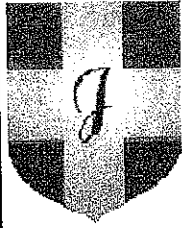


1520/2009 NOV 25./F.

1352
3/1



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2009. november 25.-i ülésére

Előterjesztő: Tatár Tibor ügyvezető /
Corvin Sétány Kft.

Ellenjegyzés: Dr. Xantus Judit
jegyző

Tárgy: Corvin Sétány Kft. 2009 és 2010 évi finanszírozása

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás:
Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság	
Városüzemeltetési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság	
Művelődési, Emberi Jogi és Kisebbségi Bizottság	
Népjóléti Bizottság	
Palotánegyed Városrészi Önkormányzat	

951/2009 (11.25.)

Döntés: nyílt / zárt ülés, a rendelet / határozat elfogadásához egyszerű / minősített szótöbbség szükséges

Közzététel módja:

nem indokolt:

hirdetőtáblán:

honlapon:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység:

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VAGYONGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY, CORVIN SÉTÁNY KFT.
JOGI IRODA:

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: 2010. évi költségvetés és költségvetés módosításáról

AZ ANYAG TERJEDELME: 35. oldal ködív.

Tárgy: Corvin Sétány Kft. 2009 és 2010 évi finanszírozása

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2009. november 25.
Előterjesztő: Tatár Tibor ügyvezető / Corvin Sétány Kft.
Az előterjesztés előkészítője és leírója: Vagyongazdálkodási Osztály, Corvin Sétány Kft.
A határozat elfogadásához minősített szótöbbség szükséges.
Az előterjesztés nyílt ülés keretében tárgyalandó.
Melléklet: 2 db

Tisztelt Képviselő-testület !

1. Előzmények

Az Önkormányzat, a Rév8 Zrt. és a Corvin Zrt. 2003. július 24-én megállapodást kötött a "Corvin Sétány Program két fő programjának segítségével a városrehabilitáció megvalósítása közösségi szereplők és a Corvin Zrt. együttműködésével" tárgyban, mely megállapodást az azt aláíró felek 2005. március 21-én kiegészítettek és egységes szerkezetbe foglaltak (az egységes szerkezetbe foglalt keret-megállapodás a továbbiakban: a "**Keretmegállapodás**"). A Keretmegállapodást az Önkormányzat Képviselő Testülete 92/2005. (III.03.) számú határozatával jóváhagyta.

A Keretmegállapodás értelmében az Önkormányzat többek között vállalta a Corvin sétány valamint a projekt területét képező közutak közterületi munkáinak saját költségen történő megvalósítását.

A Keretmegállapodás VII/3. pont (m) bekezdése szerint Felek vállalták, hogy a megvalósult Corvin sétány működtetésében, üzemeltetésében és hasznosításában együttműködnek, és ezen működtetés közösen létrehozott elkülönült jogi formában történik. Az Önkormányzat és a Corvin Zrt. által a Keretmegállapodásban vállalt együttműködés végrehajtása céljából az Önkormányzat Képviselő Testülete 2008. augusztus 13-án meghozott 457/2008.(VIII.13.) sz. határozatának és a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény irányadó 9/B. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően 2008. szeptember 4-én megalapításra került a Corvin Sétány Kft. (a "**Társaság**") a Corvin Zrt. 100%-os tulajdonában álló Futureal Delta Kft. 49.9% és az Önkormányzat 50.1% tulajdoni részesedésével, abból a célból, hogy a Corvin Köz, a Corvin Sétány és a kapcsolódó közutak megépítse és ezt követően működtesse, karbantartsa és hasznosítsa.

A Képviselő-testület határozata alapján továbbá a Corvin Köz, a Corvin Sétány és a kapcsolódó közutak megvalósításáról, hasznosításáról és üzemeltetéséről az Önkormányzat és a Futureal Delta Kft., mint a Corvin Sétány Kft. tagjai együttműködési megállapodást (az "**Együttműködési Megállapodás**") kötött. Az Együttműködési Megállapodás rendelkezéseinek és az Önkormányzat Képviselő testülete 457/2008.(VIII.13.)/5. sz. határozatának megfelelően az Önkormányzat és a Corvin Sétány Kft. 2008. december 17-én vállalkozási, hasznosítási és üzemeltetési megállapodást (a "**Vállalkozási Szerződés**") kötött, melyben a Corvin Sétány Kft. vállalta az abban meghatározott Kivitelezési Terület, azaz a Budapest VIII. kerület Corvin Köz, Corvin Sétány, Nagytemplom utca és Leonardo da Vinci utca meghatározott részeinek megépítését.

2. A Corvin Sétány Kft. 2008 évi üzleti terve

A Corvin Sétány Kft. megalakulásakor elfogadásra került a Társaság üzleti terve. Az elfogadott üzleti tervben a kiadások az alábbiak szerint kerültek megtervezésre:

Év	Tervezett nettó költségek (eFt)
2008	78 000
2009	531 600
2010	441 550
2011	444 700
összesen	1 495 000

Fenti, mintegy 1,5 milliárd forint az alábbi tételekből áll össze:

Tétel	Tervezett nettó költségek (eFt)
Kivitelezés	1 302 000
Tervezés	75 000
Tartalék	68 850
Menedzsment	20 000
Jogi költségek	10 000
Egyéb költségek	20 000
összesen	1 495 000

Az Együttműködési Megállapodás 3.2.1 pontja értelmében a Felek megállapodtak, hogy a Társaság költségeinek finanszírozását a Társaság által felvett banki hitelek révén kívánják biztosítani.

3. Az Üzleti terv módosítása

Tekintettel kialakult gazdasági helyzetre - az ingatlanfejlesztések üteme lelassult - a közterületek sem épülhetnek meg az eredeti ütemezés szerint így a Corvin Sétány Kft. eredeti üzleti tervét módosítani kellett. A módosítások leginkább az ütemezést érintik, egyes közterületek megépítése, ezzel együtt azok finanszírozása is, időben kitolódik. A projekt véghatárideje az eredeti 2011 év helyett 2013, ezzel együtt a projekt teljes beruházási költsége nem változik. A Vállalkozási Szerződés szerinti kiviteli ütemterv pedig ennek megfelelően módosításra fog kerülni.

2009 és 2010 évben egyrészt a megkezdett Corvin sétány Futó utca és Nagytemplom utca közötti szakaszának megépítését, illetve a 2010 évben a Corvin köz és a Nagytemplom utca kivitelezését tervezi elvégezni a Társaság az alábbi költségekkel:

Közterület	Tervezett nettó költségek (eFt)
Corvin sétány – 116 tömb	300 000
Corvin köz	225 000
Nagytemplom utca	100 000

összesen	625 000
-----------------	----------------

A Társaság tartalékképzésre és működtetésre további 129 380 millió forintot tervez elkölteni az alábbiak szerint:

	Tervezett nettó költségek (eFt)
Karácsonyi dekoráció(2009-10)	18 800
Tartalék	25 000
Tervezés	30 000
Menedzsment	11 000
Jogi és egyéb klts.	13 500
Működési deficit*	31 000
összesen	129 380

*A 2010-es évre szükséges működési deficit kalkulálása, mivel a befolyó árbevétel előreláthatólag nem fogja fedezni az üzemeltetés költségeit, a válság ugyanis a bérbeadást lelassította. Teljes üzemeltetési bevétellel csak 2011-től lehet számolni. A működési deficitet a későbbi évek bevétele kompenzálja.

2009 és 2010 évre mindösszesen **nettó 754 380.- eFt.** költség merül fel a Corvin Sétány Kft. részéről.

Az Együttműködési Megállapodásban rögzített további feladatok – Corvin sétány befejezése, Leonardo da Vinci utca egyes szakaszainak megépítése 2011 és 2013 közötti időszakban lesz esedékes. A Corvin Sétány Kft. teljes költsége – nettó 1 495 millió forint – változatlan marad.

A költségek és bevételek részletezését a mellékelt, a Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság által elfogadott Üzleti Terv tartalmazza.

4. A költségek finanszírozása

A Társaság a 2009-es év folyamán több kísérletet tett banki finanszírozás megszerzésére **(közbeszerzés kiírása, bankokkal folytatott tárgyalások), jelenleg is folyamatban van egy közbeszerzési eljárás, ám egyelőre ezek egyike sem vezetett eredményre.** A költségek finanszírozására - a felek tulajdoni hányada szerinti megosztásban - tagi kölcsön nyújtása szükséges, amely kölcsönt a hitel megszerzésekor a Társaság visszafizeti a tulajdonosoknak a hitel lehívását követő 5 munkanapon belül.

Felek előzetesen megállapodtak, hogy az eddig befizetett összegek mellett, a 2009 és 2010 évi működést biztosító további összegeket úgy bocsátják rendelkezésre, hogy a Futureal Delta Kft. biztosítja a 2009. évi, míg az Önkormányzat biztosítja a 2010. évi működést.

A szükséges befizetéseket és azok ütemezését az alábbi táblázat tartalmazza:

	09.10.15-ig	09.10.15.	09.11.15.	09.12.15.	10.02.15.	10.03.15.	10.04.15.	
	Befizetve	Átutalva	Folyamatban					Összesen
Futureal	43 400	80 000	167 621	70 000	15 415	0	0	376 436

JÖK	43 587	0	0	0	161 988	161 988	10 381	377 944
Összesen	86 987	80 000	167 621	70 000	177 403	161 988	10 381	754 380

Fentiek szerint a Józsefvárosi Önkormányzatnak, a már befizetett 43 587 e Ft-on túl, 2010 évben nettó **334 357 eFt.** tagi kölcsönt – felhalmozásra 269.538 e Ft-ot, működésre 64.819 e Ft-ot - szükséges biztosítania, három részletben 2010 február 15. és április 15. között.

Mindezek alapján kérem a Képviselő-testület döntését.

H ATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

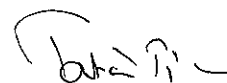
1. a Corvin Sétány Kft. részére - a Corvin Sétány Projekt területét képező közterületek, közutak megvalósítására a 2009. évi 43.587, e Ft tagi kölcsönön felül 269.538 e Ft, a Kft működésére 64.819 e Ft – tagi kölcsönt nyújt 2009. és 2010. évekre úgy, hogy 2010. II.15.-ig 161.988.233.- Ft-ot, 2010. III.15-ig 161.988.233.- Ft-ot, 2010. IV.15-ig, 10.380.793.- Ft-ot utal át a Kft. számlájára.
2. előzetesen kötelezettséget vállal a 2010 évi költségvetés terhére, hogy a Corvin Sétány Kft. részére az 1. pontban részletezett összegben és ütemben tagi kölcsönt nyújt.
3. felkéri a polgármestert, hogy a 2009. évi költségvetés módosításánál és a 2010. évi költségvetés készítésénél a határozatban foglaltakat vegye figyelembe.
4. amennyiben a közbeszerzés alatt lévő banki hitelfelvétel beszerzése eredményes lesz, úgy 144/2009. (IV.22.) számú testületi határozat 4. pontjának módosítását a Polgármester terjessze be, úgy, hogy a banki hitel lehívás időpontjában a már nyújtott tagi kölcsönnek a banki hitel által kiváltható részét a kft. visszafizeti az Önkormányzat Polgármesteri Hivatal számlájára.
5. amennyiben a közbeszerzés alatt lévő banki hitelfelvétel beszerzése eredménytelen lesz, úgy felkéri a Polgármestert, hogy az 1. pontban foglaltaknak megfelelően a tagi kölcsön szerződés tervezetét terjessze be elfogadásra a képviselő-testület elé.

Felelős: polgármester, Corvin Sétány Kft. ügyvezetője

Határidő: 2010. január 30-ig 1,2,4,5. pontban foglaltak

3. pont esetében a Józsefvárosi Önkormányzat 2010 évi költségvetésének összeállítására

Budapest, 2009. november 24.



Tatár Tibor

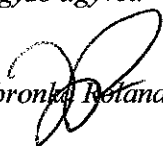
dl

54

173 213
ügyvezető / Corvin Sétány Kft.

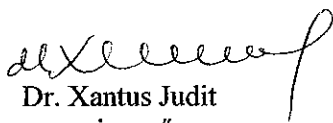
Ellenjegyző ügyvéd

Dr. Jabronka Roland ügyvéd



dr. Jabronka Roland
Ügyvédi Iroda
1082 Budapest, Futó u. 47-53. VI. em.
Tél.: 06 1 688 5219
e-mail: jabronka.roland@naja-law.hu

Törvényességi szempontból ellenjegyezte:



Dr. Xantus Judit
jegyző

Napirend 2/2. pontja

Fedezet biztosítása a Corvin Sétány Kft. 2009. évi működéséhez
(írásbeli előterjesztés, PÓTKÉZBESÍTÉS)

Előterjesztő: Tatár Tibor – Corvin Sétány Kft. ügyvezető igazgatója

SZAVAZÁSNÁL JELEN VAN 24 KÉPVISELŐ

A HATÁROZATHOZATALHOZ EGYSZERŰ SZÓTÖBBSÉG SZÜKSÉGES

HATÁROZAT:

144/2009. (IV. 22.) 22 IGEN 0 NEM 2 TARTÓZKODÁSSAL

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. a Corvin Sétány Kft. 2009 évi tevékenységéhez - Corvin köz, Corvin sétány Futó utca és Nagytemplom utca közötti szakasz, Nagytemplom utca Práter utca és Corvin sétány közötti szakasz közterületi rekonstrukciója - 43 587 e Ft forrást biztosít tagi hitelként a jelen előterjesztés mellékletét képező megállapodás szerint az alábbi ütemezésben:

Határidő	Önkormányzatra eső összeg e Ft-ban
2009. április 30.	13 527
2009. május 31.	30 060

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

2. a jelen határozat 1-es pontja szerinti forrás fedezete a Józsefvárosi Önkormányzat 2008. évi szabad pénzmaradványa.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

3. felhatalmazza a Polgármestert a jelen határozat 1-es pontja szerinti megállapodás aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2009 április 30.

4. a 2009. május 31. és 2009. december 31. közötti időszakra szükséges forrás biztosítása – 556 480.- Ft. – banki hitelből történik, melynek Önkormányzatra eső részére – 278 797 e Ft-ra és kamataira – a Józsefvárosi Önkormányzat készfizető kezességet vállal, mely az önkormányzat költségvetéseire előzetes kötelezettség vállalásnak minősül a megkötendő hitelszerződés futamideje alatt. Felkéri a polgármestert, hogy a Corvin Sétány Kft hitelszerződés tervezetét a tulajdonosi döntés meghozatala előtt terjessze a képviselő-testület elé jóváhagyásra oly módon, hogy az előterjesztés tartalmazza az önkormányzat által vállalandó évenkénti előzetes kötelezettségvállalás bemutatását.

Felelős: polgármester

Határidő: 2009 április 30

5. amennyiben a jelen határozat 4. pontja szerinti banki finanszírozás 2009 június 15-ig nem jön létre, úgy a Józsefvárosi Önkormányzat és Corvin Zrt. a forrás biztosítására vonatkozóan megállapodást köt az alábbiak figyelembe vételével:

- Corvin Zrt. a Corvin Sétány Program területén lévő, a Befektetési Terület részét képező 2010 évi átadási határidejű ingatlanok vételárából 278 797 e Ft+ áfa előleget nyújt a Józsefvárosi Önkormányzat részére.
- a Józsefvárosi Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy az így befolyó összeget a Corvin Sétány Kft. által vállalt közterület rekonstrukcióra fordítja

Felelős: polgármester
Határidő: 2009 június 30.

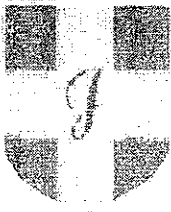
6. Felkéri a polgármestert, hogy a határozat 2. pontjában foglaltakat a 2008. évi pénzmaradvány felhasználásánál vegye figyelembe.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

7. a Corvin Sétány Kft. soron következő közgyűlésén, a többségi tulajdonos Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjét felhatalmazza, hogy a jelen határozat 1-es, 4-es és 5-ös pontja szerinti határozatokat igen döntésével támogassa.

Felelős: polgármester
Határidő: Corvin Sétány Kft. soron következő közgyűlése.

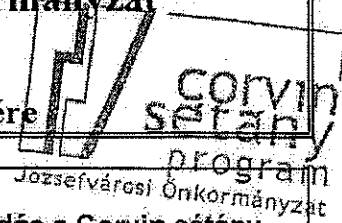
A határozat végrehajtását végzi: Gazdálkodási Ügyosztály / Vagyongazdálkodási Iroda / Projekt Csoport, Pénzügyi Iroda, Rév8 Zrt.



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2008. augusztus 13-i ülésére



Tárgy: Corvin Sétány Program / Együttműködési Megállapodás a Corvin sétány megvalósítására, üzemeltetésére és hasznosítására

Előterjesztő: Csécsai Béla
polgármester

Ellenjegyzés: dr. Xantus Judit jegyző

Előzmény:

Jogsabályi háttér:

VELEMÉNYEZO FORUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás időpontja:	Támogatás:		
		változatlan	Módosítva	nem támogat.
Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Biz.	X			
Egészségügyi Bizottság				
Városépítészeti és Környezetvédelmi Bizottság				
Költségvetési Bizottság				
Városüzemeltetési és Közbiztonsági Bizottság				
Oktatási és Kulturális Bizottság				
Pénzügyi Ellenőrző Bizottság				
Kisebbségi és Emberjogi Bizottság				
Szociális Bizottság				
Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága				
Palotanegyed Városrészi Önkormányzat				

Döntés: *nyilvános* ülés, a határozati javaslat elfogadásához *nyilvános* szótöbbség szükséges

Igen: Nem: Tartózkodás:
Elutasítva: Elfogadva: Egyéb:

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG : PROJEKT IRODA, RÉV8 ZRT.

JOGI CSOPORT:

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA:

AZ ANYAG TERJEDELME:

*Felelős Corvin Sétány
Létezésben biztosított*

Meghívó szerinti napirendi pont:

Elfogadott napirendi pont:

Tárgy: Corvin Sétány Program / Együttműködési Megállapodás a Corvin sétány megvalósítására, üzemeltetésére és hasznosítására

Előterjesztő: Csécsi Béla polgármester

Képviselő-testületi ülés időpontja: 2008. augusztus 13.

Az előterjesztés elfogadásához minősített szótöbbség szükséges.

Az előterjesztést előzetesen tárgyalta:

Az előterjesztés készítője: Projekt Iroda, Rév8 Zrt,

Az előterjesztés leírója: Csete Zoltán / Rév8 Zrt.

- Mellékletek:**
1. sz.: Együttműködési megállapodás-tervezet,
 2. sz. Társasági Szerződés-tervezet
 3. sz. Üzleti terv-tervezet
 4. sz. Corvin Sétány műszaki specifikáció
 5. sz. Corvin Sétány Kft. kivitelezési területe, alaprajz,
 6. sz. Corvin Sétány Kft által üzemeltetett közterület, alaprajz
 7. sz. Változások az Együttműködési megállapodás szövegében, a 2008. 07.09-iki Kt ülés szövegéhez képest
 8. sz. Változások a Társasági szerződés szövegében a 2008. 07. 09-iki Kt-ülés szövegéhez képest

TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!

1. Előzmények

A Józsefvárosi Önkormányzat, Rév8 Zrt. és a Corvin Zrt. 2005. március 21-én – a korábban megkötött Keretszerződés és Kijelölő szerződés kiegészítéseként illetve módosításaként – Kiegészített Keretszerződést (KSZ) és Kiegészített Kijelölő Szerződést (KISZ) kötött a Corvin Sétány Program megvalósítására.

A KSZ 4.3. melléklete tartalmazza az Önkormányzat költségéből megépítendő közterületeket az alábbiak szerint:

Ütem	Utca	Szakaszhatár
Ideiglenes közterület építés	Corvin sétány	Kisfaludy u. – Futó u.
I. ütem végleges közterület építés	Futó utca	Práter u. – Üllői út
	Corvin sétány	Futó u. – Nagytemplom u.
II. ütem végleges közterület építés	Nagytemplom utca	Práter u. – Üllői út
	Leonardo da Vinci utca	Práter u. – Üllői út
	Corvin sétány	Nagytemplom u. – Leonardo da Vinci u.
III. ütem végleges közterület építés	Kisfaludy utca	Práter u. – Üllői út
	Vajdahunyad utca	Práter u. – Üllői út
	Práter utca	Kisfaludy u. – Leonardo da Vinci u.
	Corvin sétány	Vajdahunyad u. – Futó u.
	Tömő utca	Nagytemplom u. – Bókay u.
	Leonardo da Vinci utca	Tömő u. – Üllői út
IV. ütem végleges közterület építés	Corvin sétány	Leonardo da Vinci u. – Bókay u.
	Práter utca	Leonardo da Vinci u. – Szigony u.
	Bókay János utca	Práter u. – Üllői út

	Szigony utca	Práter u. – Üllői út
	Tömő utca	Bókay u. – Balassa u.
	Apáthy István utca	Bókay u. – Balassa u.
	Balassa utca	Tömő u. – Apáthy u.

A közterület rekonstrukció költségvetésben előirányzott költsége 2 430 millió Ft.

A KISZ 8.1. melléklete tartalmazza a közterület építési munkák részletes műszaki tartalmát.

2006 június 23-án a Józsefvárosi Önkormányzat, Rév8 Zrt. és Corvin Zrt. között megállapodás született a Befektetési Terület kiterjesztéséről. A megállapodásban rögzítésre került, hogy a Corvin sétány Vajdahunyad u. és Futó u. közötti szakasza - 113-as tömb - a befektetési terület részévé válik és azt a Corvin Zrt. megvásárolja. A területre vonatkozó szabályozási terv e szerint módosításra került, így a Corvin sétány ezen szakasza nem vált közterületté, így annak közterületként történő beépítése sem vált szükségessé.

2006 évben önkormányzati beruházásként megépült az ideiglenes Corvin sétány Kisfaludy u. és Futó u. közötti szakasza, így ezen önkormányzati kötelezettség teljesítésre került.

2007 július 11-én Józsefvárosi Önkormányzat és Corvin Zrt. között Településrendezési Szerződés II. néven megállapodás született, melyben a Corvin Zrt. az alábbi közterületek megépítését átvállalta az Önkormányzattól

Utca	Szakaszhatár
Kisfaludy utca	Práter u. – Üllői út
Vajdahunyad utca	Práter u. – Üllői út
Futó utca	Práter u. – Üllői út
Práter utca	Kisfaludy u. – Futó u.

Figyelembe véve az eredeti vállalásokat és az időközben elmaradt, megvalósult, illetve a Corvin Zrt. által átvállalt közterület építési munkákat jelenleg az alábbi közterületek megépítése maradt meg önkormányzati vállalásként:

Ütem	Utca	Szakaszhatár
I. ütem végleges közterület építés	Corvin sétány	Futó u. – Nagytemplom u.
II. ütem végleges közterület építés	Nagytemplom utca	Práter u. – Üllői út
	Leonardo da Vinci utca	Práter u. – Üllői út
	Corvin sétány	Nagytemplom u. – Leonardo da Vinci u.
III. ütem végleges közterület építés	Práter utca	Futó u. – Leonardo da Vinci u.
	Tömő utca	Nagytemplom u. – Bókay u.
	Leonardo da Vinci utca	Tömő u. – Üllői út
	Corvin sétány	Leonardo da Vinci u. – Bókay u.

IV. ütem végleges közterület építés	Práter utca	Leonardo da Vinci u. – Szigony u.
	Bókay János utca	Práter u. – Üllői út
	Szigony utca	Práter u. – Üllői út
	Tömő utca	Bókay u. – Balassa u.
	Apáthy István utca	Bókay u. – Balassa u.
	Balassa utca	Tömő u. – Apáthy u.

A fennmaradó közterület rekonstrukció költségvetésben előirányzott költsége 1 916 millió Ft.

2. Közterület Program – Együttműködési Megállapodás a Corvin sétány megvalósítására, hasznosítására és üzemeltetésére

A Corvin Sétány Program névadója, a tervezett Corvin sétány alapvetően határozza meg az egész terület arculatát. Megvalósítása, a megvalósítás minősége, illetve az elkészült sétány emelt szintű üzemeltetése, karbantartása kiemelt érdeke mind az Önkormányzatnak, mind a sétány mentén fejlesztő Corvin Zrt-nek.

A Keretszerződés VII/3. pont (m) bekezdése szerint felek vállalták, hogy a megvalósult Corvin sétány működtetésében, üzemeltetésében és hasznosításában együttműködnek és ezen működtetés közösen létrehozott elkülönült jogi formában történik.

Fenti célok megvalósítása, illetve az önkormányzati kötelezettségvállalások költség hatékony teljesítése érdekében felek a jelen előterjesztés tárgyát képező Együttműködési Megállapodást dolgozták ki.

2.1. Corvin Sétány Hasznosító és Üzemeltető Kft. megalapítása, feladata

A konstrukció szerint az Önkormányzat és a Corvin Zrt. 100%-os tulajdonában lévő Futureal Delta Kft. a Megállapodás szerinti közterületek megvalósítására, hasznosítására és üzemeltetésére – Józsefvárosi Önkormányzat 50,1 %, Futureal Delta Kft. 49,9 %-os tulajdoni hányad – létrehozzák a Corvin Sétány Hasznosító és Üzemeltető Kft-t. – Corvin Sétány Kft. - 10 millió Ft. törzstőkével – a Józsefvárosi Önkormányzat részéről 5.010.000.- Ft., melynek fedezete a Corvin Sétány Program költségvetésének Közmű, Közterület Programján rendelkezésre áll, illetve a Futureal Delta Kft. részéről 4.990.000.-Ft.

Felok a pénzbeli hozzájáruláson felül a későbbiekben rendelkezésre bocsátják az általuk elkészített közterületi tervek felhasználási jogát. A Józsefvárosi Önkormányzat 2004 évben a közbeszerzésen kiválasztott Mobilterv Kft-től rendelte meg, a Corvin Sétány Program infrastruktúra fejlesztés terveinek, köztük a Nagytemplom és Leonardo da Vinci utcák útépítés, felszíni vízelvezetés és közvilágítás építés kiviteli terveit. A Futureal Delta Kft. birtokában vannak a LAND-A Táj és Környezettervezési Műterem Kft. és a Townsend Landscape Architects Ltd. által, a Corvin sétány megépítésére vonatkozó kiviteli tervek. A tervek értéke a későbbiekben kerül meghatározásra könyvvizsgálói jelentés alapján.

A Corvin Sétány Kft. feladata a Józsefvárosi Önkormányzat és a Futureal Delta által megkötendő Együttműködési Megállapodás szerinti közterületek megépítése, illetve azok egy részének hasznosítása és üzemeltetése (lásd rajzi mellékletek). A mellékelt Társasági Szerződés szerint a Társaság székhelye: 1052. Bp. Régiposta u. 12., első ügyvezető igazgatója: Tatár Tibor(1221 Budapest Budapest, Orsovai u. 22., a.n.: Farkas Katalin). Az ügyvezető igazgató tevékenységéért javadalmazásban nem részesül. A Társaság könyvvizsgálója a KPMG Hungária Könyvvizsgáló, Adó- és Közgazdasági Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1139 Budapest, Váci út 99), a könyvvizsgáló éves díja 850 000.- Ft + Áfa. A Társasági Szerződést készítő ügyvédok álláspontja és a vonatkozó törvények szerint a Társaság megalapításához felügyelő bizottság létrehozása nem szükséges.

A hasznosítási és üzemeltetési jog 20 évre szól, ami két alkalommal további 20 évre meghosszabbítható.

2.2. Pénzügyi konstrukció

Az Együttműködési Megállapodásban meghatározott közterületek megvalósításának költsége a mellékelt ütemezés szerint 1 500 millió Ft. Az Önkormányzat költségvetésében ezen közterületek megvalósítására 773 millió forint került betervezésre – a 1,5 milliárdos összköltség tulajdoni hányad szerinti önkormányzati része 750 millió forint. A 1,5 milliárdos összköltségből biztosítható a Corvin sétány és az azt keresztező utcák emelt szintű megvalósítása, illetve azoknak a berendezéseknek a kialakítása, amik nem szerepeltek az Önkormányzat eredeti vállalásában, továbbá a magas színvonalú fenntartás és, üzemeltetés.

A Corvin Sétány Kft. a közterületek megvalósítását banki hitelből finanszírozza, melynek fedezete a hasznosításból származó bevétel (lásd Üzleti terv). A hitelt a Corvin Sétány Kft. A konstrukció okán az önkormányzati költségvetésből a megvalósításra szánt 773 millió forint, mint kiadás, kikerül, továbbá az új közterületek fenntartása sem lesz önkormányzati feladat.

2.3. Közterületek megvalósítása

A közterületek megvalósításával kapcsolatos tervezési és kivitelezési munkák, mivel a megalakuló Társaság többségi tulajdonosa az Önkormányzat, a közbeszerzési törvény, illetve a Józsefvárosi Önkormányzat Vagyonerendelete alapján kerülnek megvalósításra.

2.4. Hasznosítás, üzemeltetés

Az elkészült közterületek hasznosítására és üzemeltetésére az Önkormányzat és a megalakult Corvin Sétány Kft. hasznosítási és üzemeltetési szerződést fog kötni, mely szerződés a későbbiekben kerül elfogadásra.

Határozati javaslatok

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1. elfogadja a Corvin Sétány Program egyes közterületeinek megvalósításáról, hasznosításáról és üzemeltetéséről szóló, jelen előterjesztés mellékletét képező a Józsefvárosi Önkormányzat és a Futureal Delta által megkötendő Együttműködési Megállapodást és felhatalmazza a Polgármestert annak aláírására.**

Felelős: Polgármester
Határidő: 2008 szeptember 30.

- 2.1. Képviselő-testület úgy dönt, hogy az Együttműködési Megállapodásban foglaltak teljesítésére a Futureal Delta Kft részvételével Corvin Sétány Hasznosító és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű társaságot- rövidített cégneven Corvin Sétány Kft - kíván alapítani.**

Felelős: Polgármester
Határidő: 2008 szeptember 30.

- 2.2. a megalakuló Corvin Sétány Kft törzstőkéje 10.000.000,- Ft, melyből a Józsefvárosi Önkormányzat, mint tag törzsbetéte 5.010.000,- Ft (50,1 %) pénzbetét, a Futureal Delta Kft, mint tag törzsbetéte 4.990.000,- Ft (49,9%)pénzbetét

Felelős:Polgármester
Határidő 2008 szeptember 30.

- 2.3. a Józsefvárosi Önkormányzat előzetesen kötelezettséget vállal arra, hogy a megalakuló Corvin Sétány Kft. részére apportként rendelkezésre bocsátja Józsefvárosi Önkormányzat által megrendelt és elkészült Bp. VIII. Nagytemplom utcát és Leonardo a Vinci utcát érintő útépítés, felszíni vízelvezetés és közvilágítás építés kiviteli terveinek felhasználási jogát, abban az esetben, ha a Futureal Delta Kft. ezzel egyidőben a Corvin Sétány Kft. részére apportként rendelkezésre bocsátja az általa elkészített Corvin sétányra vonatkozó építészeti terveket. A tervek értéke a későbbiekben, könyvvizsgálói jelentés alapján kerülnek meghatározásra.

Felelős:Polgármester
Határidő: 2008 október 15.

3. elfogadja a mellékelt, Corvin Sétány Kft-ra vonatkozó Társasági Szerződésben foglaltakat és felhatalmazza a Polgármestert a mellékelt Társasági Szerződés aláírására és jóváhagyja, hogy a Társasági Szerződés szerinti könyvvizsgáló első éves díja, melyet a Corvin Sétány Kft. fizet, 850 000.- Ft + Áfa.

Felelős:Polgármester
Határidő: 2008 szeptember 30.

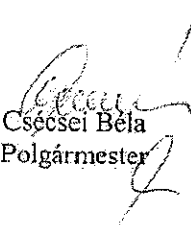
4. az önkormányzati 5.010.000,- Ft-os törzsbetétjének fedezetéül a Corvin Sétány Program költségvetésének Közmű, Közterület sorát jelöli meg .

Felelős:Polgármester
Határidő: 2008 szeptember 30.

5. felhatalmazza a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottságot a 2. pont szerint megalapított Corvin Sétány Kft. és a Józsefvárosi Önkormányzat között a jövőben létrejövő Hasznosítási és Üzemeltetési Szerződés elfogadására.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2008 október 15.

Budapest, 2008. augusztus 12.


Csécsői Béla
Polgármester

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Xantus Judit
Jegyző

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

A Corvin Sétány, a Corvin Köz és a Kapcsolódó Közutak megvalósítására, illetve a Corvin Sétány, a Corvin Köz, Kapcsolódó Közutak és Egyéb Közutak hasznosítására és üzemeltetésére

A JELEN EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS 2008. [...] -n Budapesten jött létre az alábbi felek között:

1. a **FUTUREAL DELTA KFT.** (székhelye: 1052 Budapest, Régiposta u. 12., nyilvántartja a Főváros Bíróság, mint cégbíróság 01 09 896684 cégjegyzékszám), (a továbbiakban "Futureal");
2. **BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT** (1082 Budapest, VIII. Baross u. 63-67., nyilvántartási száma: [...], statisztikai számjеле: 15508009-7511-321-01) (a továbbiakban: az "Önkormányzat");

a továbbiakban külön-külön "Fél" vagy "Tag", együttesen "Felek" vagy "Tagok".

ELŐZMÉNYEK:

- (A) Az Önkormányzat, a Rév8 Zrt. és a Corvin Zrt. 2003. július 24-én megállapodást kötött a "Corvin Sétány Program két fő programjának segítségével a városrehabilitáció megvalósítása közösségi szereplők és a Corvin Zrt. együttműködésével" tárgyban, mely megállapodást az azt aláíró felek 2005. március 21-én kiegészítettek és egységes szerkezetbe foglalták (az egységes szerkezetbe foglalt keretmegállapodás a továbbiakban: a "Keretmegállapodás"). A Keretmegállapodást az Önkormányzat Képviselő Testülete 92/2005. (III.03.) számú határozatával jóváhagyta. A Keretmegállapodás értelmében az Önkormányzat többek között vállalta (az alábbiakban meghatározott) Corvin Sétány, Kapcsolódó Közutak, a Corvin Köz, valamint az Egyéb Közutak közterületi munkáinak saját költségen történő megvalósítását. A Keretmegállapodás VII/3. pont (m) bekezdése szerint Felek vállalták, hogy a megvalósult Corvin Sétány működtetésében, üzemeltetésében és hasznosításában együttműködnek, és ezen működtetés közösen létrehozott elkülönült jogi formában történik.
- (B) Az Önkormányzat és a Corvin Zrt. 2007. július 11-én településrendezési szerződést kötött, melyben a Corvin Zrt. vállalta, hogy közvetlenül vagy általa megnevezett projektársaság útján megvalósítja a Keretmegállapodás értelmében az Önkormányzat feladatát képező egyes munkákat, így - többek között - az Egyéb Közutak-útépítés, felszíni vízelvezetés és közvilágítás építési munkáit.
- (C) Felek az Önkormányzat és a Futureal egyedüli tagja, a Corvin Zrt. által a Keretmegállapodásban vállalt együttműködés végrehajtása céljából az irányadó Jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően együtt kívánnak működni a jövőben kialakításra kerülő, az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonának részét képező Üzemeltetési Terület működtetése, karbantartása és hasznosítása és ezzel összefüggésben az (alább meghatározott) Kivitelezési Terület magas színvonalon történő kivitelezése (együtt a "Projekt") céljából.
- (D) Felek a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (a "Kktv.") 9/B. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően meg kívánják alapítani az Önkormányzat többségi részesedésével és szavazati jogával, korlátolt felelősségű társaság formájában működő (alább meghatározott) Társaságot a fent meghatározott Projekt végrehajtása céljából.
- (E) A Felek szándéka az, hogy biztosítsák azon feltételeket, melyek szükségesek ahhoz, hogy a jelen Megállapodás hatályba lépését követően az (alább meghatározott) Társaság a Projektet a lehető leghatékonyabban és legrövidebb időn belül valósíthassa meg, a kockázatok megfelelő szintű

A. T. T. T.

kezelésével és a hosszú távon fenntartható karbantartás és üzemeltetés, valamint az ehhez kapcsolódó díjbevétel biztosításával, és ennek során biztosítsák, hogy a Kivitelezési Terület elsődlegesen önkormányzati források igénybevétele nélkül, külső finanszírozásból valósuljon meg, majd ezt követően az Üzemeltetési Terület magas színvonalon, első osztályú minőségben kerüljön üzemeltetésre szintén önkormányzati költségvetésen kívüli források igénybevételeivel, az Önkormányzat mindenkori anyagi helyzetétől függetlenül

A FENTIEKRE TEKINTETTEL A FELEK AZ ALÁBBIKBAN ÁLLAPODNAK MEG:

1. Definíciók és hatályba lépés

- 1.1 A Megállapodásban az alábbi nagykezdőbetűs kifejezések az alább meghatározott jelentéssel bírnak:

"Átruházás" jelent bármely eladást, cserét, felosztást, engedményezést, ajándékozást, bármilyen jellegű Teher létrehozását és bármilyen jellegű - közvetlen vagy közvetett - tulajdonjog átruházást vagy tulajdonjoggal való rendelkezést (ideértve többek között pl. apport rendelkezésre bocsátását);

"Banki Hitel" jelenti bármely Finanszírozó Bank által a Társaság részére a Projekt egészének vagy egy részének finanszírozása céljából nyújtott bármely hitelt;

"Bérelti Szerződések" jelentik a Társaság és a Bérlők között jelen Megállapodás megkötését követően a Finanszírozó Bank által elfogadott formában és tartalommal aláírandó szerződéseket, melyek értelmében a Társaság engedélyezi a Bérlők részére az Üzemeltetési Terület meghatározott részeinek meghatározott időre történő használatát és hasznosítását, és a Bérlők ennek ellenében vállalják használati díj Társaságnak történő megfizetését;

"Bérlők" jelentik az Üzemeltetési Terület meghatározott részeire a Bérelti Szerződés rendelkezései szerint a Társaság engedélyével kitelepülő és ott vendéglátó vagy kereskedelmi egységeket üzemeltető Személyeket;

"Corvin Köz" jelenti a Budapest, VIII. kerület 36401 hrsz. alatt nyilvántartott, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, 3.609 m² alapterületű közterületet;

"Corvin Sétány" jelenti a Telek 1, Telek 2 és Telek 3 területén kialakításra kerülő, kizárólag gyalogos közlekedés célját szolgáló, funkcionálisan egybefüggő, a Kapcsolódó Közutak közül a Nagytemplom utca, Leonardo da Vinci utca és Bókay utca, az Egyéb Közutak közül pedig a Futó utca által keresztezett közterületeket vagy azok bármelyikét;

"Egyéb Közutak" jelenti a Budapest, VIII. kerület 36387 hrsz. alatt nyilvántartott, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező közterületet (Kisfaludy utca), a Budapest, VIII. kerület 36368 hrsz. alatt nyilvántartott, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező közterületet (Vajdahunyad utca), a Budapest, VIII. kerület 36337/2 hrsz. alatt nyilvántartott, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező közterületet (Futó utca);

"Ellenőrzés" jelenti bármely Személy vonatkozásában az adott Személy döntéseinek, vezetésének és üzletpolitikájának közvetlen vagy közvetett irányítására vagy befolyásolására vonatkozó jogkört, függetlenül attól, hogy erre szavazati jogot biztosító értékpapírokon keresztül, tulajdoni részesedés fennállása vagy szerződés alapján vagy bármely egyéb módon kerül sor. A kétségek kizárása végett valamely jogi személyben a szavazati jogok több mint 50%-ával való rendelkezés vagy az igazgatóság vagy a felügyelő bizottság vagy az ügyvezetők vagy hasonló tisztségviselők több mint felének kinevezésére vagy jelölésére vonatkozó jogosultság a jelen meghatározás értelmében Ellenőrzésnek minősül;

„**Felek**” az Előzményekben meghatározott jelentéssel bír;

„**Finanszírozó Bank**” jelenti a Társaság által a Projekt egészének vagy egy részének finanszírozása céljából a jelen Megállapodás és a Kbt. irányadó rendelkezéseinek megfelelően kiválasztott és megbízott egy vagy több hitelintézetet;

„**Futureal Üzletrés**” jelenti a Társaság törzstőkéjének 49,9%-át megtestesítő 4.990.000,-Ft (négy millió kilencszáz kilencvenezer forint) névértékű, a Futureal tulajdonába kerülő üzletrészt;

„**Harmadik Személy**” jelent a Felektől eltérő bármely Személyt;

„**Hasznosítási és Üzemeltetési Szerződés**” jelenti az Önkormányzat és a Társaság között a jelen megállapodásban és a Kktv-ben foglalt rendelkezések szerint az Üzemeltetési Terület Társaság által az utolsóként megvalósított Ütem műszaki átadás-átvételének napját követő 20 év határozott időtartamra szóló (a Társaság által, szabad belátás szerint, két alkalommal további 20-20 évre meghosszabbítható) működtetése, karbantartása és hasznosítása továbbá a Kivitelezési Terület Társaság általi megvalósítása tárgyában a Zárás Napján megkötendő szerződést;

„**Jogszabály**” jelenti valamennyi törvényt, kormány vagy miniszteri rendeletet, határozatot, iránymutatást, utasítást és egyéb szabályozást, ügyrendet, hírosági vagy választottbírói végzést vagy ítéletet, hatósági határozatot vagy az előbbiekből bármely rendelkezését;

„**Kapcsolódó Közutak**” jelenti a Budapest, VIII. kerület 36306 hrsz. alatt nyilvántartott, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező közterületet (Nagytemplom utca) és a Budapest, VIII. kerület 36270/2 hrsz. alatt nyilvántartott, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező közterületet (Leonardo da Vinci utca). Az Egyértelműség kedvéért a Kapcsolódó Közutak nem foglalják magukban az Egyéb Közutakat;

„**Kapcsolt Vállalkozás**” jelent bármely Személyt, amely közvetlenül vagy közvetve (egy vagy több közvetítő útján) más személy Ellenőrzése alatt áll, más Személyt Ellenőriz vagy más Személlyel együtt közös Ellenőrzés alatt áll;

„**Kbt.**” jelenti a közbézszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvényt annak mindenkorai módosításaival együtt;

„**Kereskedelmi Ingatlan Kft-k**” jelentik a Corvin Sétány mentén megépülő társasházak kereskedelmi funkciójú területeit (albetéteket és kizárólagosan használt közös tulajdonú területeket) tulajdonában tartó társaságokat;

„**Keretmegállapodás**” az Előzményekben meghatározott jelentéssel bír;

„**Kivitelezési Terület**” jelenti a Corvin Köz, a Corvin Sétány és a Kapcsolódó Közutak jelen Megállapodáshoz 2. sz. mellékletként (a *Corvin Sétány Kft. kivitelezési területe*) csatolt rajzon jelölt részeit (vagy azok bármelyikét), melyeket a Társaság jelen Megállapodásban foglaltak szerint megépít és kivitelez;

„**Kktv.**” az Előzményekben meghatározott jelentéssel bír;

„**Könyvvizsgáló**” jelenti a KPMG Hungária Kft-t, mint a Társaság első könyvvizsgálóját és a Taggyűlés által időről-időre megválasztott más nemzetközileg elismert, független könyvvizsgálóját;

„**Megállapodás**” jelenti a jelen együttműködési megállapodást annak minden mellékletével együtt;

„Megengedett Biztosítékok” jelenti a Finanszírozó Bank részére a Társaság által a Banki Hitel biztosítékeként nyújtható következő biztosítékokat vagy ezek bármelyikét: (i) biztosítéki engedményezés; (ii) követelést terhelő zálog; (iii) bankszámlát terhelő zálog, (iv) óvadék; (v) vagyon terhelő zálog, továbbá a Felek által a Finanszírozó Bank részére a Banki Hitel biztosítékeként nyújtható következő biztosítékokat vagy ezek bármelyikét: (vi) 6 havi adósságszolgálati fedezeti tartalék feltöltési garancia, kamatfizetési garancia a kivitelezési időszakra, garancia a költségtúllépésre (vii) Üzletrészeket terhelő zálog; (viii) Üzletrészeket terhelő vételi jog; (ix) minden egyéb a Felek (vagy ha csak egy Felet érint, akkor az adott Fél) által elfogadott biztosíték;

„MUCPI” jelenti az Európai Unió Monetáris Uniójába tartozó országok fogyasztói árindexét melyet az EUROSTAT tesz közzé.

„Munkanap” jelent bármely napot, melyen a kereskedelmi bankok Magyarországon, Budapesten normál banki tevékenység céljából nyitva állnak;

„Önkormányzat Üzletrész” jelenti a Társaság törzstőkéjének 50,1%-át megtestesítő 5.010.000,- Ft (ötmillió tízezer forint) névértékű, az Önkormányzat tulajdonába kerülő üzletrészt;

„Projekt” az Előzményekben meghatározott jelentéssel bír;

„Önkormányzati vagyonrendelet” az Önkormányzat 37/2003. (VII.07.) ök. sz. rendelete a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, valamint a versenyeztetés és a helyi költségvetési szervek beszerzési eljárásának szabályairól;

„Szabad Pénzeszközök” jelenti a Társaság rendelkezésre álló bármely pénzeszközt (készpénzállomány, bankszámlaegyenleg, tőzsdei értékpapírok stb.), mely a Banki Hitel feltételeinek figyelembevételével a Tagoknak visszautalható és egyébként a 3.3.1. pont szerint a Projekt megvalósításához már nem szükséges. A Szabad Pénzeszközök mindenkor állományát az Üzleti Terv tartalmazza a Társaság tervezett bevételei szezonálisát, a mindenkor Üzleti Terv szerinti felújítási tartalék mértékét, a Projekt üzemeltetéséhez és a Társaság működéséhez szükséges likviditást és egyéb a Társaságot terhelő, előre nem tervezhető költségek összegét figyelembe véve;

„Személy” jelent bármely természetes személyt, jogi személyt (beleértve, többek között, korlátolt felelősségű társaságot, részvénytársaságot, szervezetet), jogi személyiséggel nem rendelkező bármely szervezetet (beleértve, többek között, betéti társaságot és közkereseti társaságot), előtársaságot, polgári jogi társaságot, egyesületet, egyesülést, hatósági vagy kormányzati szervet, társadalmi szervezetet, alapítványt, közhasznú társaságot, befektetési alapot;

„Szerződészegési Esemény” a 9.1 pontban meghatározott jelentéssel bír;

„Szolgáltatási Szerződés” jelenti egyfelől a Társaság másfelől pedig a Kereskedelmi Ingatlan Kft-k között jelen Megállapodás megkötését követően a Finanszírozó Bank által elfogadott formában és tartalommal aláírandó, az Üzemeltetési és Szolgáltatási Szerződéssel megegyező határozott időtartamra szóló, rendes felmondással meg nem szüntethető szerződéseket, melyek értelmében a Társaság vállalja az Üzemeltetési Terület meghatározott részeinek üzemeltetéséhez kapcsolódó emelt szintű (t.i., az Önkormányzat törvényben előírt feladatait meghaladó) szolgáltatások meghatározott díjazás-ellenében történő nyújtását;

„Tag” az Előzményekben meghatározott jelentéssel bír;

„Tagi Hitelek” jelentik a Felek vagy Kapcsolt Vállalkozásaik által a Társaság működését részben finanszírozó, a jelen Megállapodásban foglalt feltételek bekövetkezése esetén a jelen

Megállapodás szerinti tartalommal megkötendő hitelkeret megállapodás rendelkezései szerint nyújtandó hitelek;

"**Taggyűlés**" jelenti a Társaság tagjainak a Gazdasági Társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény 141. § szerinti taggyűlését;

"**Társaság**" jelen Megállapodás és a Társasági Szerződés rendelkezéseinek megfelelően a Projekt végrehajtása céljából az Önkormányzat 50,1 % és a Futureal 49,9% tulajdoni részesedésével Corvin Sétány Hasznosító és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság néven megalapításra kerülő korlátolt felelősségű társaság;

"**Társasági Szerződés**" jelenti a Társaság társasági szerződését, melyet Felek a jelen Megállapodás megkötésének napján írnak alá a jelen Megállapodáshoz 1. sz. mellékletként csatolt formában és tartalommal;

"**Telek 1**" jelenti a Budapest, VIII. kerület 36329 hrsz. alatt nyilvántartott, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, 3.780 m² alapterületű közterületet;

"**Telek 2**" jelenti a Budapest, VIII. kerület 36282, 36283, 36284, 36285, 36295, 36296, 36297 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanokból jelen Megállapodás megkötését követően az Önkormányzat által (a Rév8 Zrt. közreműködésével) kialakítandó, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, előreláthatólag 3.151 m² alapterületű közterületet;

"**Telek 3**" jelenti a Budapest, VIII. kerület 36239, 36240, 36241, 36252, 36253 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanokból jelen Megállapodás megkötését követően az Önkormányzat által (a Rév8 Zrt. közreműködésével) kialakítandó, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, előreláthatólag 3.185 m² alapterületű közterületet;

"**Tervek**" jelentik a Kivitelezési Terület Társaság általi megépítésének engedélyezéséhez és kivitelezéséhez szükséges összes építészeti tervet és kapcsolódó műszaki dokumentációt;

"**Ügyvezető**" jelenti a Társaság Futureal által jelölt és a jelen Megállapodás és a Társasági Szerződés rendelkezései szerint megválasztott egy vagy több ügyvezetőjét;

"**Ütem**" jelenti a Projekt egy - egy önálló, az Üzleti Tervben időről-időre pontosan körülhatárolt megvalósítási szakaszát;

"**Üzemeltetési Terület**" jelenti együttesen a Corvin Közt, a Corvin Sétányt és a Kapcsolódó Közutaknak és az Egyéb Közutaknak a jelen Megállapodáshoz 3. sz. mellékletként (a Corvin Sétány Kft. által üzemeltetett közterület) csatolt rajzon jelölt részeit (vagy azok bármelyikét), melyeket a Társaság jelen Megállapodásban foglaltak szerint hasznosít, működtet és karbantart;

"**Üzleti Terv**" jelenti a Projektnek és a Társaságnak a Felek által jóváhagyott, jelen Megállapodáshoz 4 sz. mellékletként csatolt előzetes üzleti tervét, és annak a jelen Megállapodás rendelkezései szerint időről-időre végrehajtott valamennyi módosítását;

"**Üzletrészek**" jelentik a Futureal Üzletrészt és az Önkormányzat Üzletrészt együttesen, melyek a Társaság jegyzett tőkéjének 100%-át testesítik meg;

"**Végrehajtás**" jelenti a Projekt végrehajtását, azaz az Üzemeltetési Terület üzemeltetését és hasznosítását és a Kivitelezési Terület megépítést együttesen;

"**Vis Maior**" jelenti a Felek vagy azok bármelyike által ésszerűen elháríthatatlan bármely eseményt és/vagy bármely olyan eseményt, mellyel a Felek vagy azok bármelyike ésszerű elvárás alapján előre nem számolhatott – ideértve többek között a tűzvészt, sztrájkot, háborút, felkelést,

A
Wk

természeti csapást, embargót, zavargást, rendkívüli időjárást vagy bármely más ésszerűen el nem hárítható és nem a Felek vagy azok bármelyike magatartása vagy mulasztása miatt bekövetkező eseményt.

"Zárás" jelenti a jelen Megállapodás 7.2 pontjában meghatározott jogügyletek végrehajtását.

"Zárási Feltételek" jelentik a Zárás végrehajtásának a jelen Megállapodás 7.1 pontjában meghatározott feltételeit.

2. A Projekt megvalósítására vonatkozó megállapodás

2.1 A Társaság alapításának célja.

A Felek megállapodnak, hogy a Projektet a jelen Megállapodásban foglalt feltételekkel a Társaságon keresztül közösen Végrehajtják és a Projekt Végrehajtása érdekében a Felek vállalják, hogy:

2.1.1. biztosítják, hogy a Társaság a jelen Megállapodás, a Társasági Szerződés és a magyar Jogszabályok rendelkezéseivel összhangban kerül irányításra és működtetésre;

2.1.2. mint a Társaság tagjai a tagi jogukat oly módon gyakorolják, hogy biztosítsák az alábbiak érvényesülését:

- bármely a jelen Megállapodás által külön - külön nekik biztosított jog;
- bármely a jelen Megállapodás szerint meghozott döntés (ideértve a Taggyűlés határozatait);
- véleményeltérés esetén a Felek jóhiszeműen közreműködnek a véleményeltérés Felek által elfogadható módon történő megoldásában.

2.1.3. Azonnal értesítik egymást minden olyan körülményről, mely:

- alapot adhat a Társaság, illetve a Társaság alkalmazottai vagy tisztviselői elleni bármilyen természetű peres eljárásra;
- jelentős befolyása van a Társaság üzletmenetére, különösen, ha a Projekt megvalósítását akadályozza vagy késlelteti.

3. A projekt megvalósításának lépései

3.1. Üzleti Terv és Ütemezés

3.1.1. A Projekt Felek által elfogadott előzetes Üzleti Terve jelen Megállapodás 4 sz. mellékletét képezi.

3.1.2. A Társaság Ügyvezetője útján évente elkészíti a Társaság éves Üzleti Tervét, aminek elfogadásáról a Tagok döntenek. Az éves Üzleti Tervben részletesen be kell mutatni a várható bevételeket (tervezhető nagyságrend és időbeliség), a tervezett kiadásokat, a Társaság várható hasznait, és ehhez szükséges erőforrás igényét. Mindaddig amíg adott évre vonatkozó Üzleti Terv nem kerül elfogadására, a korábban elfogadott Üzleti Tervben foglaltak az irányadóak.

3.1.3. Társaság Ügyvezetője útján összeállítja a Banki Hitel megszerzéséhez szükséges hitelkérelmet, és az alábbi 3.7 pontban írtaknak megfelelően az Önkormányzat útján lefolytatja a szükséges közbeszerzési eljárásokat.

3.1.4. Felek minden tőlük telhetőt megtesznek annak érdekében, hogy a Társaság az Üzleti Tervnek megfelelően működjön és ennek megfelelően hajtsa végre a Projektet. Abban az esetben, ha az Ügyvezető úgy ítéli meg, hogy az Üzleti Tervben jóváhagyott költségvetést a piaci körülmények változása miatt bármely sor esetében szükséges túllépni, jogosult saját belátása szerint az Üzleti Terv egyes sorain elért megtakarításokat más sorokra újrafelosztani és hasznosítani. Bármely

költségvetési tételen elért megtakarítással az Ügyvezető tetszőleges döntése szerinti költségvetési tétel növelhető.

- 3.1.5. Abban az esetben, ha az Üzleti Terv főösszegének módosítása szükséges, akkor az Üzleti Terv módosításához az Ügyvezető a Tagok jóváhagyását kell kérje. Abban az esetben, ha bármely Tag az Ügyvezetőnek az Üzleti Terv tételének túllépésére vonatkozó kérését annak kézhezvételét követő tíz (10) Munkanapon belül nem tagadja meg, akkor a Tagok jóváhagyása megadottnak minősül, és a Felek kötelesek a finanszírozási kötelezettségüket az 5.1 - 5.2 pontokban foglaltak szerint teljesíteni.
- 3.1.6. A Projekt Felek által elfogadott előzetes Ütemezését a jelen Megállapodás 4. sz. mellékletét képező előzetes Üzleti Terv tartalmazza. Az Ügyvezető jogosult az Ütemezést időről-időre felülvizsgálni és, amennyiben a kialakult körülményekre tekintettel vagy egyéb okból szükséges, azt megfelelően módosítani.

3.2. Banki Finanszírozás

- 3.2.1 A Felek megállapodnak, hogy a Kivitelezési Területek teljes kivitelezési költségeinek finanszírozását a Társaság által felvett Banki Hitelek révén kívánják biztosítani.
- 3.2.2 A fenti 3.2.1 pontban lefektetett alapelvek szerint a Felek megállapodnak, hogy a Társaság a kivitelezést Banki Hitelből finanszírozza elő (fejlesztési hitel) és finanszírozza (befektetési hitel). A Banki Hitel finanszírozásának elbíráláshoz szükséges finanszírozási dokumentációt a Társaság Ügyvezetője készítteti el. A Felek a megfelelő Banki Hitel feltételek biztosításának elérése érdekében törekednek arra, hogy a Banki Hitelhez kapcsolódó biztosítékok nyújtására csak a Társaság legyen köteles az Önkormányzat, a Futureal vagy bármely más Kapcsolt Vállalkozás által nyújtandó biztosíték nélkül, kivéve a Megengedett Biztosítékokat, melyeket a Társaság és - Üzletrészeik arányban, de a Bank által támasztott követelményektől függően nem feltétlenül azonos formában - a Felek kötelesek nyújtani.
- 3.2.3 A Banki Hitelt (vagy Banki Hiteleket) nyújtó Finanszírozó Bank(ok) kiválasztását közbeszerzési eljárás keretében, az Önkormányzat vagyonrendeletét is figyelembe véve, az alábbi 3.7 pontban írtaknak megfelelően az Önkormányzat útján kell lebonyolítani.
- 3.2.4 A Felek kedvező feltételek elérése érdekében hozzájárulnak ahhoz, hogy a Finanszírozó Bank kedvezményezett hitelezői státuszt élvezzen és ennek érdekében az esetleges Tagi Hiteleit mind az Önkormányzat, mind a Futureal alárendeli a tőketartozás és kamat tekintetében is a Banki Hitel(ek)nek.

3.3. Szabad Pénzeszközök felhasználása.

- 3.3.1. A Tagok megállapodnak, hogy a Társaság tagjainak a felosztható Szabad Pénzeszközök a Banki Hitelek maradéktalan visszafizetéséig (akár osztalék, esetleges Tagi Hitel kamatainak megfizetése, tőketörlesztés, vagy egyéb jogcímen) a Társaságban ténylegesen fennálló Üzletrészeik arányában kerülnek kifizetésre bármely Fél kérésére abban az esetben, ha ezt az Üzleti Terv és a Banki Hitel lehetővé teszi az alábbiak szerint:

- (a) Amennyiben egy adott negyedév végén Szabad Pénzeszköz marad a Társaságban, az Ügyvezető a negyedév végét követő tizenöt (15) napon belül összefoglalót készít az előzetesen a Tagok által jóváhagyott Pénzkezelési Szabályzat szerint. Az összefoglalónak tartalmaznia kell a Szabad Pénzeszköz keletkezésének okát, kifizetésének tervezett mértékét és módját, valamint bemutatja azt, hogy a Szabad Pénzeszköz kifizetése esetén is megvalósítható az Üzleti Terv, és – amennyiben szükséges - benyújtja azt a Finanszírozó Banknak jóváhagyásra, mely utóbbi esetben Szabad Pénzeszköz kifizetésére csak a

Finanszírozó Bank jóváhagyásának birtokában kerülhet sor a jóváhagyást követő tíz (10) Munkanapon – illetve a (c) bekezdés szerinti tőkeleszállítás esetén a Jogszabályok által lehetővé tett időtartamon - belül.

- (b) Először mindig az alábbi 5.3 bekezdés szerint nyújtott Tagi Hitel kerül visszafizetésre (ha volt ilyen), amit követően a fennmaradó Tagi Hitelek (ha volt ilyen) a Tagoknak a Társaságban ténylegesen fennálló Üzletrészeik arányában kerülnek visszafizetésre.
- (c) A fenti (b) albekezdés szerinti felosztás után fennmaradó Szabad Pénzeszközök a Tagoknak tőkeleszállításként vagy osztalékként a Társaságban ténylegesen fennálló Üzletrészeik arányában fizetendők ki, amennyiben ezt a Taggyűlés jóváhagyta.

3.3.2 A Tagok megállapodnak, hogy a Banki Hitelek (és az esetleges Tagi Hitelek) maradéktalan visszafizetését követően a Társaság tagjainak a felosztható Szabad Pénzeszközök az alábbiak szerint kerülnek kifizetésre:

- (a) A Bérleti Szerződések alapján a Társasághoz befolyt bevételeken elért profit 100%-a az Önkormányzatot illeti.
- (b) A Szolgáltatási Szerződések alapján a Társasághoz befolyt bevételeken elért profit 100%-a a Futurealt illeti.
- (c) Egyéb forrásból Társasághoz befolyt bevételeken elért profit a Tagokat Társaságban ténylegesen fennálló Üzletrészeik arányában illeti.

Felek vállalják, hogy a Társasági Szerződést a Banki Hitelek (és az esetleges Tagi Hitelek) maradéktalan visszafizetését követően haladéktalanul módosítják annak érdekében, hogy az lehetővé tegye a Szabad Pénzeszközök jelen 3.3.2 pont szerint, osztalékként történő kifizetését.

3.3.3 Mindkét fél kötelezettséget vállal arra, hogy minden dokumentumot aláír és bármely értesítést jóváhagy és bármilyen szükséges intézkedést megtesz annak érdekében, hogy a fenti feltételek teljesülése esetén a Szabad Pénzeszközöket a fenti feltételekkel ki lehessen fizetni.

3.4. Terveztetés

3.4.1. A Felek megállapítják, hogy a Tervek egy részét a Corvin Zrt. és az Önkormányzat a Felek által előzetesen jóváhagyott, jelen Megállapodáshoz 5. sz. mellékletként csatolt műszaki specifikáció alapulvételével, közvetlenül és Kapcsolt Vállalkozása útján jelen Megállapodás megkötését megelőzően, saját költségére elkészítette. A Corvin Zrt. és a Kapcsolt Vállalkozása általa elkészített Tervekre vonatkozó összes rendelkezésére álló felhasználási jogot a Futurealra átruházta. A Futureal és az Önkormányzat pedig vállalja, hogy az előbbi Tervekre vonatkozó felhasználói jogok egy részét az alábbi 4.1.2 pont rendelkezései szerint, nem vagyoni hozzájárulásként a Társaság rendelkezésére fogják bocsátani.

3.4.2. A fenti 3.4.1 pontban említett Terveken felül az összes további Tervet a Társaság szerzi be és készíteti el saját költségére az alábbi 3.4.3. pont szerint olyan részletekben és olyan időpontban, hogy az lehetővé tegye az egyes Ütemek határidőben történő megvalósítását. A jelen pont szerinti Terveket az Ügyvezető hagyja jóvá és erről írásban tájékoztatja a Feleket. Az Ügyvezető maga is jogosult a Terveket módosítani, ha az ilyen módosítás nem eredményezi az Üzleti Terv főösszegének módosulását, így különösen, de nem kizárólag akkor, ha a módosítás az építéshatóság előírása, vagy bármely más ésszerű okból szükséges.

- 3.4.3. A fenti 3.4.2 pontban említett Tervek tervezőinek kiválasztását közbeszerzési eljárás keretében, az Önkormányzat vagyonrendeletét is figyelembe véve, az alábbi 3.7 pontban írtaknak megfelelően az Önkormányzat útján kell lebonyolítani.
- 3.4.4. Amennyiben ez szükséges, úgy a Terveket a Társaság engedélyeztetési és a vonatkozó építési engedély jogerőre emelkedését követően a Társaság a szomszédos épületek fejlesztési, technológiai, logisztikai, ütemezési követelményeinek figyelembevételével, az Ügyvezető által meghatározott időpontban megkezdji a Projekt adott Ütemének kivitelezését.

3.5. Kivitelezés

- 3.5.1. Az Önkormányzat a Keretszerződés irányadó rendelkezéseinek megfelelően (a Rév8 Zrt-n keresztül) köteles biztosítani a Corvin Sétány (és így különösen a Telek 2 és a Telek 3) Üzleti Tervben rögzített Ütemezés szerinti időpontokig történő kialakításához szükséges kisajátítások, telekalakítások, telekátadások végrehajtását. Az Önkormányzat ezen túl, mint a Kivitelezési Terület kizárólagos tulajdonosa a Hasznosítási és Üzemeltetési Szerződésben részletesen meghatározandó szabályok szerint köteles a Társaság által meghatározott időben minden olyan (tulajdonosi, közterület-használati és egyéb) hozzájárulást megadni, nyilatkozatot megtenni, dokumentumot rendelkezésre bocsátani, mely a Projekt engedélyezésével, kivitelezésével és használatbavételével kapcsolatban szükségessé válhat, amennyiben azokat a Társaság Ügyvezetője az önkormányzati döntés meghozatalához szükséges időben kéri. Ha a jelen 3.5.1. pontban foglalt bármely kötelezettség elmulasztása vagy késedelmes teljesítése miatt az adott Ütem az Üzleti Terv szerinti megfelelő határidőre történő megvalósítása késedelmet szenved, akkor az Önkormányzat köteles minden egyes késedelmes nap után a Társaság által 2010. évben a nyári időszakra (május 1 – szeptember 30.) tervezett átlagos napi bevétel kétszeresének megfelelő összegű kötbért fizetni a Futureal részére és ezen felül az Önkormányzattal szemben a Hasznosítási és Üzemeltetési Szerződésben meghatározott jogkövetkezmények kerülnek alkalmazásra.
- 3.5.2. A Projekt Ütemenkénti kivitelezését a Társaság biztosítja egy vagy több vállalkozó útján, akik kiválasztását közbeszerzési eljárás keretében, az Önkormányzat vagyonrendeletét is figyelembe véve az alábbi 3.7 pontban írtaknak megfelelően az Önkormányzat útján kell lebonyolítani.
- 3.5.3. A Projekt kivitelezésével kapcsolatos minden igazolt díjat és költséget (ideértve a tervezési és engedélyezési eljárás költségeit, továbbá a kivitelezés összes költségét is) a Társaság a Hasznosítási és Üzemeltetési Szerződésben részletesen meghatározandó szabályok szerint jogosult áthárítani az Önkormányzatra Ütemenként, az adott Ütemre vonatkozó használatbavételi engedély megszerzését követően lefolytatott műszaki-átadás átvétel megtörténtével egyidejűleg. Az Önkormányzat a Társaságnak az előbbieket szerint áthárított díjak és költségek ellenében a Hasznosítási és Üzemeltetési Szerződés alapján a Társasággal szemben az Üzemeltetési Terület adott Ütem keretében elkészült részére (és ezen felül az első Ütem esetében az első Ütem keretében elkészült Corvin Sétány résszel együtt a Corvin Közre, Kisfaludy utcára, a Vajdahunyad utcára és a Futó utcára, a második Ütem esetében a második Ütem keretében elkészült Corvin Sétány résszel együtt a Nagytemplom utcára, a harmadik Ütem esetében pedig a harmadik Ütem keretében elkészült Corvin Sétány résszel együtt a Leonardo da Vinci utcára) vonatkozó hasznosítási jogot a Hasznosítási és Üzemeltetési Szerződésben meghatározott (az utolsóként megvalósított Ütem műszaki átadás-átvételének napját követő 20 éves, két alkalommal, a Társaság által, szabad belátás szerint, további 20-20 évre meghosszabbítható) időtartamra köteles átengedni.

3.6. A Projekt hasznosítása és üzemeltetése

- 3.6.1. A Hasznosítási és Üzemeltetési Szerződésben részletesen meghatározásra kerülő rendelkezéseknek megfelelően az Önkormányzat köteles biztosítani a Társaság részére az Üzemeltetési Terület meghatározott (az utolsóként megvalósított Ütem műszaki átadás-

átvételének napját követő 20 éves, két alkalommal a Társaság által, szabad belátás szerint, további 20-20 évre meghosszabbítható) időtartamra történő hasznosításának kizárólagos jogát. A teljes Üzemeltetési Területre vonatkozó kizárólagos hasznosítási jog átadására Ütemenként kerül sor (és ezen felül az első Ütem esetében az első Ütem keretében elkészült Corvin Sétány résszel együtt a Corvin Közre, Kisfaludy utcára, a Vajdahunyad utcára és a Futó utcára, a második Ütem esetében a második Ütem keretében elkészült Corvin Sétány résszel együtt a Nagytemplom utcára, a harmadik Ütem esetében pedig a harmadik Ütem keretében elkészült Corvin Sétány résszel együtt a Leonardo da Vinci utcára) az adott Ütemre vonatkozó használatbavételi engedély megszerzését követően lefolytatott műszaki-átadás átvétel megtörténtével egyidejűleg.

3.6.2. Kizárólagos hasznosítási jogánál fogva a Társaság jogosult, egyebek mellett, az Üzemeltetési Területre vonatkozó, jelen megállapodás körébe tartozó közterület használati hozzájárulások megadására és közterület használati díj szedésére. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a közterület-használat engedélyezését és a használat ellenében fizetendő díjak összegét szabályzó rendeletét – a Fővárosi Önkormányzat azonos tárgyú rendeletének keretein belül – akként módosítja, hogy az lehetővé tegye az Üzemeltetési Területnek a jelen Megállapodásban és a Hasznosítási és Üzemeltetési Szerződésben meghatározottak szerinti hasznosítását.

3.6.3 A Társaság az Üzemeltetési Területre vonatkozó kizárólagos hasznosítási joga alapján megkötö a Kereskedelmi Ingatlan Kft-ekkel a Szolgáltatási Szerződéseket, melyek alapján a Kereskedelmi Ingatlan Kft-ktől havonta várhatóan $1.65 \text{ EUR/m}^2 + \text{ÁFA}$ (évente az MUCPI vagy a helyébe lépő árindex alapulvételével indexálására kerülő) szolgáltatási díjat szed. A Kereskedelmi Ingatlan Kft-k által fizetendő szolgáltatási díj a Corvin Sétány mentén megépülő társasházak kereskedelmi funkciójú, földszinti részei bruttó bérbeadható területei meghatározott részének alapulvételével kerül kiszámításra. A Szolgáltatási Szerződések Társaság általi megkötésére az alábbiak szerinti eljárásrend betartásával kerülhet sor:

(i) Az egyes Szolgáltatási Szerződések megkötésére az Ügyvezető saját hatáskörben eljárva önállóan jogosult minden olyan esetben, ha az adott Szolgáltatási Szerződés tartalmát tekintve lényegében megfelel a Társaság Taggyűlése által előzetesen jóváhagyott - a Finanszírozó Bank által is elfogadott - mintaszerződésben foglalt tartalomnak, és az abban a Társaság javára kikötött szolgáltatási díj összege eléri vagy meghaladja a jelen 3.6.3 pont szerinti várható – a mindenkori fogyasztói árával indexált - díj 90%-át (azaz $1.48 \text{ EUR/m}^2 + \text{ÁFA/hó}$).

(ii) Minden olyan esetben, ahol az adott Szolgáltatási Szerződés tartalma lényegesen eltér a Társaság Taggyűlése által előzetesen jóváhagyott - a Finanszírozó Bank által is elfogadott - mintaszerződésben foglalt tartalomtól és/vagy az abban a Társaság javára kikötött szolgáltatási díj összege nem éri el a jelen 3.6.3 pont szerinti várható – a mindenkori fogyasztói árával indexált - díj 90%-át (azaz $1.48 \text{ EUR/m}^2 + \text{ÁFA/hó}$), a Szolgáltatási Szerződés megkötésére az Ügyvezető csak akkor jogosult, ha a Társaság Taggyűlése az adott Szolgáltatási Szerződés megkötését előzetesen jóváhagyta. A Taggyűlés jóváhagyásának elmaradása esetén az Ügyvezető módosított tartalmú Szolgáltatási Szerződés megkötésére vonatkozó javaslatot bármikor a Taggyűlés elé terjeszthet.

(iii) Felek vállalják, hogy a Finanszírozó Bank által a Szolgáltatási Szerződés-minta vagy bármely Szolgáltatási Szerződés tekintetében kért módosításokhoz szükséges jóváhagyást minden esetben megadják.

3.6.4 A Társaság az Üzemeltetési Területre vonatkozó kizárólagos hasznosítási joga alapján megkötö a Bérlelőkkel a Bérleti Szerződéseket, melyek alapján a jelen megállapodás körébe tartozó Üzemeltetési Területre kitelepülő Bérlelők részére közterület-használati engedélyt ad és ennek fejében közterület-használati díjat szed. A közterület használati díj összege a Bérleti Szerződésekben kerül meghatározásra, azzal, hogy a díj induló maximális összege (2009. évi bázison számítva) havonta maximum $15 \text{ EUR/m}^2 + \text{ÁFA}$ minden év május 1 – szeptember 30.

közötti időszakra és maximum 10 EUR/m² + ÁFA minden év minden további időszakára vonatkozóan. Az előbbieket szerinti közterület-használati díj évente MUCPI vagy a helyébe lépő árindex alapulvételével indexálására kerül. A Bérlet-alkalmazók által fizetendő bérleti díj a ténylegesen bérelt Üzemeltetési Terület alapulvételével kerül meghatározásra. A Bérleti Szerződések Társaság általi megkötésére az alábbiak szerinti eljárásrend betartásával kerülhet sor:

- (i) Az egyes Bérleti Szerződések megkötésére az Ügyvezető saját hatáskörben eljárva önállóan jogosult minden olyan esetben, ha az adott Bérleti Szerződés tartalmát tekintve lényegében megfelel a Társaság Taggyűlése által előzetesen jóváhagyott - a Finanszírozó Bank által is elfogadott - mintaszerződésben foglalt tartalomnak, és az abban a Társaság javára kikötött - a mindenkori fogyasztói árindexszel indexált - bérleti díj összege eléri vagy meghaladja a jelen 3.6.4 pont szerinti maximális díj 90%-át (azaz 13.5 EUR/m² + ÁFA/hó minden év május 1 - szeptember 30. közötti időszakokra és maximum 9 EUR/m² + ÁFA/hó minden év minden további időszakára vonatkozóan).
- (ii) Minden olyan esetben, ahol az adott Bérleti Szerződés tartalma lényegesen eltér a Társaság Taggyűlése által előzetesen jóváhagyott - a Finanszírozó Bank által is elfogadott - mintaszerződésben foglalt tartalomtól és/vagy az abban a Társaság javára kikötött - a mindenkori fogyasztói árindexszel indexált - bérleti díj összege nem éri el a jelen 3.6.4 pont szerinti maximális díj 90%-át (azaz 13.5 EUR/m² + ÁFA/hó minden év május 1 - szeptember 30. közötti időszakokra és maximum 9 EUR/m² + ÁFA/hó minden év minden további időszakára vonatkozóan), a Bérleti Szerződés megkötésére az Ügyvezető csak akkor jogosult, ha a Társaság Taggyűlése az adott Bérleti Szerződés megkötését előzetesen jóváhagyta. A Taggyűlés jóváhagyásának elmaradása esetén az Ügyvezető módosított tartalmú Bérleti Szerződés megkötésére vonatkozó javaslatot bármikor a Taggyűlés elé terjeszthet.
- (iii) Felek vállalják, hogy a Finanszírozó Bank által a Bérleti Szerződés-minta vagy bármely Bérleti Szerződés tekintetében kért módosításokhoz szükséges jóváhagyást minden esetben megadják.

3.6.5 A Társaság Hasznosítási és Üzemeltetési Szerződésben részletesen meghatározásra kerülő feltételek szerint, a Hasznosítási és Üzemeltetési Szerződés teljes hatálya alatt köteles ellátni az Üzemeltetési Terület fenntartásával, működtetésével és karbantartásával kapcsolatos valamennyi feladatot. Ezen belül a Társaság köteles a Szolgáltatási Szerződésekből és a Bérleti Szerződésekből befolyó bevételeinek az Üzleti Tervben meghatározott részét elkülöníteni tartalék céljából, és annak felhasználásával az Üzemeltetési Területet 12 évente felújítani.

3.7. A Társaság általi közbeszerzések lebonyolítására irányadó általános szabályok

3.7.1. Felek megállapodnak, hogy minden olyan esetben, amikor a Társaság közbeszerzési eljárás lefolytatására köteles az alábbiak szerint kell eljárni:

- (i) A közbeszerzési eljárást a Társaság megbízásából az Önkormányzat bonyolítja le a Kbt. irányadó rendelkezéseinek megfelelően. A részvételi és az ajánlattételi felhívás a Taggyűlés előzetes jóváhagyását követően tehető közzé.
- (ii) A közbeszerzési eljárások során benyújtott ajánlatokat az Önkormányzat által kijelölt három (3) tagú bíráló bizottság értékeli, mely bizottságba a Futurcal is jogosult egy tagot delegálni a Kbt. irányadó rendelkezéseinek megfelelően.
- (iii) A győztes ajánlattevő kiválasztására, vagy a közbeszerzési eljárás eredménytelenné nyilvánítására a Taggyűlés jogosult.

- (iv) A Taggyűlés által kijelölt győztes ajánlattevővel a szerződést a győztes ajánlatban és az ajánlattételi felhívásban foglaltak szerint a Társaság nevében az Ügyvezető tárgyalja le, köti meg és írja alá a Kbt. irányadó rendelkezéseinek megfelelően.

4. A Társaság alapítása és irányítása

4.1 Alapítás

4.1.1. Felek megállapodnak, hogy a jelen Megállapodás megkötését követően, a jelen Megállapodás megkötésének napján aláírják a Társasági Szerződést és az Önkormányzat vállalja, hogy a Társaság tőzstőkéjébe befizet 5.010.000,- Ft (ötmillió tízezer forint) pénzbeli hozzájárulását és Futureal vállalja, hogy a Társaság tőzstőkéjébe befizet 4.990.000,- Ft (négymillió kilencszáz kilencvenezer forint) pénzbeli hozzájárulását. A Felek az előbbieken túl vállalják, hogy a jelen Megállapodás megkötésének napján minden további olyan dokumentumot aláírnak, és minden olyan intézkedést megtesznek, mely szükséges annak biztosításához, hogy a Társaság a cégjegyzékbe bejegyzésre kerüljön, illetve ezt követően is vállalják, hogy minden olyan dokumentumot kiadnak és minden olyan nyilatkozatot megtesznek, amit az illetékes cégbíróság a Társaság cégjegyzékbe történő bejegyzésével kapcsolatban kér vagy előír.

4.1.2. Felek vállalják, hogy a Társaság cégnyilvántartásba történt bejegyzését követő harminc (30) Munkanapon belül elhatározzák a Társaság tőzstőkéjének nem pénzbeli hozzájárulás rendelkezésre bocsátásával történő felemelését, és ennek során a Társaság rendelkezésre bocsátják könyvvizsgáló által meghatározott értéken az általuk a fenti 3.4.1 pont szerint előzetesen elkészített Tervekre vonatkozó felhasználói jogokat vagy azok egy részét.

(i) Az Önkormányzat vállalja, hogy a Társaság rendelkezésére bocsátja a Mobilterv Kft. által a Nagytemplom utcát és a Leonardo da Vinci utcát érintő útépítés, felszíni vízelvezetés és közvilágítás munkái tekintetében elkészített építészeti tervekre és kapcsolódó dokumentációkra vonatkozó felhasználási jogokat.

(ii) A Futureal vállalja, hogy a Társaság rendelkezésére bocsátja a LAND-A Táj és Környezettervezési Műterem Kft. és a Townsend Landscape Architects Ltd. által a Corvin Sétány vonatkozásában elkészített építészeti tervekre és kapcsolódó dokumentációkra vonatkozó felhasználási jogoknak az Önkormányzat által a fenti (i) bekezdés szerint teljesítendő nem pénzbeli hozzájárulás értékével megegyező értékű részét.

4.1.3. A 4.1.1. pontban foglalt pénzbeli hozzájárulás összegét a Társaság bankszámlájára kell átutalni, mely bankszámláról az Ügyvezető írásban köteles értesíteni a Tagokat a Társasági Szerződés minden Fél általi aláírását követő öt (5) Munkanapon belül.

4.2. Szervezet

4.2.1 A Társaság a magyar jog alapján működő korlátolt felelősségű társaság. A Társaság tagjainak minden jogát és kötelezettségét a jelen Megállapodás napján elfogadott Társasági Szerződés határozza meg; a Felek a Társasági Szerződés és a jelen Megállapodás rendelkezései szerint együttműködnek, és egymás jogaira figyelemmel gyakorolják tagi jogukat a Társaságban.

4.2.2 Ha a Társasági Szerződés és a Megállapodás között bármilyen eltérés adódik, akkor a Megállapodás rendelkezései az irányadóak, és a Futureal és az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy (a Jogszabályok által megengedett legteljesebb mértékben) a Társasági Szerződést úgy módosítják, hogy a Társasági Szerződés és a Megállapodás közötti ellentét megszűnjön, illetve kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Taggyűlésen egyébként úgy szavaznak, hogy biztosítsák a jelen Megállapodásban foglaltak teljesülését.

4.3 Taggyűlés

- 4.3.1 A Tagok valamennyi olyan kérdésben egyhangú (az adott Taggyűlésen leadható szavazatok 100%-ával elfogadott) döntéssel határoznak, mely a Taggyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik. Tagok a Társasági Szerződésben és a vonatkozó Jogszabályokban előírt rendelkezések szerint határozatot írásban Taggyűlés tartása nélkül is hozhatnak.
- 4.3.2 A Társaság Ügyvezetője köteles a Társaság Taggyűlését legalább olyan gyakorisággal szabályszerűen összehívni, amit a vonatkozó Jogszabályok és a Társasági Szerződés előírnak, azért, hogy minden Jogszabály által előírt és minden egyéb, az Ügyvezető vagy a Tagok bármelyike által javasolt kérdésben döntést hozzon. A Taggyűlést legalább tizenöt (15) nappal előzetesen küldött értesítéssel kell összehívni. A meghívónak a Taggyűlés napját, kezdő időpontját, helyét és a részletes napirendet tartalmaznia kell. A Taggyűlés helye a Társaság székhelye.
- 4.3.3. Az Ügyvezető bármely Tag írásbeli kérésére, az abban meghatározott napirendi pontok megtárgyalása céljából köteles a Taggyűlést összehívni az erre irányuló kérés kézhezvételét követő tizenöt (15) napon belül elküldött meghívó útján, a Tag által kért időpontra, mely nem lehet korábbi mint a kérés elküldését követő 20. (huszadik) nap. Ha az Ügyvezető a Tag Taggyűlés összehívására vonatkozó kérésének az előbbi határidőn belül nem tesz eleget, úgy a Taggyűlés összehívását kezdeményező Tag maga jogosult intézkedni a Taggyűlés összehívása iránt a fenti 4.3.2 pontban foglalt rendelkezések szerint.
- 4.3.4 A Taggyűlés akkor határozatképes, ha azon a Társaság minden Tagja képviselteti magát. Abban az esetben, ha valamely Taggyűlés nem határozatképes, az eredeti Taggyűlés időpontját követő (3.) Munkanapon megismételt Taggyűlést kell tartani az eredeti Taggyűlés kezdő időpontjában és helyén. A megismételt Taggyűlés az eredeti Taggyűlés napirendjén szereplő ügyekben a megjelentek számára tekintet nélkül határozatképes. Ha a Tag valamely ügyben nem szavazhat, az érintett Tagot az e kérdésben történő határozathozatal során a határozatképesség megállapításánál számításon kívül kell hagyni.
- 4.3.5 A Társaság Taggyűlése döntéseit az Üzletrészek 100%-ával rendelkező Tagok egyhangú szavazatával hozza. A határozat meghozatalánál nem szavazhat az a Tag, akít a határozat kötelezettség vagy felelősség alól mentesít, vagy a Társaság rovására másfajta előnyben részesít, az, akivel a határozat szerint szerződést kell kötni, aki ellen pert kell indítani, valamint az, akinek a Társasággal fennálló társasági jogi jogviszonyának létesítésére, tartalmára vagy megszűnésére a határozat vonatkozik. Az előbbiekre tekintettel az Önkormányzat Tagként nem szavazhat különösen az Üzemeltetési és Hasznosítási Szerződés elfogadásáról, mely az alábbi 4.3.6(viii) pont alapján a Társaság Taggyűlésének kizárólagos hatáskörébe tartozik (de amelyet az Önkormányzat, mint szerződő fél egyébként előzetesen már jóváhagyott).
- 4.3.6 A Felek megállapodnak, hogy az alábbi döntések a Társaság Taggyűlésének kizárólagos hatáskörébe tartoznak;
- (i) a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti éves beszámoló elfogadása, ideértve az adózott eredmény felhasználására vonatkozó döntést és – a fenti 3.15 pontban írtakra is tekintettel - az éves Üzleti Terv elfogadása, módosítása;
 - (ii) pótbefizetés elrendelése és visszatérítése;
 - (iii) osztalékkelőleg fizetésének elhatározása;
 - (iv) bármely Üzletrész felosztásához való hozzájárulás és bármely Üzletrész bevonásának elrendelése;

- (v) az Ügyvezető megválasztása, visszahívása és díjazásának megállapítása;
- (vi) a Társaság felügyelő bizottsága - ha van ilyen - tagjainak megválasztása, visszahívása, díjazásának megállapítása;
- (vii) a Könyvvizsgáló megválasztása, visszahívása és díjazásának megállapítása;
- (viii) olyan szerződés megkötésének jóváhagyása, amelyet a Társaság valamely tagjával, ügyvezetőjével vagy annak (a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény ("Ptk.") 685. § (b) pontjában meghatározott) közeli hozzátartozójával, illetve élettársával köt;
- (ix) a Tagok, az Ügyvezető és a felügyelő bizottsági tagok elleni követelések érvényesítése;
- (x) a Társaság jogutód nélküli megszűnésének, átalakulásának elhatározása;
- (xi) a Társasági Szerződés módosítása;
- (xii) elővásárlási jog gyakorlása a Társaság által;
- (xiii) elővásárlási jog gyakorlására jogosult Személy kijelölése;
- (xiv) bármely Üzletrész Harmadik Személyre történő átruházásánál a beleegyezés megadása;
- (xv) a Társaság beszámolójának, ügyvezetésének, gazdálkodásának könyvvizsgáló által történő megvizsgálásának elrendelése;
- (xvi) az elismert vállalatcsoport létrehozásának előkészítéséről és az uralmi szerződés tervezetének tartalmáról való döntés, az uralmi szerződés tervezetének jóváhagyása;
- (xvii) a törzstőke felemelésének és leszállításának elhatározása;
- (xviii) törzstőke-emelés esetén a Tagok elsőbbségi jogának kizárása;
- (xix) törzstőke-emelés során az elsőbbségi jog gyakorlására jogosultak kijelölése;
- (xx) a törzstőke felemeléskor, illetve az elsőbbségi jog gyakorlására esetén a törzsbetétek arányától való eltérés megállapítása;
- (xxi) a törzstőke leszállításakor törzsbetétek arányától való eltérés megállapítása;
- (xxii) eredménytelen árverés esetén döntés az Üzletrészről;
- (xxiii) Tag kizárásának kezdeményezéséről való határozathozatal;
- (xxiv) minden olyan szerződés Társaság általi megkötésének előzetes jóváhagyása, mely nettó 8.000.000 Ft-ot elérő vagy meghaladó kötelezettségvállalást eredményez a Társaság oldalán;
- (xxv) a Szolgáltatási Szerződések és a Bérleti Szerződések mintájának előzetes jóváhagyása;
- (xxvi) a Szolgáltatási Szerződések vagy a Bérleti Szerződések esetében a jóváhagyott mintától történő eltéréshez a fenti 3.6.3(ii) vagy 3.6.4(ii) pontok szerint szükséges hozzájárulás megadása; és

(xxvii) a fenti 3.7.1 pont szerint lefolytatásra kerülő közbeszerzési eljárások során közzétételre kerülő részvételi vagy ajánlattételi felhívásokhoz szükséges előzetes jóváhagyás megadása, valamint a győztes ajánlattevő kiválasztásához vagy közbeszerzési eljárás lefolytatáshoz szükséges döntések meghozatala

4.4 Ügyvezetés és a Társaság képviselése, ellenőrzés

- 4.4.1 A Társaság átfogó irányításáért és felügyeletéért az Ügyvezető felelős, aki a Társaságot a jelen Megállapodás, a Társasági Szerződés és az alkalmazandó Jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően vezeti. Minden olyan ügy, mely a jelen Megállapodás 4.3.6 pontja vagy a vonatkozó Jogszabályok alapján nem tartozik a Taggyűlés kizárólagos hatáskörébe, az Ügyvezető hatáskörébe tartozik.
- 4.4.2 A Társaságnak (a Futureal döntése szerint) egy vagy több Ügyvezetője van, akiket a Futureal jelöl, és akik mindegyike önálló cégjegyzési joggal rendelkezik. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Taggyűlésen úgy szavaz, hogy a Futureal által jelölt személy Ügyvezetőként szabályszerűen megválasztásra kerüljön (és ha a megválasztáshoz ez szükséges, akkor a jóváhagyja a Társasági Szerződés Ügyvezető megválasztásával kapcsolatos módosítást is). A Társaság első Ügyvezetője: Tatár Tibor. A Tagok az Ügyvezetőket határozatlan időtartamra választják, akik díjazás nélkül látják el feladataikat, megbízási jogviszony keretében.
- 4.4.3 Az Ügyvezető megbízatása csak a Futureal kezdeményezésére szüntethető meg, és az Önkormányzat vállalja, hogy a Futureal ezirányú kérése esetén a szavazati jogát akként gyakorolja, hogy az Ügyvezetőt a Taggyűlés a tisztségéből visszahívja és helyette megválassza a Futureal által javasolt személyt. Ha az Ügyvezetői tisztség bármilyen okból megürül (ideértve a jelen bekezdés szerinti visszahívást), a tisztség a gyakorlatilag kivitelezhető legrövidebb időn belül betöltendő a Futureal által jelölt személy Taggyűlés általi megválasztásával. Az Önkormányzat köteles minden szükséges intézkedést megtenni – ideértve azt, hogy a Taggyűlésen (az esetnek megfelelően) az Üzlet részének megfelelő szavazati joggal szavaz – az új Ügyvezető lehető leghamarabb történő megválasztása érdekében. A Társaság cégjegyzését és képviselését az önálló képviseleti jogosultsággal rendelkező Ügyvezetők látják el, akik mindegyike önállóan jogosult a Társaság bankszámlái felett rendelkezni, és jogosult további, a bankszámlák felett együttes aláírási joggal rendelkező aláírókat megjelölni.
- 4.4.4 Az Ügyvezető bármely Tag kérésére köteles teljes körűen átadni bármely olyan információt, mely Ügyvezetői feladatai elvégzése során a birtokába kerül.
- 4.4.5 A Társaságnál 3 tagú felügyelő bizottság működik. A felügyelő bizottság tagjai határozatlan időre kerülnek megválasztásra, feladatukat díjazás nélkül látják el. A felügyelő bizottság alakuló ülésén elfogadja ügyrendjét, melyet a Taggyűlés hagy jóvá. A felügyelő bizottság szavazatait a jelenlevő tagok egyszerű többségével hozza. A felügyelő bizottság 2 (két) tagját az Önkormányzat és egy (1) tagját a Futureal jelöli. Mindegyik Fél vállalja, hogy a Taggyűlésen úgy szavaz, hogy a másik Fél által jelölt személy felügyelő bizottsági tagként szabályszerűen megválasztásra vagy – adott esetben visszahívásra - kerüljön (és ha a megválasztáshoz ez szükséges, akkor jóváhagyja a Társasági Szerződés adott felügyelő bizottsági tag megválasztásával kapcsolatos módosítást is). A Társaság első felügyelő bizottságának tagjai:

(i) Darida Pál (anyja neve: Kepenyés Mária, lakcíme: 2092 Budakeszi, József A. u. 55/B.);

(ii) [név, anyja neve, lakcíme];

(iii) [név, anyja neve, lakcíme].

Ha a felügyelő bizottsági tisztség bármilyen okból megürül (ideértve a jelen bekezdés szerinti visszahívást), a tisztség a gyakorlatilag kivitelezhető legrövidebb időn belül betöltendő az adott

felügyelő bizottsági tagot jelölő Fél által újonnan jelölt személy Taggyűlés általi megválasztásával.

4.4.6. A Társaság közgyűlésére beterjesztett napirendi pontokat a Társaság Felügyelő Bizottságának előzetesen véleményeznie kell.

4.5 Információs jogok és jelentések

4.5.1 Negyedéves jelentések

Az Ügyvezető minden egyes naptári negyedév végét követően harminc (30) napon belül a Feleknek átadja a Társaság tevékenységére vonatkozó jelentést, mely – amennyiben lehetséges vagy alkalmazható – az alábbiakat tartalmazza:

- (i) a Banki Hitel (vagy ha van ilyen, akkor a Tagi Hitelek) terhére a megelőző negyedévben a Társaságnak történt folyósítások;
- (ii) a készpénz ráfordítások összefoglalása az Üzleti Tervhez képest;
- (ii) a Felek által időről-időre indokoltan megkövetelt egyéb információ.

4.5.2 Az auditált éves pénzügyi beszámoló

A Társaság beszámolóit évente legkésőbb a tárgyévet követező év május 31-ig kell az Ügyvezetőnek elkészíttetni és a Könyvvizsgálóval auditáltatni. A Társaság éves beszámolóját az évről-évre konzisztensen alkalmazott Magyar Számviteli Szabályok szerint és a Társaság számviteli politikájának megfelelően kell elkészíteni.

Az Ügyvezető köteles biztosítani, hogy a Társaság éves beszámolójának tervezete az általános, évről-évre következetesen alkalmazott számviteli elveknek megfelelően kerüljön elkészítésre, majd ezt követően a Futurealnak és az Önkormányzatnak is átadásra kerüljön legkésőbb tizenöt (15) nappal minden egyes Taggyűlés általi elfogadásra nyitva álló törvényes határidő lejártá előtt, de legkésőbb minden év május 15-ig.

4.5.3 Betekintés joga, audit

Az Önkormányzat, a Futureal vagy meghatalmazott képviselőik munkaidő alatt a Társaságnak ésszerű idővel előzetesen megküldött értesítést követően a Társaság valamennyi számviteli nyilvántartását megtekinthetik, és jogosultak a könyvekről és a nyilvántartásokról saját költségükön másolatot készíttetni. Az Önkormányzat vagy a Futureal bármikor saját költségén független könyvvizsgálat lefolytatására is jogosult.

4.5.4. A társaság köteles a Tagoknak éves jelentést benyújtani a Társaság előző évi tevékenységéről a tárgy évet követő év március 31. napjáig

5. Tagi finanszírozás

5.1. Az Önkormányzat és a Futureal kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Társaság rendelkezésére bocsátott Banki Hitel összege nem elegendő arra, hogy az teljes egészében fedezetet nyújtson a Projekt megvalósításának az Üzleti Terv szerinti költségeire (vagy a Társaság az első Ütem kivitelezésének megkezdésére előírt határidőt megelőző 90. napig nem köt Banki Hitel rendelkezésre bocsátása tárgyában szerződést egyetlen Finanszírozó Bankkal sem), akkor közvetlenül vagy Kapcsolt Vállalkozásukon keresztül tőkét bocsát a Társaság rendelkezésére a Projekt megvalósításának finanszírozása céljából az Üzleti Tervben meghatározott (és a Banki Hitel fennállása esetén a Banki Hítelnél alárendelt és a Finanszírozó Bank által egyébként elfogadott) feltételek szerint a Társaság forrásigénye kielégítéséhez szükséges ütemben. Ezen felül Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Üzleti Terv szerint

szükséges, további pénzeszközöket bocsátanak a Társaság rendelkezésére az alábbi 5.2 pont szerint.

5.2. A Felek megállapodnak, hogy a Tagi Hitelek az alábbi feltételekkel kerülnek rendelkezésre bocsátásra:

- (i) az Önkormányzat és a Futureal vagy Kapcsolt Vállalkozásuk a finanszírozást a Társaságban fennálló Üzletrészeik arányában bocsátják rendelkezésre Felek által közösen elfogadott formában és tartalommal megkötendő hitelkeret megállapodás rendelkezései szerint;
- (ii) a Tagi Hitelt az Ügyvezető erre vonatkozó kérése kézhezvételét követő tizenöt (15) napon belül kell a Társaság rendelkezésére bocsátani, feltéve, hogy az Ügyvezető az elfogadott éves Üzleti Terv és/vagy a Banki Hitel alapján szükséges összeget kérte folyósítani;
- (iii) a Tagi Hitel nem jogosítja fel egyik Tagot sem arra, hogy a Társaságban az Üzletrészének arányát növelje, azonban a Felek további finanszírozása a Felek közös megállapodása (azaz a Társaság Taggyűlése egyhangú határozata) alapján történhet tőkeemelés formájában is;
- (iv) a Tagi Hitelt a Felek EUR-ban nyújtják 1 éves EURIBOR + 2% kamattal, de minden további díjtól mentesen. A Tagi Hiteleken felmerült kamatok évente tőkésednek, de a Társaság Szabad Pénzeszköz felhasználásával bármikor jogosult kamatot fizetni vagy tőkét törleszteni (részben vagy egészben) a Tagok részére, amennyiben ezt a Banki Hitel feltételei lehetővé teszik. Banki Hitel fennállása esetén a Tagi Hitelek mind kamat, mind tőkefizetés tekintetében a Banki Hiteleknek alárendeltek;
- (v) a Tagi Hitelek futamideje megegyezik a jelen Megállapodás hatályával. Ha jelen Megállapodás hatálya annak 10.1 pontjában írtak szerint – az Üzemeltetési és Hasznosítási Szerződés hatályának meghosszabbodása folytán – meghosszabbodik, akkor a Tagi Hitelek futamideje automatikusan azonos időtartammal szintén meghosszabbodik; és
- (vi) a Tagi Hitel az Ügyvezető döntése alapján Szabad Pénzeszköz felhasználásával bármikor előtörleszthető, amennyiben ezt a Banki Hitel feltételei lehetővé teszik.

5.3 Bármelyik Fél, aki a Tagi Hitellel kapcsolatos 5.1 - 5.2 pontokban foglalt kötelezettségét megszegi, a jelen 5.3 pont alkalmazásában „Szerződésszegő Fél”-nek minősül, míg a másik Fél szintén a jelen 5.3 pont alkalmazásában „Nem Szerződésszegő Fél”-nek minősül. A Szerződésszegő Fél által elkövetett szerződésszegés esetén a szerződésszegés az adott Fél jelen Megállapodás szerint fennálló szerződéses kötelezettségei súlyos megszegésének minősül. Az Ügyvezető köteles a Nem Szerződésszegő Felet értesíteni, ha a Szerződésszegő Fél a finanszírozási kötelezettségeinek az 5.2 pont szerint nem tesz eleget, meghozza az elmulasztott határidőt követő két (2) Munkanapon belül. A Nem Szerződésszegő Fél jogosult a Szerződésszegő Fél által elmulasztott Tagi Hitelt évi EURIBOR + 5%-os évi kamatláb és 2% bonyolítási díj mellett nyújtani a Társaságnak oly módon, hogy ez a finanszírozás és a Nem Szerződésszegő Fél által korábban nyújtott Tagi Hitelek a Szerződésszegő Fél által nyújtott Tagi Hitelekhez képest elsőbbséget élveznek (de az esetleges Banki Hiteleknek mindenkoron teljes egészében alárendeltek), azaz a Szerződésszegő Fél által nyújtott Tagi Hitelek a Banki Hiteleken túl a Nem Szerződésszegő Fél által nyújtott összes finanszírozásnak is alá vannak rendelve. Az előbbieken túlmenően a szerződésszegés idejére a Szerződésszegő Fél által nyújtott Tagi Hitelek után kamat nem kerül felszámításra. A kétségek kizárása végett: például ha a Szerződésszegő Fél a Futureal, akkor a Nem Szerződésszegő Fél az Önkormányzat, vagyis az Önkormányzat számára megnyílik a lehetőség, hogy a szükséges finanszírozást a Társaságnak biztosítsa. Amennyiben a Szerződésszegő Fél a szerződésszegését orvosolni szeretné és a kért Tagi Hitelt a Társaság rendelkezésére kívánja bocsátani azt követően, hogy a Nem Szerződésszegő Fél helyette a jelen bekezdés szerinti finanszírozást biztosította, a Szerződésszegő Fél a Nem Szerződésszegő Fél által a jelen bekezdés szerint nyújtott finanszírozást az alábbiak szerint kiválthatja: a Nem Szerződésszegő Fél a jelen 5.3 pont szerint nyújtott finanszírozása alapján a Társaság felé

fennálló követelését teljes értéken (azaz kinnlevő tőke, felmerült kamat és kezelési díj) a Szerződésszegő Fél megvásárolhatja és azt követően a Nem Szerződésszegő Fél által a jelen bekezdés szerint nyújtott és a Szerződésszegő Fél által megvásárolt követelés alapjául szolgáló Tagi Hitel szerződést oly módon köteles módosítani, hogy az abban kikötött kamat- és díj mértéke az 5.2 pontban meghatározott mértékre változik.

6. Átruházások

6.1 A jelen Megállapodás hatálya alatt a Tagok csak a Taggyűlés előzetes hozzájárulásával jogosultak Üzletrészeit vagy azok egy részét Harmadik Személyre átruházni. A Taggyűlés a hozzájárulást megtagadhatja, ha

- (i) az Átruházás eredményeként a Társaság nem felelne meg a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 9/B. § (1) bekezdésében és/vagy a koncesszióról szóló 1991. évi XVI. törvény 2. § (1) bekezdésében a Társaság tulajdonosi struktúrája tekintetében előírt feltételnek és/vagy ezen jogszabályokat (vagy ezek bármelyikét) módosító, kiegészítő vagy ezek (vagy ezek bármelyike) helyébe lépő jogszabályban előírt feltételek bármelyikének és erre tekintettel a Társaság többé nem lenne jogosult a Budapest VIII. kerület Corvin köz és a Budapest VIII. kerület 116, 119 és 122 tömbökben és az azokat keresztező utcákban kialakításra kerülő sétány üzemeltetésére és hasznosítására. Ezt eredményezheti jelenleg különösen, ha Budapest Józsefváros Önkormányzata a Társaság törzstőkéjében fennálló tulajdoni részesedése vagy szavazati aránya 50%-ra vagy az alá csökken; vagy
- (ii) az Átruházás egyébként veszélyezteti a Társaság Budapest VIII. kerület Corvin köz és a Budapest VIII. kerület 116, 119 és 122 tömbökben és az azokat keresztező utcákban kialakításra kerülő sétány üzemeltetésére és hasznosítására vonatkozó jogát; vagy
- (iii) az Átruházással a Társaságba belépni kívánó új Tag legkésőbb a Taggyűlés napját megelőzően nem írja alá és adja át az Ügyvezetőnek az alábbi 6.3 pont szerinti nyilatkozatok mindegyikét.

6.2 A fenti 6.1. bekezdésben foglalt megengedett Átruházások esetében az Üzletrészek bármely Fél által Harmadik Személyre történő Átruházása csak adásvétel jogcímen megengedett. Ezen Átruházások esetében a jelen Megállapodás hatálya alatt mindegyik Tagot, a Társaságot és a Társaság által kijelölt személyt elővásárlási jog illeti meg (ebben a sorrendben) a másik Tag által Harmadik Személyre adásvétel útján Átruházni kívánt Üzlet részére vagy annak bármely részére vonatkozóan a Társasági Szerződés és az alkalmazandó Jogszabályok rendelkezései szerinti feltételekkel.

6.3. A fenti 6.1. bekezdésben foglalt megengedett Átruházáshoz való hozzájárulás Taggyűlés általi megadásának feltétele az, hogy az Átruházással Üzletrészt szerző Harmadik Személy előzetesen aláírjon és átadja az Ügyvezetőnek egy olyan nyilatkozatot, melyben az Átruházás fenti 6.1 pont szerinti esetleges jóváhagyása esetére vállalja a Szindikátusi Szerződés és a Társasági Szerződés alapján az átruházó Tagot terhelő valamennyi fennálló és jövőbeli kötelezettséget, (továbbá, ha Tagi Hitel folyósításra került, akkor átvállalja az átruházó Tagot a Tagi Hitelszerződésből eredően terhelő összes – fennálló és jövőbeli – kötelezettséget).

7. Zárás

7.1 A Zárási Feltételek a következők:

- (i) a Tagok a Társaság Társasági Szerződésében kikötött alapításkori pénzbeli hozzájárulásuk teljes összegét a Társaság bankszámlájára befizették;
- (ii) a Társaság a cégjegyzékbe bejegyzésre került;

- (iii) az alábbi 8.1 és 8.2 pontok szerinti szavatossági nyilatkozatok igazak, valósak és helytállóak.
- 7.2 A Zárási Feltételek mindegyikének teljesülését - vagy a nem teljesült Zárási Feltételről az arra jogosult által történt lemondást - követő ötödik (5.) Munkanapon, vagy a Felek által előzetesen írásban egyeztetett más időpontban, a Futureal székhelyén az Önkormányzat és a Társaság megfelelően felhatalmazott képviselőik úján aláírják a Hasznosítási és Üzemeltetési Szerződést.
- 8. Kijelentések és szavatosságok**
- 8.1 A Futureal szavatolja az Önkormányzat felé, hogy az alábbi nyilatkozatok a jelen Megállapodás aláírásának és a Zárásnak a napján igazak és helytállóak, és egyben tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat a jelen Megállapodás szerinti jogügyletekkel kapcsolatban a Futureal alábbi szavatossági és egyéb nyilatkozataira támaszkodik:
- (i) Futureal a magyar Jogszabályok szerint érvényesen megalapított gazdasági társaság, és rendelkezik a jelen Megállapodás megkötéséhez és az abban foglalt kötelezettségek teljesítéséhez szükséges valamennyi Jogszabályi és társasági szintű felhatalmazással és jogosítvánnyal.
- (ii) Futureal a jelen Megállapodást szabályszerűen aláírta és az érvényes, kötelező és a Futurealal szemben kikényszeríthető kötelezettségvállalásokat tartalmaz.
- (iii) A jelen Megállapodás megkötése és az abban foglalt kötelezettségek teljesítése a Futureal részéről:
- (a) nem eredményezi a Futureal létesítő okiratában foglalt rendelkezések megsértését;
- (b) nem eredményezi a Futureal szerződéses kötelezettségeinek megszegését; és
- (c) nem eredményezi Jogszabály megszegését.
- 8.2 Az Önkormányzat szavatolja a Futureal felé, hogy az alábbi nyilatkozatok a jelen Megállapodás aláírásának és a Zárásnak a napján igazak és helytállóak, és egyben tudomásul veszi, hogy a Futureal a jelen Megállapodás szerinti jogügyletekkel kapcsolatban az Önkormányzat alábbi szavatossági és egyéb nyilatkozataira támaszkodik:
- (i) Az Önkormányzat rendelkezik a jelen Megállapodás megkötéséhez és az abban foglalt kötelezettségek teljesítéséhez szükséges valamennyi Jogszabályi és testületi felhatalmazással és jogosítvánnyal.
- (ii) Az Önkormányzat a jelen Megállapodást szabályszerűen aláírta és az érvényes, kötelező és az Önkormányzattal szemben kikényszeríthető kötelezettségvállalásokat tartalmaz.
- (iii) A jelen Megállapodás megkötése az abban foglalt kötelezettségek teljesítése az Önkormányzat részéről:
- (a) nem eredményezi az Önkormányzat szerződéses kötelezettségeinek megszegését; és
- (c) nem eredményezi Jogszabály megszegését.

9. Szerződészegési Esemény

9.1 Szerződésszegési Esemény következik be, ha valamely Fél

- (a) a Megállapodás szerinti bármely kötelezettségét súlyosan vagy ismétlődően megszegi, és amennyiben a szerződésszegés orvosolható, nem orvosolja azt a másik Fél szerződésszegésre vonatkozó írásos értesítésének kézhezvételét követő harminc (30) Munkanapon belül – vagy amennyiben valamely Harmadik Személy felé történő cselekmény megtétele ennél rövidebb határidőn belül szükséges, akkor ezen rövidebb határidőn belül;
- (b) a Zárási Feltételeket vagy ezek bármelyikét neki felróható okból legkésőbb a jelen Megállapodás aláírásának napját követő 1 év elteltéig nem teljesíti és az adott feltétel teljesüléséről a nem szerződésszegő Fél eddig az időpontig nem mondott le, vagy a Zárási Feltételek mindegyikének előbbiek szerinti időpontig történt teljesítését vagy a nem teljesült Zárási Feltételről az arra jogosult által történt lemondását követően a Zárás során, a Zárás napján a fenti 7.2 szerint teljesítendő feladatait nem vagy csak részben teljesíti; vagy
- (c) a fenti 5.1 - 5.2 pontokban foglalt kötelezettségét megszegi.

9.2 A fenti 9.1(a) pontban meghatározott Szerződésszegési Esemény bekövetkezése és fennállása esetén a szerződésszegő fél alkalmanként a szerződésszegés időtartamára naponta a Társaság által 2010. évben a nyári időszakra (május 1 – szeptember 30.) tervezett átlagos napi bevétel kétszeresének megfelelő összegű kötbért köteles fizetni a másik Fél részére, ezen nem szerződésszegő Fél erre irányuló írásbeli felhívásának kézhezvételét követő 8 napon belül.

9.3 A fenti 9.1(b) pontban meghatározott Szerződésszegési Esemény bekövetkezése és fennállása esetén a szerződésszegő fél 200.000.000 Ft összegű kötbért köteles fizetni a másik Fél részére, ezen nem szerződésszegő Fél erre irányuló írásbeli felhívásának kézhezvételét követő 8 napon belül és e nem szerződésszegő Fél jogosult jelen Megállapodástól egyoldalú nyilatkozatával elállni.

9.4 A fenti 9.1(c) pontban meghatározott Szerződésszegési Esemény bekövetkezése és fennállása esetén a Nem Szerződésszegő Fél a fenti 5.3 pontban írt jogorvoslati eszközöket jogosult alkalmazni.

10. Hatály, Keretmegállapodásban vállalt kötelezettségek megszűnése

10.1 A jelen Megállapodás annak mindkét Fél általi aláírása napján lép hatályba és a Hasznosítási és Üzemeltetési Szerződésben meghatározott - az utolsóként megvalósított Ütem műszaki átadás-átvételének napját követő - 20 éves (és a Hasznosítási és Üzemeltetési és Hasznosítási Szerződés rendelkezései szerint a Társaság által utólag esetleg további 20-20 évre meghosszabbított) időtartam lejártáig, vagy ha ez korábbi, akkor addig a napig marad hatályban, amíg Felek valamelyike megszűnik a Társaság tagjának lenni.

10.2 A Megállapodást a Felek egyike sem jogosult egyoldalúan megszüntetni.

10.3 Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzatnak a Corvin Sétány, Kapcsolódó Közutak és a Corvin Köz közterületi munkáinak saját költségen történő megvalósítására vonatkozóan a Keretmegállapodás értelmében még fennálló kötelezettségei az adott közterület megépítését és a vonatkozó használatbavételi engedély megszerzését követő műszaki átadás-átvétel lezárásával, az átvételi eljárás lezárásának jegyzőkönyvvel igazolt napján megszűnik.

11. Vegyes rendelkezések

11.1 Engedményezés

A Megállapodásból eredő egyik jog sem engedményezhető vagy ruházható át a Felek előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül Harmadik Személyre.

11.2 Irányadó jog

A Megállapodásra és annak értelmezésére a magyar jog az irányadó.

11.3 Választottbíróság

Felek megállapodnak, hogy a jelen Megállapodásból eredő vagy azzal összefüggésben felmerülő bármely jogvita esetén alávetik magukat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbíróság kizárólagos döntésének. A választottbíróság saját eljárási szabályai szerint jár el. A választottbírósági eljárás nyelve a magyar. A választottbírósági eljárás helye Budapest. A Felek megállapodnak, hogy a választottbíróság döntése végleges, kötelező és bármely joghatósággal rendelkező bíróság által kikényszeríthető.

11.4 Titoktartás

A Felek a Megállapodás tartalmát és minden kiegészítő mellékletét és kapcsolódó rendelkezését kötelesek az irányadó Jogszabályok (így pl. a közérdekű adatok nyilvánosságára vonatkozó Jogszabályok) korlátai között bizalmasan kezelni. A Felek rögzítik, hogy az előbbiekből szerinti információkat átadhatják pénzügyi, műszaki és jogi tanácsadóiknak és a Finanszírozó Banknak, továbbá minden olyan esetben, ha erre őket Jogszabály vagy hatósági határozat rendelkezése kötelezi, vagy ha ez a Megállapodás szerinti kötelezettségeik teljesítése miatt szükséges, vagy ha bármely beleegyezés vagy jóváhagyás megszerzéséhez, vagy a Megállapodás szerinti jogaik maradéktalan érvényesítéséhez ez szükséges.

11.5 Költségek

A Felek kifejezett ellenkező értelmű megállapodása hiányában a Megállapodás és kapcsolódó szerződések tárgyalásával, előkészületeivel, aláírásával és teljesítésével kapcsolatos költségeit és kiadásait mindegyik Fél maga viseli.

11.6 Nincs hallgatóságos lemondás

Ha valamelyik Fél a Megállapodásban számára biztosított bármely jogot nem gyakorolja vagy érvényesíti, akkor ez nem minősül az adott jogról történő lemondásnak és nem zárja ki vagy korlátozza az adott jog későbbiek során bármikor máskor történő gyakorlását vagy érvényesítését.

11.7 Részleges érvénytelenség

Ha a jelen Megállapodás bármely fejezete, szakasza, pontja, alpontja vagy egyéb szerkezeti egysége vagy bármely egyéb rendelkezése jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, bírói úton kikényszeríthetetlen vagy azzá válik, akkor a jelen Megállapodás csak a Jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét.

11.8 Értesítések

A

Pata

A jelen Megállapodás által előírt vagy lehetővé tett bármely értesítést, utasítást vagy egyéb nyilatkozatot írásban kell megtenni és az érintett Félnek az alábbiakban megadott címére kell kézbesíteni személyesen, ajánlott postai küldemény vagy kereskedelmi futárszolgálat vagy fax útján:

(i) Az Önkormányzat esetében:

Alföldi György Rév8 Zrt./Vezérigazgató
1083 Budapest, Práter u. 22.
Tel: 210-98-50, Fax: 210-98-69

Hollós Judit JÖK PH Projekt Iroda / Irodavezető
1082 Budapest, Baross u. 63-67.
Tel: 459-22-57, Fax: 334-09-95

(ii) A Futureal esetében:

Tatár Tibor és Darida Pál
1052 Budapest, Régiposta u. 12.
Tel: 266 2181, Fax: 483 0655

Bármely értesítést vagy dokumentumot kézbesítettnek kell tekinteni:

- (a) amennyiben futárszolgálat vagy posta által kézbesített, a kézbesítés időpontjában, vagy
- (b) amennyiben faxon küldött, a feladás napját követő Munkanapon.

Az értesítés vagy dokumentum kézbesítésekor – csettől függően – elegendő bizonyítani a kézbesítés megtörténtét, vagy a fax üzenet megfelelő címzését és a sikeres átküldésről szóló visszaigazolást. A faxon küldött értesítéseket levélben és/vagy futárszolgálat útján is el kell küldeni. Bármely fentieknek megfelelő értesítés a kézbesítés napján tekintendő közöltnek.

Bármely Fél jogosult értesítési címét megváltoztatni a fentieknek megfelelően küldött értesítéssel, amikor is a továbbiakban bármely értesítést az adott Fél ezen új címére kell elküldeni.

11.9 Módosítások

A Megállapodás érvényesen csak írásban módosítható.

A FENTIEK TANÚSÍTÁSAUL a Felek a Megállapodást a fent írott napon és helyen aláírták.

Futureal Delta Kft.

Józsefvárosi Önkormányzat