000 Ft		64 900 000 Ft	21 600 000 Ft	86 500 000 Ft	57 500 000 Ft
19	2024	144 000 000 Ft		64 900 000 Ft	21 600 000 Ft	86 500 000 Ft	57 500 000 Ft
20	2025	144 000 000 Ft		64 900 000 Ft	21 600 000 Ft	86 500 000 Ft	57 500 000 Ft
21	2026	144 000 000 Ft		64 900 000 Ft	21 600 000 Ft	86 500 000 Ft	57 500 000 Ft
22	2027	144 000 000 Ft		64 900 000 Ft	21 600 000 Ft	86 500 000 Ft	57 500 000 Ft

2. számú melléklet

23	2028	144 000 000 Ft		64 900 000 Ft	21 600 000 Ft	86 500 000 Ft	57 500 000 Ft
24	2029	144 000 000 Ft		64 900 000 Ft	21 600 000 Ft	86 500 000 Ft	57 500 000 Ft
25	2030	144 000 000 Ft		64 900 000 Ft	21 600 000 Ft	86 500 000 Ft	57 500 000 Ft
26	2031	144 000 000 Ft		64 900 000 Ft	21 600 000 Ft	86 500 000 Ft	57 500 000 Ft
27	2032	144 000 000 Ft		64 900 000 Ft	21 600 000 Ft	86 500 000 Ft	57 500 000 Ft
28	2033	144 000 000 Ft		64 900 000 Ft	21 600 000 Ft	86 500 000 Ft	57 500 000 Ft
29	2034	144 000 000 Ft		64 900 000 Ft	21 600 000 Ft	86 500 000 Ft	57 500 000 Ft
30	2035	144 000 000 Ft		64 900 000 Ft	21 600 000 Ft	86 500 000 Ft	57 500 000 Ft
Összesen:		3 956 000 000 Ft	235 800 000 Ft	1 492 700 000 Ft	648 000 000 Ft	2 376 500 000 Ft	1 579 500 000 Ft

-1

-1

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

a **Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat** (1113 Budapest, Bocskai út 39-41.; KSH-törzsszám: 11421601-000; képviseli: Dr. Juhos Katalin polgármester) - a továbbiakban: **„Önkormányzat”** -

másrészről

a **MAC Ingatlanhasznosító és -forgalmazó Kft.** (2040 Budaörs, Fodros u. 54.; KSH-törzsszám: 12669208-7012-113-13; cégjegyzékszám: 13-09-088309; adószám: 12669208-2-13; képviseli: Dr. Muzbek András ügyvezető igazgató) - a továbbiakban: **„MAC”** -

- a továbbiakban egyenként: **„Fél”**, együttesen: **„Felek”** - között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

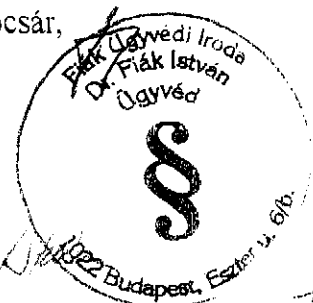
ELŐZMÉNYEK

Tekintve, hogy az Önkormányzat tulajdonában áll a Fővárosi Kerületek Földhivatala által vezetett Ingatlan-nyilvántartásban:

- Budapest, XI. 242/18. hrsz alatt nyilvántartott 989 m² területű beépítetlen terület,
- Budapest, XI. 282/1. hrsz alatt nyilvántartott 3.354 m² területű árok,
- Budapest, XI. 282/2. hrsz alatt nyilvántartott 669 m² területű árok,
- Budapest, XI. 282/11. hrsz alatt nyilvántartott 4.376 m² területű árok,
- Budapest, XI. 283/13. hrsz alatt nyilvántartott 3.254 m² területű közterület,
- Budapest, XI. 307. hrsz alatt nyilvántartott 262 m² területű közterület,
- Budapest, XI. 308/12. hrsz alatt nyilvántartott 2.705 m² területű beépítetlen terület,
- Budapest, XI. 308/15. hrsz alatt nyilvántartott 12.372 m² területű mocsár,

Megállapodás

Dr. Juhos Katalin



I

- Budapest, XI., 314/1. hrsz. alatt nyilvántartott 291.746 m² területű gyümölcsös, erdő, szántó, mocsár, lakóház, udvar, gazdasági épület (a.-g.-ig alrészlet) művelési ágú ingatlan;
 - Budapest, XI. 472/1. hrsz alatt nyilvántartott 162 m² területű közterület,
 - Budapest, XI. 514. hrsz alatt nyilvántartott 74 m² területű közterület,
 - Budapest, XI. 536/5. hrsz alatt nyilvántartott 7.842 m² területű beépítetlen terület;
- (a továbbiakban együttesen: „**Ingatlan**”);

Tekintve, hogy az Önkormányzat 243/2001/XI.ÖK /V.17./ számú határozatában úgy döntött, hogy az Ingatlan hasznosítására és fejlesztésére a M.A.C. csoport és a Raiffeisen Ingatlan Rt. által tett ajánlatot elfogadja, s egyben felkérte az előterjesztőt, hogy a kidolgozott szerződéses konstrukciót terjessze elő a Képviselő-testület következő rendes ülésén;

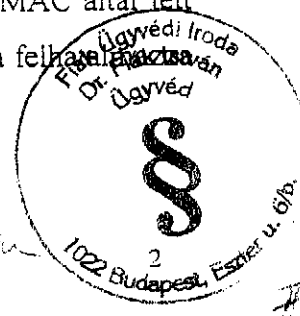
Tekintve, hogy a M.A.C. csoportnak a Raiffeisen Ingatlan Rt-vel nem sikerült megállapodásra jutnia az ingatlanfejlesztés ütemezésének módjában és idejében, valamint, hogy a M.A.C. csoport és a Raiffeisen Ingatlan Rt. nem tudott megállapodni az ingatlanfejlesztés néhány alapvető kérdésében, mely tényről a M.A.C. csoport képviselőjében Dr. Muzbek András 2001. szeptember 13-án telefax útján értesítette az Önkormányzatot, s közölte azt is, hogy az Önkormányzattal a Raiffeisen Ingatlan Rt. által előkészített szerződés aláírásához abban a formájában - tekintettel a Raiffeisen Ingatlan Rt-vel meglévő koncepcionális véleményeltérésre - a M.A.C. csoport nem járul hozzá;

Tekintve, hogy az Önkormányzat 2001. október 4-én a kialakult helyzet megoldása érdekében felszólította külön-külön mind a M.A.C. csoportot, mind a Raiffeisen Ingatlan Rt-t, hogy közös ajánlatukat 8 napon belül erősítsék meg, vagy amennyiben ez nem lehetséges, külön ajánlatukat ugyanezen időtartamon belül ismertessék az Önkormányzattal;

Tekintve, hogy ezen felhívásra a MAC 2001. október 12-én önálló vételi ajánlatot nyújtott be az Önkormányzatnak;

Tekintve, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete a 17/2002/XI.ÖK /I.17./ számú határozatában úgy döntött, hogy az Ingatlan hasznosítására és fejlesztésére a MAC által tett vételi ajánlatot elfogadja, s a vételi ajánlathoz mellékelte a szerződések aláírására felhívott polgármestert;

Megállapodás



Tekintve, hogy a Felek célja az Ingatlan sokoldalú hasznosítása és fejlesztése, ezen belül az ingatlan közművekkel történő ellátása, lakóingatlanok felépítése és értékesítése, sport-és szabadidőpark létrehozása;

Tekintve, hogy a Felek az Ingatlan közös hasznosításával és fejlesztésével kapcsolatos jogait és kötelezettségeiket, hosszú távú együttműködésüket jelen megállapodásban kívánják szabályozni;

ezért a Felek az alábbiakban állapodnak meg:

1. Szabályozási terv megalkotása

1.1. Fővárosi Szabályozási Keretterv

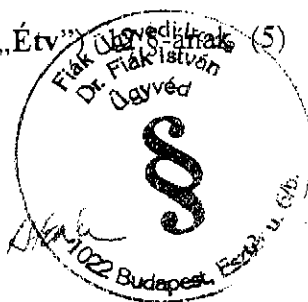
Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra vonatkozó Fővárosi Szabályozási Keretterv (a továbbiakban: „FSzKT”) szerint az Ingatlan IZ besorolása. A jelen Megállapodás I. számú melléklete tartalmazza az Ingatlan helyszínrajzát.

1.2. A Kerületi Szabályozási Terv létrehozása és tartalma

(a) Az Önkormányzat tájékoztatja a MAC-ot, hogy az FSzKT előírásait betartva az Ingatlanra vonatkozó szabályozási tervet (a továbbiakban: „KSzT”) megrendelte.

(b) Felek közös igénye, hogy a KSzT az Ingatlan területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapító építési előírásokat tartalmazza, és azokat térképen, rajz formájában ábrázolja. A KSzT tartalmazza az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: „Étv”) 102. § (5) bekezdésében előírtakat.

Megállapodás



(c) Felek megállapodnak abban, hogy a KSzT létrehozása során az Önkormányzat az FSzKT előírásait és a jelen Megállapodás rendelkezéseit köteles figyelembe venni. Amennyiben az FSzKT vagy jelen Megállapodás valamely kérdést nem rendez, az Önkormányzat a KSzT létrehozása során – annak minden szakaszában - a MAC véleményét figyelembe veszi annak érdekében, hogy a Felek a jelen Megállapodásban meghatározott gazdasági céljai és érdekei megvalósulhassanak.

1.3. A KSzT költségeinek viselése

Felek rögzítik, hogy a KSzT létrehozásának költségeit a MAC viseli, melyről a Felek külön szerződést kötnek. Felek rögzítik, hogy a KSzT költségeinek vállalásáról szóló kötelezettségre tekintettel állapították meg az Építési Ingatlanok készpénzben fizetendő vételárát.

1.4. A KSzT jóváhagyása az Önkormányzat által

(a) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Önkormányzat a KSzT jóváhagyásáról szóló önkormányzati rendeletet 2002. szeptember 30. napjáig nem hirdeti ki, a MAC jogosult a jelen Megállapodástól azonnali hatállyal elállni.

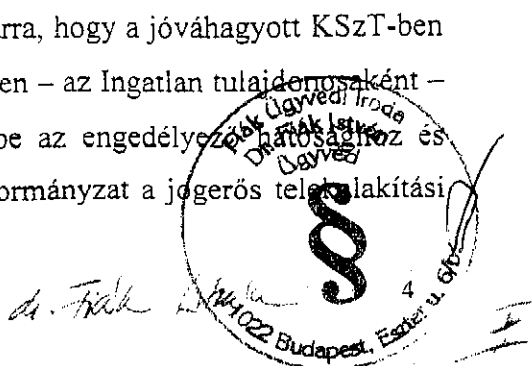
(b) Felek megállapodnak abban, hogy a KSzT létrehozása során fokozottan együttműködnek, és kötelezettséget vállalnak arra, hogy a KSzT létrehozása során a szükséges adatokat és információkat egymás részére biztosítják.

2. Telekalakítás

2.1. Telekalakítási engedély iránti kérelem

(a) Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jóváhagyott KSzT-ben kijelölt önálló ingatlanok kialakítása érdekében – az Ingatlan tulajdonosként – telekalakítási engedély kérelme(ke)t nyújt be az engedélyező hatósághoz és elkészíti a telekalakítási terve(ke)t. Az Önkormányzat a jogerős telekalakítási

Megállapodás



engedély(eke)t a MAC-nak legkésőbb az 1.4. pontban meghatározott határozat kihirdetésétől számított 120 napon belül, legkésőbb 2003. január 31. napjáig átadja, és a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál a telekalakítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése érdekében eljár.

(b) Felek rögzítik, hogy a telekalakítás eredményeként létrejövő önálló ingatlanok művelési ágát úgy kell kialakítani, hogy az a jelen Megállapodásban meghatározott ingatlanfejlesztést lehetővé tegye.

(c) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a fenti 2.1. (a) pontban megjelölt határidőben a jogerős telekalakítási engedély(eke)t az Önkormányzat nem adja át a MAC részére, a MAC jogosult a jelen Megállapodástól azonnali hatállyal elállni.

2.2. A telekalakítás költségeinek viselése

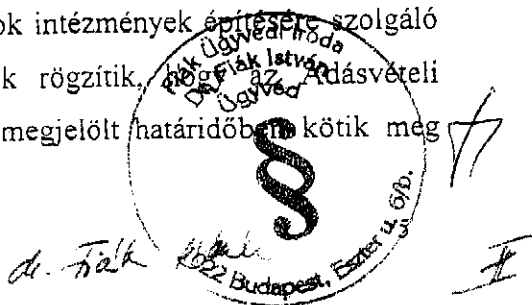
Felek rögzítik, hogy a telekalakítás költségeit a MAC viseli. Felek rögzítik, hogy a telekalakítás költségeinek vállalásáról szóló kötelezettségre tekintettel állapították meg az Építési Ingatlanok készpénzben fizetendő vételárát.

3. Tulajdonjog átruházása (adásvétel)

3.1. Az adásvétel tárgya

(a) Felek megállapodnak abban, hogy végleges adás-vételi szerződés megkötésével (a továbbiakban: "Adásvételi Szerződés") az Önkormányzat eladja, a MAC pedig megvásárolja a fenti 2.1.pontban meghatározott telekalakítást követően létrejött azon önálló ingatlanokat, amelyek a KSzT alapján lakóingatlanok és ezen lakóingatlanok közvetlen kiszolgálására hivatott - tehát nem a sportcélú - intézményi ingatlan építését szolgálják (a továbbiakban: „Építési Ingatlanok”). Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az Építési Ingatlanok lakóház építésére szolgáló területének együttes nagysága legalább 10 (tíz) hektár. Az Építési Ingatlanok intézmények építésére szolgáló területének nagysága előreláthatólag 1 hektár. Felek rögzítik, hogy az Adásvételi Szerződést a jelen Megállapodás 2.1. (a) pontjában megjelölt határidőben kötik meg.

Megállapodás



egymással. Az Adásvételi Szerződés mintája a jelen Megállapodás II. számú mellékletét képezi.

3.2. A vételár meghatározása és megfizetése

(a) Az Építési Ingatlanok fajlagos vételára: 10.000 Ft/m², azaz Tízezer forint/négyzetméter (fajlagos vételár). Az Építési Ingatlanok vételárát (a továbbiakban: „Vételár”) oly módon kell kiszámolni, hogy a fajlagos vételárat meg kell szorozni az Építési Ingatlanok négyzetméterben kifejezett területével. A Vételárat a MAC az alábbiakban meghatározott módon és időben fizeti meg az Önkormányzat részére:

- (i) A MAC vállalja, hogy az Adásvételi Szerződés megkötését követő 30 napon belül kifizeti a Vételár 1/3-át. Ezen első vételárrészlet kifizetésének biztosítékaül a MAC a jelen Megállapodás aláírásával egyidejűleg az első vételárrészlet összegével megegyező mértékű bankgaranciát ad át az Önkormányzatnak, mely bankgarancia az Adásvételi Szerződés jelen Megállapodás 3.1. (a) pontjában meghatározott megkötését követő 30. napig él.
- (ii) A MAC vállalja, hogy a Vételár hátralévő részét az Adásvételi Szerződés megkötését követő 2 (két) éven belül, évi egyenlő részletekben fizeti meg az Önkormányzatnak. A MAC vállalja, hogy megfizeti az Önkormányzatnak a vételárhátralék tekintetében a Ptk. szerinti törvényes kamatot is. A MAC a vételárhátralék kifizetésének biztosítékaül bankgaranciát ad át az Önkormányzatnak az Adásvételi Szerződés megkötésekor.

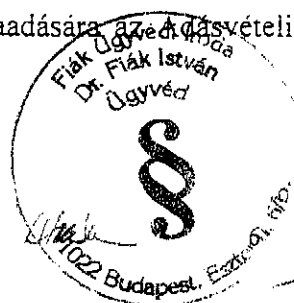
(b) Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a Vételár az Építési Ingatlanok reális és méltányos ellenértéke, tekintettel a MAC által a jelen Megállapodásban vállalt fejlesztési kötelezettségekre is.

3.3. Az Építési Ingatlanok birtokbaadása

(a) Az Építési Ingatlanok birtokbaadásának (a továbbiakban: „Birtokbaadás”) feltétele, hogy a telekalakítási engedély(ek) alapján az Építési Ingatlanok létrejőjenek. A telekalakítást követően létrejött Építési Ingatlanok Birtokbaadására az Adásvételi Szerződés aláírásával egyidejűleg kerül sor.

Megállapodás

Dr. Fialk



11

(b) Az Adásvételi Szerződés megkötésekor az Önkormányzat köteles nyilatkozatot átadni a MAC részére, amelyben véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárul az Építési Ingatlanok tulajdonjogának a MAC nevére az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez (a továbbiakban: **"Bejegyzési Engedély"**).

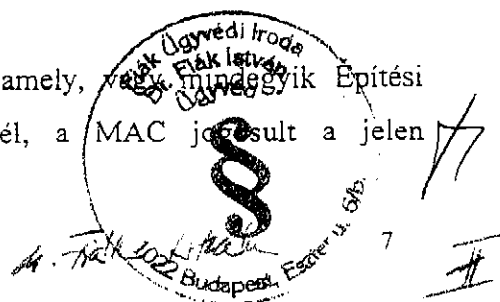
3.4. Az adásvétel bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba és a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási joga

(a) Felek megállapodnak, hogy az Építési Ingatlanok adásvételéről szóló Adásvételi Szerződés - amely szerződés a jelen Megállapodás II. számú elválaszthatatlan mellékletét képezi - a Fővárosi Kerületek Földhivatalához kerül benyújtásra. Amennyiben a Fővárosi Kerületek Földhivatala előtti bejegyzési eljárásban a MAC tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatosan a Fővárosi Kerületek Földhivatala hiánypótlásra felhívó, vagy feljegyzést/bejegyzést elutasító határozatot hozna, Felek kötelesek az Építési Ingatlanok adásvétele tárgyában új - a jelen Megállapodásnak megfelelő tartalmú - szerződést kötni és a bejegyzéshez szükséges egyéb intézkedéseket megtenni.

(b) Felek rögzítik, hogy tudomásuk van arról, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39.§-ának (2) bekezdése alapján az Építési Ingatlanok tekintetében a Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg. Az Önkormányzat köteles az Adásvételi Szerződés aláírását követő két munkanapon belül a Fővárosi Önkormányzatot az adásvételről értesíteni az Adásvételi Szerződés megküldésével. Amennyiben a Fővárosi Önkormányzat az értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül elővásárlási jogával nem él, az Önkormányzat erről írásban értesíti a MAC-ot, mellékelve a Fővárosi Önkormányzat nyilatkozatát, amelyben a Fővárosi Önkormányzat az elővásárlási joga gyakorlásáról lemond, illetve – abban az esetben, ha a Fővárosi Önkormányzat nem nyilatkozik – annak igazolását (pl. átvételi elismervény, tértivevény), hogy a Fővárosi Önkormányzatot értesítette az adásvételről.

(c) Amennyiben a Fővárosi Önkormányzat valamely, az Építési Ingatlanok tekintetében elővásárlási jogával él, a MAC jogosult a jelen

Megállapodás



Megállapodástól azonnali hatállyal elállni, s az Önkormányzat köteles a MAC-nak a nála lévő bankgaranciát haladéktalanul visszaszolgáltatni.

3.5. Illetékfizetés

Felek rögzítik, hogy a MAC az Építési Ingatlanokon lakóháza(ka)t kíván építeni. Ennek megfelelően kötelezettséget vállal arra, hogy az illetékekről szóló 1990. évi CXIII. tv. 26. § (1) bekezdés a) pontja alapján az Adásvételi Szerződés illetékkiszabására történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóháza(ka)t épít. Felek rögzítik, hogy a MAC-ot az illetékekről szóló 1990. évi CXIII. tv. 26. § (1) bekezdés a) pontja alapján ebben az esetben illetékmentesség illeti meg és ennek megfelelően az 1990. évi CXIII. tv. 77/A § (1) bekezdése szerinti illetékelőleg-fizetési kötelezettség sem terheli.

4. Lakásépítés

4.1. A lakóingatlanok felépítése

(a) Felek megállapodnak, hogy az Építési Ingatlanokon a MAC társasházi öröklakásokat épít a KSzT-ben meghatározottak szerint.

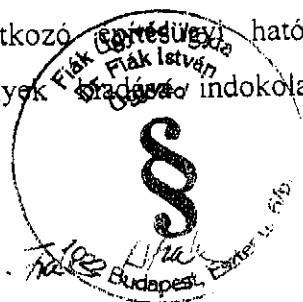
(b) A lakóingatlanok tervezése, kivitelezése és értékesítése a MAC joga és kötelezettsége. A MAC-nak a lakóingatlanok felépítésére vonatkozó kötelezettsége feltétele, hogy a MAC az Építési Ingatlanok tekintetében tulajdonjogot szerezzen.

4.2. Együttműködés és hatósági engedélyek

(a) Felek megállapodnak, hogy a lakóingatlanok tervezése, kivitelezése és értékesítése körében fokozottan együttműködnek.

(b) Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat mindent megtesz annak érdekében, hogy a lakóingatlanok építésére vonatkozó hatósági engedélyek, valamint a használatbavételi engedélyek iránt indokolatlan késedelmet ne szenvedjen.

Megállapodás



4.3. Elállás

Felek megállapodnak abban, hogy a MAC jogosult a jelen Megállapodástól az Építési Ingatlanok Birtokbaadására megállapított határidőig azonnali hatállyal elállni, amennyiben az Ingatlan közművesítése – a MAC önhibáján kívül – ésszerűen nem megvalósítható, illetve jelentős többletköltséggel járna. Amennyiben a MAC a jelen pont alapján elállási jogával él, az Önkormányzat nem jogosult kártérítés, kártalanítás vagy kár igénylésére.

5. Közutak

5.1. A közutak megépítése

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Megállapodás I. pontjában meghatározott KSzT-ben, illetve a 2. pontjában meghatározott telekalakítás során az Ingatlanon létrehozott közutak megépítése a MAC feladata. A közutak – azok megépülését követően – az Önkormányzat tulajdonába kerülnek. Felek rögzítik, hogy a közutak megépítésének kötelezettségére tekintettel állapították meg az Építési Ingatlanok készpénzben fizetendő vételárát.

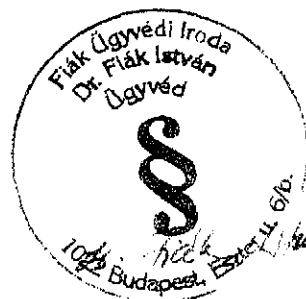
5.2. A közutak megépítésének határideje

A közutak megépítését a jelen megállapodás III. számú elválaszthatatlan mellékletében meghatározott ütemterv szerint kell megvalósítani.

5.3. Hatósági engedélyek

A közutak megépítéséhez és használatba vételéhez szükséges hatósági engedélyeket a MAC szerzi be. Az Önkormányzat – mint tulajdonos – a közutak megépítéséhez szükséges hozzájárulást megadja a MAC részére.

Megállapodás



5.4. Egyéb rendelkezések

Felek megállapodnak abban, hogy a közutak a telekalakítás során önálló ingatlanok lesznek, és így nem számítanak bele az Építési Ingatlanoknak a jelen megállapodás 3.1. (a) pontjában meghatározott minimális garantált területébe.

5.5. Műszaki tartalom

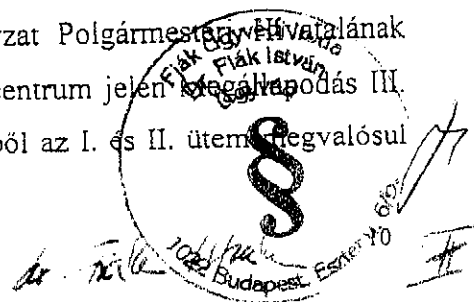
Felek rögzítik, hogy a MAC a közutak megépítésére vonatkozó kötelezettségét teljesítette, amennyiben a közutak megfelelnek a jogszabályokban és a KSzT-ben foglalt műszaki előírásoknak.

6. Sport- és szabadidőpark létrehozása

6.1. Sport- és Szabadidőpark

(a) Felek megállapodnak, hogy a KSzT-ben meghatározott területen az erre vonatkozó építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 18 hónapon belül a MAC által alapítandó a jelen Megállapodás 6.1. (b) pontjában rögzített Üzemeltető Társaság sport- és szabadidőparkot (a továbbiakban: „Sportcentrum”) hoz létre komplett infrastruktúrával együtt. Felek rögzítik, hogy a MAC az építési engedély iránti kérelmét a jelen szerződés 6.2. (a) pontjában megjelölt földhasználati szerződés megkötését követő 3 hónapon belül köteles a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező építésügyi hatóságnak benyújtani. Felek rögzítik, hogy az esetleges problémás körülményekre tekintettel (pl.: patakszabályozás) az Üzemeltető Társaság 6 (hat) hónap, havi 10.000.000,- Ft mértékű késedelmi kötbér fizetési kötelezettséggel terhelt késedelmes teljesítésre jogosult, ám az Üzemeltető Társaság köteles az erre vonatkozó építési engedély jogerőre emelkedésétől számított maximum 24 (huszonnégy) hónap alatt a Sportcentrumot kialakítani és a látogató közönség előtt megnyitni. Felek rögzítik, hogy a Sportcentrum megvalósítására vonatkozó építési engedélykérelmet egységesen és egyben jogosult az Üzemeltető Társaság az Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának beadni. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Sportcentrum jelen Megállapodás III. számú mellékletében szereplő I., II. és III. üteméből az I. és II. ütem megvalósul

Megállapodás

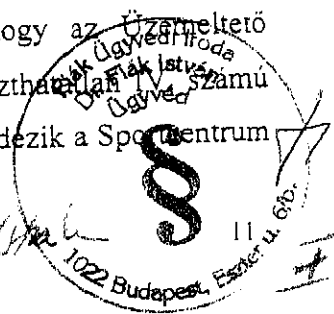


ezen 24 (huszonnégy) hónap alatt, ám a III. ütem nem valósul meg, abban az esetben az Önkormányzat jogosult követelni az Üzemeltető Társaságtól, hogy a Sportcentrum műszaki specifikációja és engedélyes kiviteli tervei alapján felvett költségvetés alapján – melyet az Önkormányzat előzetesen elfogadott – a hátralévő munkálatok költségvetésben szereplő kiviteli költségeit az Üzemeltető Társaság 30 napon belül fizesse ki az Önkormányzatnak. Felek rögzítik, hogy amennyiben az Üzemeltető Társaság 30 napon belül nem fizeti ki ezen összeget az Önkormányzatnak, és/vagy a Sportcentrum jelen Megállapodás III. számú mellékletében szereplő I., II. és III. üteméből az I. és II. ütem sem valósul meg ezen 24 (huszonnégy) hónap alatt, abban az esetben az Önkormányzat jogosult egyoldalúan elállni a jelen Megállapodástól, s ezzel egyidejűleg az Önkormányzatnak vételi joga nyílik meg az Építési Ingatlanok tekintetében a MAC által az Önkormányzatnak addig kifizetett Vételár részletekkel megegyező mértékű opciós vételár kikötésével, mely fizetési kötelezettségebe az Önkormányzat jogosult beszámítani kárátalány jogcímén az elállás folytán keletkező ugyanilyen mértékű kártérítési követelését, valamint az Önkormányzatnak 1.000,- Ft vételár kikötése mellett megnyílik a vételi (opciós) joga a MAC Üzemeltető Társaságban tulajdonolt üzletrésze tekintetében. A feltétel bekövetkeztéhez kötött vételi (opciós) szerződéseket a Felek a jelen Megállapodás 3.1. pontjában szabályozottaknak megfelelően kötött végleges adásvételi szerződés aláírásakor kötelesek megkötni. Az Építési Ingatlanok tekintetében megkötött opciós szerződést az Önkormányzat jogosult a Fővárosi Kerületek Földhivatalához benyújtani. Az Üzemeltető Társaság ezen kötelezettségvállalása vonatkozik a teljes infrastruktúra kiépítésére is.

- (b) A Sportcentrum önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető felépítmény részének (a továbbiakban: „Sportcentrum Felépítmény”) tulajdonjoga az azt megvalósító azon gazdasági társaságot (a továbbiakban: „Üzemeltető Társaság”) illeti meg, melyet a MAC a Sportcentrum létrehozására és üzemeltetésére alapít, s melyben az Önkormányzatnak 5 % mértékű tulajdonosi részvételt biztosít. A Sportcentrum Felépítmény elhelyezésére szolgáló földterület az Önkormányzat tulajdonában marad. Felek rögzítik, hogy az Üzemeltető Társaság és az Önkormányzat a jelen Megállapodás elválaszthatatlan IV. számú mellékletében meghatározott földhasználati szerződésben rendezik a Sportcentrum

Megállapodás

M. Ném *L. K.*



Felépítmény, illetve a Sportcentrum Felépítmény elhelyezésére szolgáló földterület tulajdonával kapcsolatos jogait és kötelezettségeiket. A földhasználati szerződést az Üzemeltető Társaság és az Önkormányzat legkésőbb a jelen Megállapodás 2.1. pontban meghatározott telekalakítási engedély(ek) jogerőre emelkedését követő 60 napon belül kötelesek megkötni.

- (c) A Sportcentrumnak a 6.1 (b) pontban meghatározott részein kívüli területét (pl.: tenispálya) az Önkormányzat bérbe adja az Üzemeltető Társaságnak. A bérleti szerződést a 6.1.(b) pontban meghatározott földhasználati szerződéssel egyidejűleg kell megkötni. A bérleti szerződés mintája a jelen Megállapodás V. számú mellékletét képezi.

6.2. Földhasználati és bérleti díj

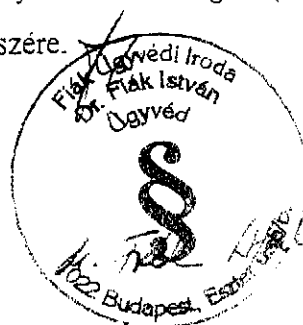
(a) Felek megállapodnak abban, hogy az Üzemeltető Társaság a 6.1. (b) pontban meghatározott földhasználati jog ellenértékeként egyszeri földhasználati díjat fizet. A földhasználati díj mértéke 20.000.000 Ft + ÁFA. A földhasználati díj a földhasználati szerződés aláírását követő 90. napon esedékes.

(b) Felek megállapodnak abban, hogy az Üzemeltető Társaság a 6.1. (c) pontban meghatározott terület használatáért mindaddig, amíg a Sportcentrum Felépítmény a tulajdonában áll évi 5.000.000 Ft + ÁFA bérleti díjat fizet Önkormányzatnak 20 éven keresztül. A bérleti díjfizetési kötelezettség a Sportcentrum megnyitásától esedékes. Felek rögzítik, hogy a bérleti díj mértékét az Önkormányzat évente a KSH által közzétett inflációs ráta mértékével jogosult megnövelni.

6.3. Hatósági engedélyek

A Sportcentrum és a Sportcentrum Felépítmény tervezésére, megépítésére és üzemeltetésére vonatkozó hatósági engedélyek beszerzése az Üzemeltető Társaság feladata. Önkormányzat köteles a hatósági engedélyekhez szükséges (tulajdonosi) hozzájárulásokat megadni az Üzemeltető Társaság részére.

Megállapodás



12

6.4. Műszaki tartalom, költségek

A Sportcentrum műszaki tartalmát és maximális költségvetését a jelen megállapodás VI. számú melléklete tartalmazza.

6.5. Üzemeltetési Társaság

- (a) Felek megállapodnak, hogy a Sportcentrum üzemeltetését – mindaddig, amíg a Sportcentrum az Üzemeltető Társaság tulajdonában áll – az Üzemeltetési Társaság végzi. Az Üzemeltetési Társaságot kizárólag az Önkormányzat hozzájárulásával lehet megszüntetni.
- (b) Az Üzemeltetési Társaságban a MAC-ot az üzletrészek 95%-a, míg az Önkormányzatot az üzletrészek 5%-a illeti meg. Az Üzemeltetési Társaság társasági szerződése jelen megállapodás VII. számú elválaszthatatlan mellékletét képezi. Felek megállapodnak abban, hogy a MAC az Üzemeltetési Társaságban tulajdonolt üzletrészt 1.000,- Ft jelképes vételáron az Önkormányzatra átruhazza a Sportcentrum megnyitását követő 20. év legutolsó napján.
- (c) Felek vállalják, hogy az Üzemeltetési Társaságot a VII. számú mellékletben foglalt társasági szerződés minta alapján legkésőbb az Adásvételi Szerződés aláírásáig létrehozzák.
- (d) Az Üzemeltetési Társaságban az Önkormányzatot osztaléks többségi jog illeti meg. Az Önkormányzatot megillető osztalék megegyezik az Üzemeltetési Társaság nyereségének 5%-ával.

7. Parkerdő létrehozása az Ingatlanon

7.1. Parkerdő

Felek megállapodnak abban, hogy az Üzemeltető Társaság a VIII. számú mellékletben foglalt ütemtervnek megfelelően és a VI. számú mellékletben foglalt költségvetés keretein belül az Ingatlanon a KSZT-ben meghatározott területen parkerdőt hoz létre

Felek rögzítik, hogy a parkerdő létrehozásának kötelezettségére tekintettel állapították meg az Építési Ingatlanok készpénzben fizetendő vételárát.

8. Szavatosság

8.1. (a) Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat szavatol az Ingatlan – így különösen az Építési Ingatlanok - per-, teher- és igény mentességéért. Ennek érdekében kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb a telekalakítás megvalósításáig az Ingatlant terhelő jelzálog- és egyéb jogok törlésre kerülnek és tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányadban bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásban.

(b) Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb a telekalakítás megvalósulásáig az Ingatlanon fennálló bérleti, használati vagy más, az Ingatlan szabad használhatóságát, hasznosíthatóságát, birtokát vagy tulajdonjogát érintő szerződést – saját költségén – megszünteti.

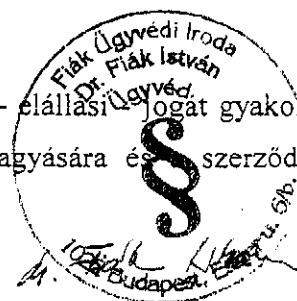
8.2. Az Önkormányzat szavatol azért, hogy az Ingatlan emberi tevékenységre visszavezethetően létrejött fizikai és természeti állapota nem akadályozza vagy korlátozza a MAC-ot és az Üzemeltető Társaságot a jelen megállapodásban vállalt kötelezettségek teljesítésében, illetve jogok gyakorlásában, és sem ő, sem pedig jogelődjei nem folytattak olyan tevékenységet, amely miatt környezeti kár megértése iránt igény merülhet fel.

9. Felelősség a megállapodás megszegéséért

9.1. Felmondás/ Elállás

(a) Bármelyik Fél azonnali hatállyal felmondhatja a jelen Megállapodást - vagy választása szerint elállhat a szerződéstől -, amennyiben a másik Fél súlyos szerződésszegést követ el, feltéve hogy az alábbi 9.1. (b) pontban írt feltétel teljesült.

(b) A felmondás/elállás feltétele, hogy a felmondási – elállási jogot gyakorló Fél a másik Felet a szerződésszegő magatartás abbahagyására és szerződésszegés



orvoslására – kiküszöbölésére - felszólítsa, kivéve, ha a szerződéses jogviszony fenntartása a szerződésszegés súlyára vagy más fontos körülményre tekintettel nem várható el. Amennyiben a szerződést szegő Fél a felszólítása felszólítás kézhezvételétől számított 15 napon belül e kötelezettségét teljes egészében nem teljesíti, a 9.1.(a) pontban írt felmondási – elállási - jog gyakorolható.

(c) Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen Megállapodás bármilyen okból megszűnne, az Üzemeltető Társaság is mentesül a jelen Megállapodás alapján az Üzemeltető Társaságot terhelő kötelezettségek teljesítése alól.

9.2. Károk, költségek megtérítése

Amennyiben valamelyik Fél a jelen Megállapodást azonnali hatállyal felmondja - vagy attól eláll -, a másik Fél köteles megtéríteni azt a kárt és költséget, amely a felmondási – elállási - jogát gyakorló Felet a másik Fél szerződésszegése következtében érte, kivéve az elmaradt vagyoni előnyt és a biztatási kár megtérítését.

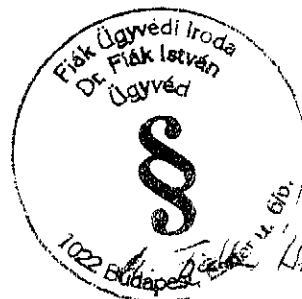
9.3. Késedelmes fizetés

Amennyiben valamelyik Fél jelen Megállapodásban foglalt fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, köteles a jegybanki alapkamat 1,5-szeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot fizetni a késedelembe esés napjától kezdődően.

9.4. A Megállapodás részleges megszüntetése

Amennyiben bármelyik Fél a jelen Megállapodás felmondására – elállásra - jogosult, dönthet oly módon is, hogy a jelen Megállapodásnak csak a szerződésszegéssel közvetlenül érintett részét szünteti meg a szerződésszegéssel közvetlenül nem érintett rész hatályának fenntartásával.

Handwritten signature



Handwritten signature

10. Speciális rendelkezések a Megállapodás egyoldalú megszüntetésére

10.1. Egyoldalú megszüntetés

Jelen Megállapodás 1.4. (a), 2.1. (c), 3.4. (c), és 4.3.pontjaiban megjelölt esetekben az ott megjelölt Fél jogosult egyoldalú nyilatkozattal a jelen Megállapodást, illetve annak meghatározott részét megszüntetni.

11. Költségek viselése

11.1. A költségek viselése

Amennyiben jelen Megállapodás valamelyik kötelezettség teljesítésével kapcsolatosan nem jelöli meg azt a Felet, amelyik a költség viselésére köteles, az adott költséget az a Fél köteles viselni, amelynél az adott költség a jelen Megállapodásban megállapított kötelezettségének teljesítésével kapcsolatosan merült fel.

12. A Megállapodás módosítása és részleges érvénytelenség

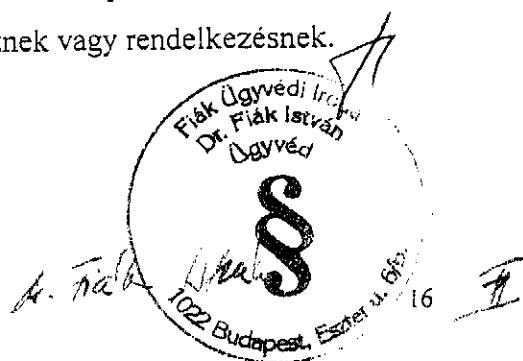
12.1. A Megállapodás módosítása

Felek megállapodnak, hogy a jelen Megállapodás kizárólag közös megegyezéssel és írásban módosítható.

12.2. A Megállapodás részleges érvénytelensége

Amennyiben jelen Megállapodás bármely része vagy rendelkezése érvénytelennek bizonyulna, ez tény a Megállapodás egyéb részeinek és rendelkezéseinek érvényességét nem érinti. Részleges érvénytelenség esetén Felek kötelesek az érvénytelen részt vagy rendelkezést olyan rendelkezéssel pótolni, amely gazdasági célját illetően leginkább megfelel az érvénytelen résznek vagy rendelkezésnek.

Megállapodás



13. Egyéb megállapodások

13.1. Hatálybalépés

Felek rögzítik, hogy jelen Megállapodás azon a napon lép hatályba, amikor azt Budapest Főváros XI. Kerület képviselő-testülete és a MAC jóváhagyta. A jóváhagyás tényéről Felek egymást értesítik.

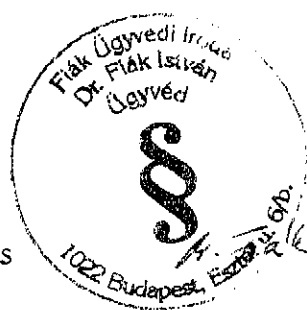
13.2. Értesítések

- (a) Jelen Megállapodás alapján vagy annak teljesítésével kapcsolatosan minden értesítést írásban és az átvételt vagy az átvétel megtagadását bizonyítható módon kell megküldeni a másik Félnek. Az átvétel, illetve az átvétel megtagadásának megfelelő bizonyítéka az ajánlott vagy tértivevényes küldemény, továbbá a telefax és az e-mail is, feltéve ez utóbbi két esetben, hogy az értesítést ajánlott vagy tértivevényes levélben megerősítették.
- (b) Minden értesítést a másik Fél törvényes képviselőjének vagy a törvényes képviselő által meghatalmazott személynek címezve kell megküldeni.

13.3. Titoktartás

- (a) Felek megállapodnak, hogy jelen Megállapodás, annak minden melléklete, valamint a jelen Megállapodás megkötése és teljesítése során a másik Félről tudomására jutott tény, adat vagy információ üzleti titoknak minősül, és azt csak a másik Fél előzetes írásbeli engedélyével szabad harmadik személlyel közölni.
- (b) Nem minősül titoknak az a tény, adat vagy információ, amely a Félnek a másik Félről függetlenül jutott a tudomására, kivéve, ha a Fél ezt a tényt, adatot vagy információt szándékosan vagy súlyos gondatlansággal hozza harmadik személy tudomására és ezzel a Félnek kárt okoz.

Megállapodás



17

13.4. Jelen Megállapodás elválaszthatatlan mellékletei a következők:

- I. Az Ingatlan helyszínrajza
- II. Adásvételi Szerződés
- III. Ütemterv
- IV. Megállapodás földhasználati jog alapításáról
- V. Bérleti szerződés
- VI. Költségvetés
- VII. Társasági szerződés

13.5. Alkalmazandó jog

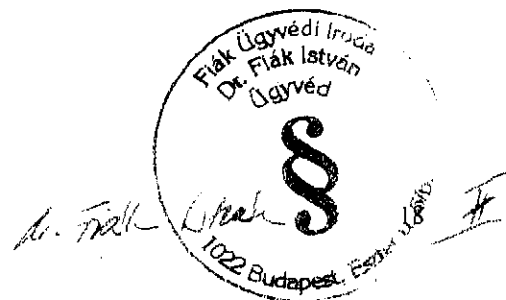
Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság jogszabályai az irányadók.

13.6. Vitás kérdések rendezése

Felek a vitás kérdéseket elsősorban közös megegyezés útján próbálják rendezni, ennek sikertelensége esetén alávetik magukat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Választottbíróóság kizárólagos hatáskörének, budapesti székhellyel. A Választottbíróóság költségeit a Felek olyan arányban viselik, amilyen mértékben álláspontjukat érvényesíteni tudják, vagy vele alulmaradtak. A választottbírók száma három. Az eljárás nyelve a magyar. A jelen Megállapodás a választott bíraskodásról szóló 1994. évi LXXI. törvény szempontjából egyben választottbíróági szerződésnek is minősül.



Megállapodás



Felek a jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megfelelőt jóváhagyólag aláírták,
és annak 4-4 példányát átvették.

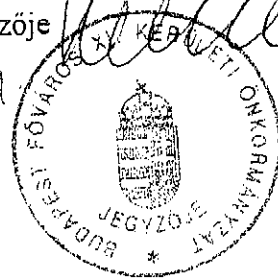
Budapest, 2002. február 06. napján

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*
Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat MAC Ingatlanhasználó és Forgalmazó Kft.



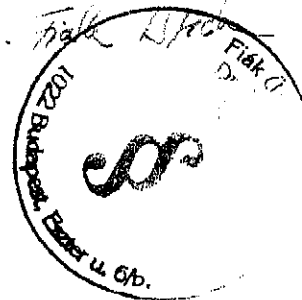
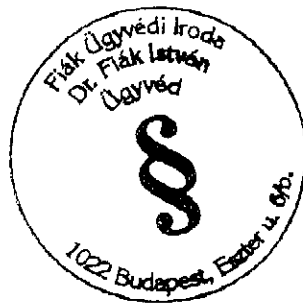
Ellenjegyezte Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat jegyzője

[Handwritten signature]



Ellenjegyzem Budapesten, 2002. február 06. napján

Ellenjegyzem Budapesten, 2002. február 6. napján



[Handwritten mark]

**SPORT- ÉS SZABADIDŐPARK LÉTREHOZÁSÁNAK
KÖLTSÉGVETÉSE**

építési feladat	költségvetés
teljes terület	
közművesítés	540 M Ft
külső közforgalmi utak	110 M Ft
sportcentrum	
tereprendezés	150 M Ft
patakszabályozás, zápor tározó kiépítése	15 M Ft
kertészet, kerítés építés	65 M Ft
3 labdarúgó pálya építése	210 M Ft
4 kosárlabda pálya építése	108 M Ft
1 röplabda pálya építése	10 M Ft
15 tenispálya építése	120 M Ft
klubház építése	200 M Ft
uszoda építése	120 M Ft
tornacsarnok építése	150 M Ft
extrém sportok pályái építése	40 M Ft
lovarda építése	25 M Ft
kerékpár út és futópálya építése	8 M Ft
összesen	1.871 M Ft