# Előterjesztés

## Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete

**2008. november 26-i ülésére**

764/2008 NOV 17.

**Tárgy: A Józsefvárosi Önkormányzat és GEOROSCO Kft. közötti előszerződés módosítása**

| **Előterjesztő: Csécsei Béla polgármester** | **Ellenjegyzés: dr. Xantus Judit jegyző** |
|---|---|
| **Előzmény:** | **Jogszabályi háttér:** |

**VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK** 466/2008 (XI.26.)

| **Bizottságok:** | **Tárgyalás időpontja:** | **Támogatás:** | | |
|---|---|---|---|---|
| | | változatlan | Módosítva | nem támogat |
| Gazdasági,Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Biz. | | | | |
| 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:** nyílt **ülés, a határozati javaslat elfogadásához** egyszerű **... szótöbbség szükséges**

| **Igen:** | ☐ | **Nem:** | ☐ | **Tartózkodás:** | ☐ |
|---|---|---|---|---|---|
| **Elutasítva:** | ☐ | **Elfogadva:** | ☐ | **Egyéb:** | ☐ |

**FELJEGYZÉSEK:**

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG : RÉV8 ZRT., GAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

JOGI CSOPORT:

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: Pü. i. fedezet nem igényel

AZ ANYAG TERJEDELME: 18. oldal

Meghívó szerinti napirendi pont: Elfogadott napirendi pont:

---

**Tárgy: A Józsefvárosi Önkormányzat és GEOROSCO Kft. között megkötött előszerződés módosítása**

---

Előterjesztő: Csécsei Béla polgármester
Képviselő-testületi ülés időpontja: 2008. november 26.
Az előterjesztés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.
Az előterjesztést előzetesen tárgyalta:
Az előterjesztés készítője: Rév8 Zrt., Gazdálkodási Osztály, Dr. Bálint Tibor

# TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!

## 1. Előzmények

A Képviselő-testület a 104/2006. (IX.14.) sz. határozatával elfogadta a Rökk Szilárd utcai Egészségközpont szakmai koncepcióját. A 396/2006. (IX.14.) sz. határozatával a Képviselő-testület eredményesnek nyilvánította a Trefort u. 3-5. és a Rökk Szilárd u. 4. sz. ingatlanok értékesítésére kiírt 3 fordulós nyílt pályázatot. A pályázat nyertesének a GEOROSCO Kereskedelmi és Vagyonhasznosító Kft-t nyilvánította.

A Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság 1198/2007 (X.30.) sz. határozatában felkért egy tárgyaló delegációt, hogy a GEOROSCO Kft-vel a szerződés módosítására irányuló tárgyalásokat az Önkormányzat nevében lefolytassa. A szakmai előkészítéssel a Rév8 Zrt.-t bízta meg. A Képviselő-testület 788/2007. (XII.5.) sz. határozatával elfogadta a Rökk Szilárd utcai Egészségközpont koncepciójának módosítását.

A Képviselő-testület a 86/2008. (II.27.) sz. határozatával úgy döntött, hogy a korábban a Rökk Szilárd u. 4. sz. alatt megépítendő Egészségközpont a Bacsó Béla u. 17. sz. alatti ingatlanon épüljön fel, ahol a Trefort utcában megszűnő szakorvosi rendelők mellett az Auróra utcai rendelőintézet is helyet kap. Az elfogadott konstrukció szerint a Trefort u. 3-5. sz. és a Rökk Szilárd u. 4. sz. alatti ingatlanok hasznosításával kapcsolatban pályázat útján kiválasztott GEOROSCO Kft-vel kötött korábbi szerződés fentieknek megfelelően módosul.

A GKKB 1172/2008.(VII. 29.) sz. határozatával úgy döntött, hogy a Józsefvárosi Egészségügyi Intézményfejlesztési program keretében a pályázaton kiválasztott GEOROSCO Kft. részvételével megalakítja a Józsefvárosi Egészségközpont Kft-t, és elfogadja a Kft. Társasági Szerződését, melynek ügyvezetője Dulin Tamás Levente, az önkormányzati felügyelőbizottsági tagok Dr. Dénes Margit, és Dr. Hollósy Andrea. Az 51%-os önkormányzati többségű társaság törzstőkéje 3 000 000 Ft.

## 2. Az előszerződés módosítása

A fenti előszerződés módosítását a Rökk Szilárd utcai Egészségközpont koncepciójának módosítása teszi szükségszerűvé. Önkormányzati oldalon a szerződésmódosításra irányuló tárgyalások jogi felügyeletét Dr. Bálint Tibor ügyvéd látta el.

Az eredeti konstrukció szerint GEOROSCO Kft. „a Rökk Szilárd utcai ingatlanon álló felépítményt lebontja, és az ingatlanon a pályázati kiírásban foglaltak szerinti Egészségcentrumot tartalmazó felépítményt létesít, melynek 3-5. emeletére saját elképzelésének megfelelő funkciót tervezhet és valósíthat meg. Az Önkormányzat ezt követően ingatlan csereszerződéssel (Trefort utcai ingatlan és Rökk Szilárd utcai ingatlan Egészségcentrumot tartalmazó társasházi külön tulajdonainak cseréjével) megszerzi az Egészségcentrum tulajdonjogát, a nyertes pályázó pedig az általa felépített épület Egészségcentrum területét meghaladó részének felhasználási módját saját belátása szerint állapítja meg, valamint annak tulajdonjogával saját belátása szerint rendelkezhet."

A Képviselő-testület úgy döntött, hogy az Egészségügyi Intézményfejlesztési Programot nem a Rökk Szilárd utcai ingatlanon, hanem az Önkormányzat tulajdonában álló 34853 helyrajzi számú, Bacsó Béla utca 17. szám alatti ingatlan rendelkezésre bocsátásával biztosítja.

A pályázat ingatlan-értékesítési konstrukciója úgy módosul, hogy GEOROSCO Kft. a Trefort utcai, és Rökk Szilárd utcai ingatlan vételárát oly módon fizeti meg, hogy:

- a pályázat előkészítés önkormányzati költségeinek teljesítését a pályázati kiírás 6. pontja szerint magára vállalja,
- a Rökk Szilárd utcai ingatlan lakásbérlőinek elhelyezéséről gondoskodik,
- vállalja, hogy bruttó 515,5 millió forint értékű építési munkát végez az új helyen megvalósuló Egészségközpont építkezésén, és - az építési munka elvégzésére vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékaként - átad az Önkormányzatnak 520 millió forintra szóló visszavonhatatlan bankgaranciát azzal, hogy ha a GEOROSCO Kft a vállalását nem teljesíti az Önkormányzat lehívhatja a bankgaranciát.

Józsefvárosi Önkormányzat és GEOROSCO Kft. a Rökk Szilárd utca 4. szám alatti ingatlan végleges adásvételéről 10 napon belül szerződést köt, amennyiben az ingatlan valamennyi bérlőjével a bérleti szerződéseket megszüntető megállapodásokat megkötötte. A Rökk Szilárd utcai ingatlan vételára 109 millió forint.

A Trefort utcai ingatlan adásvételéről - 10 napon belül - akkor kötnek szerződést, amikor a fenti feltételek maradéktalanul teljesültek. A Trefort utcai ingatlan vételára 585 millió forint.

A GEOROSCO Kft. által vállalt 515,5 millió forint összegű építési szolgáltatás -az elkészült szakmai program alapján - a szerződésbe foglalt elemeket foglalja magában, ami az épület

tervezésekor eltérő módon és csoportosításban is elhelyezésre kerülhetnek, amennyiben építészeti-orvosszakmai szempontok ezt megkövetelik.

A Rökk Szilárd utca 4. szám alatti ingatlan vételára nettó 109.000.000.-Ft, a Trefort utcai ingatlan vételára pedig nettó 585.000.000.-Ft. GEOROSCO Kft. az ingatlanok vételárát az alábbiak szerint fizeti meg:

GEOROSCO Kft. az előszerződés aláírását megelőzően vételárelőleg jogcímén 19.000.000.-Ft 20 % ÁFÁ-t is tartalmazó összeget megfizetett, amely az ügylet lebonyolításához szükséges Önkormányzati költségek részbeni fedezetét szolgálja. A vételár-előleg a vételárba beszámít. A Kft. - mint nyertes pályázó - megfizetett további 2.000.000.-Ft 20 % ÁFÁ-t is tartalmazó összegű ajánlati biztosítékot. A továbbiakban köteles a végleges adásvételi szerződés aláírásának napján vételár jogcímén 7.500.000.-Ft összeget megfizetni, amely ugyancsak az ügylet lebonyolításához szükséges Önkormányzati költségek részbeni fedezetét szolgálja. A szerződés alapján az adásvételi szerződésben a Kft. javára a vételárba beszámít a Rökk Szilárd u. 4. szám alatti ingatlan lakás- és helyiség bérlőinek elhelyezésére fordított bruttó költségek 150.000.000.-Ft-. értékig.

A 694.000.000,- Ft vételárból fennmaradt 515.500.000,- Ft nem kerül ténylegesen kifizetésre, hanem a bruttó 515,5 millió forint értékű építési munka kerül elszámolásra.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

## Határozati javaslatok

**A Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

1. **az előterjesztés mellékletét képező „Előszerződést ingatlan adásvételéről és ingatlanok cseréjéről" elfogadja, és felkéri a polgármestert a szerződés aláírására**

   Felelős: polgármester
   Határidő: azonnal

Budapest, 2008. november 26.

Tisztelettel:

Csécsei Béla
polgármester

Törvényességi szempontból ellenjegyezte:

dr. Xantus Judit
Jegyző

2008 NOV 17

**ELŐSZERZŐDÉS INGATLAN ADÁSVÉTELÉRŐL ÉS INGATLANOK CSERÉJÉRŐL**

(A Képviselő-testület 2008. február 27-ei határozata alapján megállapított szöveg.)

amely létrejött egyrészről **Budapest Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67. adószáma: 15508009-2-42, statisztikai törzsszáma: 15508009-7511-321-01, képviseletében Csécsei Béla polgármester), mint **eladó/Önkormányzat**, a továbbiakban: **eladó/Önkormányzat**,

másrészről a **GEOROSCO Kereskedelmi és Vagyonhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1041 Bp. Szigeti J. u. 22 fsz. 2. cégjegyzékszáma: Budapest Fővárosi Cégbíróság: Cg.01-09-707289, adószáma: 12866357-2-41 statisztikai számjele: 12866357-5248-113-01, bankszámlaszáma: HVG Bank Hungary Zrt. 10918001-00000015-72210008, képviselőjének neve: Dulin Tamás), mint vevő, a továbbiakban: **vevő/ GEOROSCO – a továbbiakban: eladó/Önkormányzat és vevő/GEOROSCO együtt: felek** - között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

## I. Előzmények

1.1. Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 236/2006 (V.25) számú határozata alapján Budapest Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából eljáró Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság nyílt pályázatot írt ki a Budapest VIII. kerület 36534 hrsz-ú, 1088 Budapest, Trefort utca 3-5. szám alatti felépítményes ingatlan (a továbbiakban: Trefort utcai ingatlan), valamint a Budapest VIII. kerület 36688 hrsz-ú, 1085 Budapest, Rökk Szilárd u. 4. szám alatti felépítményes ingatlan (a továbbiakban: Rökk Szilárd utcai ingatlan) értékesítése céljára.

Az eredeti konstrukció szerint a nyertes a Rökk Szilárd utcai ingatlanon álló felépítményt lebontja, és az ingatlanon a pályázati kiírásban foglaltak szerinti Egészségcentrumot tartalmazó felépítményt létesít, melynek 3-5. emeletére saját elképzelésének megfelelő funkciót tervezhet és valósíthat meg. Az Önkormányzat ezt követően ingatlan csereszerződéssel (Trefort utcai ingatlan és Rökk Szilárd utcai ingatlan Egészségcentrumot tartalmazó társasházi külön tulajdonainak cseréjével) megszerzi az Egészségcentrum tulajdonjogát, a nyertes pályázó pedig az általa felépített épület Egészségcentrum területét meghaladó részének felhasználási módját saját belátása szerint állapítja meg, valamint annak tulajdonjogával saját belátása szerint rendelkezhet.

A pályázat nyertese a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 236/2006 (V.25) számú határozata szerint a GEOROSCO Kft a vevő. 2006. szeptember 29-én sor került az előszerződés aláírására.

1.2 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 788/2007.(XII.5.) és 86/2008.(II.27) határozata alapján szükségessé vált a 2006. szeptember 29-én aláírt okirat módosítása. A Képviselő-testület úgy döntött, hogy az Egészségügyi Intézményfejlesztési Programot nem a Rökk Szilárd utcai ingatlanon, hanem az Önkormányzat tulajdonában álló 34853 helyrajzi számú, Budapest VIII. kerület Bacsó Béla utca 17. szám alatti ingatlan rendelkezésre bocsátásával biztosítja, s a jelen előszerződést módosítani kell. A Képviselő-testület határozatával a Trefort utcai ingatlan és Rökk Szilárd utcai ingatlan átruházásának feltételeként szabta, hogy a GEOROSCO Kft, mint vevő adjon át az Önkormányzatnak 520 millió forintra szóló visszavonhatatlan bankgaranciát és vállalja, hogy bruttó 520 millió forint értékű építési munkát végez az új helyen megvalósuló Egészségközpont építkezésén. Ha a GEOROSCO Kft ezt a vállalását nem teljesíti az Önkormányzat lehívhatja a

bankgaranciát.

A Képviselő-testület felkérte a Polgármestert, hogy dolgoztassa ki az előszerződés módosítását és terjessze a Kt-elé.

A pályázat ingatlan-értékesítési konstrukcióját a szerződő felek közös megegyezéssel úgy módosítják, hogy a nyertes pályázó az 1.1. pontban meghatározott Trefort utcai ingatlan és Rökk Szilárd utcai ingatlan vételárát oly módon fizeti meg, hogy:

- a pályázat előkészítés önkormányzati költségeinek teljesítését a pályázati kiírás 6. pontja szerint magára vállalja,
- a Rökk Szilárd utcai ingatlan lakásbérlőinek elhelyezéséről gondoskodik, továbbá
- vállalja, hogy bruttó 515,5 millió forint értékű építési munkát végez az új helyen megvalósuló Egészségközpont építkezésén, és – az építési munka elvégzésére vállalt kötelezettsége teljesítésének biztosítékaként - átad az Önkormányzatnak 520 millió forintra szóló visszavonhatatlan bankgaranciát azzal, hogy ha a GEOROSCO Kft a vállalását nem teljesíti az Önkormányzat lehívhatja a bankgaranciát.

A Képviselő-testület ...../2008. (.....) határozatával az előszerződés módosításához az alábbiak szerint hozzájárult azzal, hogy az okirat címe „INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS"-re változik.

## II. A végleges szerződések megkötésének feltételei

2.1. A felek megállapodnak, hogy a jelen előszerződésben meghatározott feltételekkel végleges szerződéseket kötnek.

2.2. A felek a 1085 Budapest, Rökk Szilárd utca 4. szám alatti „Kivett" lakóház, udvar, gazdasági épület" megjelölésű ingatlan végleges adásvételéről az alábbi feltétel teljesülését követő 10 napon belül szerződést kötnek:

- az adásvétel tárgyát képező ingatlan valamennyi bérlőjével (használójával) az Önkormányzat külön okiratba foglalt meghatalmazása és a megbízása alapján eljáró vevő a bérleti szerződéseket (használatot) megszüntető megállapodásokat (a továbbiakban: bérlő-megállapodás) megkötötte,

A Rökk Szilárd utcai ingatlan adásvételi szerződésben rögzítendő vételára 109 millió forint, amely után általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nincs, mert az Önkormányzat e tárgyban az ÁFA körbe nem jelentkezett be.

2.3. A felek a 36534 hrsz-ú, Trefort utcai ingatlan adásvételéről – 10 napon belül - akkor kötnek szerződést, amikor a jelen szerződés II. 2.2. pontjában foglalt feltétel maradéktalanul teljesül.

A Trefort utcai ingatlan adásvételi szerződésben rögzítendő vételára 585 millió forint, amely után fizetési kötelezettség nincs, mert az Önkormányzat e tárgyban az ÁFA körbe nem jelentkezett be

## III. A végleges adásvételi szerződés tartalmi elemei

### 3.1. A GEOROSCO által teljesítendő szolgáltatások

3.1.1. A GEOROSCO Kft-nek az adásvételi szerződésekben kötelezettséget kell vállalnia, hogy bruttó 515,5 millió forint elszámolási értékű építési munkát végez az új helyen megvalósuló Egészségközpont építkezésén az Önkormányzat tulajdonában álló

34853 helyrajzi számú, Budapest VIII. kerület Bacsó Béla utca 17. szám alatti ingatlanon az Önkormányzat által meghatározott kezdési és közösen meghatározott befejezési időponttal.

3.1.2. A GEOROSCO Kft. építési szolgáltatásának a munkálatok tényleges értékétől függetlenül meg kell felelnie a jelen előszerződésben meghatározott mennyiségi és műszaki követelményeknek. Felek megállapodnak, hogy GEOROSCO az építési munkák teljesítése során alvállalkozó igénybevételére jogosult, amely teljesítéséért, úgy felel, mint a sajátjáért.

3.1.3. A Trefort utcai ingatlan és Rökk Szilárd utcai ingatlan együttes vételárából 515,5 millió forint összeg végteljesítésének igazolása úgy történik, hogy a GEOROSCO értesítése alapján, a felek megtekintik a GEOROSCO által teljesített építési munkát és az Önkormányzat nyilatkozik, hogy az megfelel-e a jelen előszerződésben meghatározott műszaki tartalomnak (felszereltségnek). Az Önkormányzat a megtekintéstől számított 5 napon belül nyilatkozik.

Ha a jelen szerződés szerint GEOROSCO által teljesített építési munka a jelen előszerződésben foglaltaknak nem felel meg, az Önkormányzat elsősorban a Polgári Törvénykönyv 306. §.-ának alkalmazásával hibás teljesítés esetére biztosított jogaival élhet, azaz elsősorban kijavítást és kicserélést kérhet. Amennyiben GEOROSCO a hiba kijavítását megfelelő határidőre nem vállalja, vagy nem végzi el, az Önkormányzat a hibát a kötelezett költségére – a bankgarancia felhasználásával - maga kijavíthatja vagy mással kijavíttathatja. A kijavításra fel nem használt összeget az Önkormányzat a GEOROSCO a javítási munkálatok maradéktalan elvégzését követő 15 napon belül átadja.

Amennyiben a GEOROSCO teljesítésének műszaki megfelelősége tárgyában a felek között vélemény-eltérés alakul ki, úgy ennek rendezése céljából a felek az alábbi eljárási rendben állapodnak meg:

A felek közötti – a GEOROSCO teljesítésének megtekintésétől számított 15 napon belül megegyezéssel nem rendezett - bármilyen véleményeltérése esetén, a felek 5 napon belül közösen kiválasztott szakértőt kérnek fel, a vélemény-nyilvánításra, akitől 5 napon belül előterjesztett szakvéleményt kérnek. A szakértőnek arról kell nyilatkoznia, hogy a GEOROSCO teljesítése műszaki tartalmának megvalósítása során a jelen előszerződésben foglaltakhoz képest olyan körülmény merült-e fel, amely miatt az Önkormányzat az adásvételi szerződéstől való elállásra jogosult és a hiba kijavítása a GEOROSCO által, vagy a bankgarancia felhasználása útján nem lehetséges, vagy - ha ezt megalapozó hiányosság nem merül fel - ki kell jelenteni, hogy a GEOROSCO teljesítése szerződésszerű. A felek a közösen felkért szakértő véleményét fenntartás nélkül elfogadják és költségeit közösen viselik.

Ha felek a közösen felkérendő szakértő személyében 5 napon belül nem tudnak megállapodnia, újabb 5 napon belül külön-külön kérnek fel egy-egy szakértőt, hogy 5 napon belül adjanak szakvéleményt, s kísérelják meg közös szakvélemény adását. Ha a közös szakvéleményt a felkéréstől számított 5 napon belül véleményeltérés miatt nem tudják megadni, a két szakértő közösen kér fel harmadik szakértőt. A harmadik szakértő feladata, hogy 5 napon belül döntse el a szakvéleményekben mutatkozó különbségek helytállóságát. A felek a két szakértő egyező véleményét és a szakértőik által közösen felkért harmadik szakértő véleményét fenntartás nélkül elfogadják

Három szakértő működése esetén a szakértők költségeinek viselése úgy történik, hogy az Önkormányzat viseli az általa felkért, GEOROSCO pedig viseli az általa felkért szakértő költségeit, míg a két fél szakértője által közösen felkért harmadik szakértő költségeit az Önkormányzat ½ részben és GEOROSCO ugyancsak ½ részben viseli.

Ha a GEOROSCO vállalja a hiányosságok kiküszöbölését, az ezt szolgáló munkáltatok elvégzése után arról, hogy a teljesítés megfelel-e a jelen előszerződésben foglaltaknak, vita eldöntése ugyancsak a fenti eljárási rendbe történik.

3.1.4. Ha a GEOROSCO az Önkormányzat felhívására az Egészségcentrum megépítésénél nem nyújtja a vállalt bruttó 515,5 millió forint (vagyis nettó 429.583.333.-Ft + 85.916.667.-Ft ÁFA) építési munkát az Önkormányzat jogosult a bankgarancia – nemteljesítés arányában történő - lehívására.

Felek megállapítják, hogy a GEOROSCO jelen pont szerinti tárgyi teljesítése utáni általános forgalmi adót az 2007. évi CXXVII. törvény 142. §. (1) bek. b) pontja szerint az Önkormányzat – mint a szolgáltatás igénybevevője – fizeti meg. Amennyiben az építési munka ÁFA vonzata ténylegesen megfizetésre kerül, GEOROSCO annak esedékességekor az Önkormányzat által fizetendő általános forgalmi adó összegével megegyező, további vételár-részletet fizet meg az Önkormányzat részére, amely összegéből az Önkormányzat az építési munka után fizetendő általános forgalmi adó összegét kiegyenlíti. Felek megállapodnak, hogy az általános forgalmi adó jelen pont szerinti összegét GEOROSCO az építési munka tekintetében kiállított végszámlájának Önkormányzat általi kézhezvételét követően, olyan időben fizeti meg az Önkormányzat számára, hogy az Önkormányzat vonatkozó adófizetési kötelezettségét a jogszabályok által előírt határidőn belül teljesíthesse. Amennyiben GEOROSCO a vonatkozó számla összegét nem fizeti meg az Önkormányzat részére, az Önkormányzat jogosult azt a bankgarancia terhére kiegyenlíteni. Amennyiben az építési munka utáni általános forgalmi adó összegét – jogszabály-, vagy egyéb, a GEOROSCO érdekkörén kívül álló változás miatt – az Önkormányzat ténylegesen nem fizeti meg, úgy az általános forgalmi adó ellentételezéséül szolgáló jelen pont szerinti vételárrészlet megfizetésére GEOROSCO sem köteles.

Az építési munka akkor minősül a GEOROSCO által megtagadottnak, ha az Önkormányzat felhívására a GEOROSCO vagy az által megbízott kivitelező nem kezdi el a munkát vagy megkezdi ugyan, de nem a kivitelezési ütemtervnek megfelelőn vagy nyilvánvalóan hibásan, vagy nem az engedélyezési (kiviteli) tervnek megfelelően végzi.

A GEOROSCO az által igénybe vett alvállalkozóért ugyanúgy felel, mint saját tevékenységért. Külön megállapodás hiányában az alvállalkozó és az Önkormányzat között a kivitelezéssel kapcsolatban semmilyen jogviszony nincs.

Ha az Önkormányzat és a GEOROSCO között azzal kapcsolatban vita van, hogy építési munkát a GEOROSCO az építési munkát megtagadta-e, a felek az 1.6 pontban foglaltak szerinti egyeztetést folytatják le.

Ha az Önkormányzat 520 millió forint bankgaranciát az építési munka elvégzése érdekében lehívja, a GEOROSCO vagy az által megbízott kivitelező az Önkormányzat erről szóló értesítését követő 5 napon belül köteles a kivitelezést abba hagyni és munkaterületet az Önkormányzatnak átadni.

A GEOROSCO vagy az által megbízott kivitelező, illetve szállító az Önkormányzat beleegyezése nélkül semmilyen jogcímen nem szerelhet le és nem szállíthat el építő anyagot vagy beépítendő felszerelést, berendezést a kivitelezés színhelyéről. A GEOROSCO már most felhatalmazza az Önkormányzatot, hogy a munkaterület birtokba vétele érdekében bármilyen eszközt igénybe vegyen.

**3.2. A Bankgarancia biztosítéka**

3.2.1. GEOROSCO jelen szerződés aláírásával tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy

7

az építési munkák garanciájául szolgáló bankgarancia biztosítéka az adásvétel tárgyát képező ingatlanokon a bankgarancia kiállítója javára alapított dologi biztosíték lesz. Az Önkormányzat jelen tájékoztatás tudomásul veszi és vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokon – GEOROSCO tulajdonszerzésével egyidejűleg – a bankgarancia kiállítója javára zálogjog és esetleges további jogok alapítása tekintetében GEOROSCO-val jóhiszeműen együttműködik. Az adásvétel tárgyát képező ingatlanok megterhelése azonban kizárólag GEOROSCO tulajdonszerzésével együtt történhet és az Önkormányzat vagyonvesztésével nem járhat.

3.2.2. Felek előbbiek szem előtt tartásával megállapodnak, hogy a végleges adásvételi szerződésben az Ingatlanok GEOROSCO részére, az Önkormányzat tulajdonjogának fenntartásával történő eladásáról rendelkeznek azzal, hogy a bankgarancia a tulajdonjog bejegyzési hozzájárulás ellenében kerül az Önkormányzat részére átadásra.

3.3.3. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a bankgarancia érvénybelépése a jelen szerződés 3.3. pontjában foglalt elővásárlásra jogosultak, vonatkozó lemondó nyilatkozatának függvénye.

### 3.3. Elővásárlási jog

Felek megállapítják, hogy a Rökk Szilárd utcai ingatlan tekintetében Budapest Főváros Önkormányzata, a Trefort utcai ingatlan tekintetében pedig Budapest Főváros Önkormányzata, valamint a Magyar Állam elővásárlási joggal bír. Felek vállalják, hogy jelen szerződés megkötését követő 30 napon belül az elővásárlási jogosult személyeket a vonatkozó jogszabályok szerint megkeresik. Amennyiben jelen szerződés teljesítése – részben, vagy egészben – az elővásárlási jog gyakorlása miatt meghiúsul, úgy felek vállalják, hogy egymással a szerződéssel ez idáig felmerült költségeik tekintetében elszámolnak.

## IV. Az előszerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozó adatok

### 4.1. Az értékesítésre kerülő ingatlanok adatai

**4.1.1.** 1085 Budapest, Rökk Szilárd utca 4. szám alatti „Kivett" lakóház, udvar, gazdasági épület" megjelölésű ingatlan, melyre vonatkozóan a végleges adásvételi szerződés megkötésre kerül:

| | | |
|---|---|---|
| Helyrajzi száma: 36688 | | |
| Területe: 1192 $m^2$ | | |
| Művelési ága: „Kivett" lakóház, udvar, gazdasági épület | | |
| Tulajdonosa: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat | | |
| Szintek száma: utcafronti épület: Fsz+1, hátsó udvari épület: Fsz | | |
| Egyéb: melléképületben autószerelő műhely üzemel | | |
| Lakások állapota: földszinten jobb minőségű lakások, míg az emeleten elhanyagoltabbak. | | |
| „A" Főépület (utcafronti) | | |
| Szint | Terület [$m^2$] | Jelenlegi funkció |
| F | 445 | lakás |
| F+1 | 890 | lakás |
| „B" Melléképület (udvari) | | |
| Szint | Terület [$m^2$] | Jelenlegi funkció |
| F | 377 | helyiség |

| **Típus** | **Ajtó** | **Ter. [$m^2$]** | **Leírás** | **Bérleti jogi** |
|---|---|---|---|---|

| | | | | állapot |
|---|---|---|---|---|
| Lakás | A ép. fszt 6. | 77,9 | 2 sz komfortos lakás | hatlan. Bérl. szerz. |
| Lakás | A ép. fszt 7. | 36,8 | 1 sz komfort nélküli lakás | hatlan. Bérl. szerz. |
| Lakás | A ép. fszt 8. | 32,1 | 1 sz komfort nélküli lakás | hatlan. Bérl. szerz. |
| Lakás | A ép. fszt 9. | 45,7 | 1 sz komfortos lakás | hatlan. Bérl. szerz. |
| Lakás | A ép. fszt 10. | 34,2 | 1 sz komfortos lakás | hatlan. Bérl. szerz. |
| Lakás | A ép. 1. em 11. | 36,2 | 1 sz komfort nélküli lakás | hatlan. Bérl. szerz. |
| Lakás | A ép. 1. em 12. | 44,8 | 1 sz komfort nélküli lakás | hatlan. Bérl. szerz. |
| Lakás | A ép. 1. em 13. | 29 | 1 sz komfort nélküli lakás | hatlan. Bérl. szerz. |
| Lakás | A ép. 1. em 14. | 36,6 | 1 sz komfort nélküli lakás | hatlan. Bérl. szerz. |
| Lakás | A ép. 1. em 15. | 47,9 | 2 szobás komfortos lakás | hatlan. Bérl. szerz. |
| Lakás | A ép. 1. em 16. | 32,4 | 1 sz komfort nélküli lakás | hatlan. Bérl. szerz. |
| Lakás | A ép. 1. em 17. | 55,6 | 1 sz komfort nélküli lakás | hatlan. Bérl. szerz. |
| Lakás | A ép. 1. em 18. | 33,4 | 1 sz komfort nélküli lakás | hatlan. bérl. szerz. |
| helyiség | - | 31 | raktár+iroda | Szerz.lejárt 2004.12.31. |
| helyiség | - | 377 | garázs, iroda-raktár | határozatlan bérl. szerz. A bérlő az 1990. évi LXXIV.tv 10-11.§ hatálya alá esik, 2008. 08. 30-ig a közérdekű célra tekintettel kártalanítás mellett mondható fel a bérleti jogviszony. |

Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat a 2.1.1. pont szerinti ingatlan előbbiekben leírtakkal megegyező jogi helyzete tekintetében – különös tekintettel a bérleti szerződésekre – szavatossággal tartozik.

A Rökk Szilárd utca 4. szám alatti ingatlan vételárába, valamint a Trefort u. 3-5. szám alatti ingatlan vételárába a kiköltöztetési költségekből a ténylegesen felmerült kiköltöztetési költségek, de legfeljebb együttesen és összesen bruttó 150.000.000.-Ft számolható el. A kiköltöztetési költségek el nem számolható részét a vevő megtérítési igény nélkül viseli.

Az ingatlan forgalmi értékbecslés szerinti értéke és így vételára: **109.000.000.-Ft**

A vételár megoszlásáról az adásvételi szerződésben feleknek meg kell állapodniuk.(Felépítményre és telekre, lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vételárrész.)

4.1.2 A felek megállapítják, hogy a jelen pont szerinti ingatlan vételára az előszerződés megkötésekor irányadó jogszabályok szerint általános forgalmi adó hatálya alá nem tartozik. A felek mindazonáltal megállapodnak, hogy az ÁFA számításának és

megfizetésének a mindenkori hatályos ÁFA törvény rendelkezései szerint kell történnie.

4.1.3 **Az ingatlan beépítési lehetősége**

| | |
|---|---|
| Építési övezet: | **VK-VIII-1** |
| Beépítés mértéke: | 75% |
| Szintterületi mutató: | 4 $m^2/m^2$ |
| Terepszint alatti beépítés mértéke: | 85% |
| Zöldfelület kialakítás: | 10% |
| Épület megengedett legkisebb építmény magassága: | 16m |
| Legnagyobb építmény magassága: | 23m |
| A területre a többször módosított és jelenleg érvényben levő 66/2007. (XII.12) öksz. rendelet érvényes | |

4.1.4. 1088 Budapest, Trefort u. 3-5. szám alatti ingatlan, melyre vonatkozóan a végleges adásvételi szerződés megkötésre kerül:

Az ingatlan adatai

| |
|---|
| Helyrajzi száma: 36534 |
| Területe: 2789 $m^2$ |
| Művelési ága: „kivett" orvosi rendelő |
| Tulajdonosa: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat |
| Terhei: per-, teher- és igénymentes |
| Szintjeinek száma: utcafronti épület: P+Fsz+2, hátsó udvari épület: Fsz+2+Tt |
| Egyéb: az épületszárnyakat zárt folyosó kapcsolja össze, a telken belül az épület mellett parkoló |

**Az ingatlan forgalmi értékbecslés szerinti értéke**

| |
|---|
| 585.000.000.-Ft |

| | **Érték felosztása** | **Beszámítási érték mértéke:** |
|---|---|---|
| 1. | 2. | 3. |
| 2. | Felépítményre jutó (ÁFA nélkül számított) beszámítási érték rész: | 200.000.000 Ft |
| 3. | Felépítményre jutó beszámítási érték rész ÁFA vonzata: | 40.000.000 Ft |
| 4. | Telekre jutó (ÁFA nélkül számított) beszámítási érték rész: | 385.000.000 Ft |
| 5. | Telekre jutó beszámítási érték rész ÁFA vonzata: | 77.000.000 Ft |
| 6. | Az ingatlan nettó (ÁFA nélkül számított) beszámítási értéke: | 585.000.000 Ft |
| 7. | Az ingatlan nettó beszámítási értékének ÁFA vonzata: | 117.000.000 Ft |

**4.1.5 Az ingatlan beépítési lehetősége**

| | |
|---|---|
| Építési övezet: | **VK-VIII-2** |
| Beépítés mértéke: | 65% |
| Szintterületi mutató: | 3,5 $m^2/m^2$ |
| Terepszint alatti beépítés mértéke: | 80% |
| Zöldfelület kialakítás: | 10% |
| Épület megengedett legkisebb építmény magassága: | 16m |
| Legnagyobb építmény magassága: | 23m |

| | |
|---|---|
| A területre a többször módosított és jelenleg érvényben levő 66/2007. (XII.12) öksz. rendelet érvényes | |

4.1.6. A felek megállapítják, hogy a jelen pont szerinti ingatlan vételára az előszerződés megkötésekor irányadó jogszabályok szerint általános forgalmi adó hatálya alá nem tartozik. A felek mindazonáltal megállapodnak, hogy az ÁFA számításának és megfizetésének a mindenkori hatályos ÁFA törvény rendelkezései szerint kell történnie.

## V. Az ingatlanok vételára (beszámítási értéke) és a felek közötti elszámolása

5.1 A 1085 Budapest, Rökk Szilárd utca 4. szám alatti „Kivett" lakóház, udvar, gazdasági épület" megjelölésű ingatlan vételára nettó 109.000.000.-Ft, a Trefort utcai ingatlan vételára pedig nettó 585.000.000.-Ft. Tekintettel az előbbiekre a jelen szerződés tárgyát képező két ingatlan együttes vételára nettó 694.000.000,- Ft, azaz hatszázkilencvennégymillió forint. A vevő ezen vételárat az alábbiak szerint fizeti meg:

5.1.1 A vevő jelen előszerződés aláírását megelőzően vételárelőleg jogcímén 19.000.000.-Ft 20 % ÁFÁ-t is tartalmazó összeget megfizetett, amely az ügylet lebonyolításához szükséges Önkormányzati költségek részbeni fedezetét szolgálja. A vételár-előleg a vételárába beszámít. A vételárba beszámított összeg 19 millió forint.

5.1.2 A vevő – mint nyertes pályázó – által már megfizetett 2.000.000.-Ft 20 % ÁFÁ-t is tartalmazó összegű ajánlati biztosítékot, mely a vételárba beszámít. A vételárba beszámított összeg 2 millió forint.

5.1.3. A vevő köteles a végleges adásvételi szerződés aláírásának napján vételár jogcímén 7.500.000.-Ft összeget megfizetni, amely ugyancsak az ügylet lebonyolításához szükséges Önkormányzati költségek részbeni fedezetét szolgálja. A vételár ezen része – azaz 7.500.000,- Ft - a teljes vételárba beszámít. A jelen pont szerinti összeg után általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nincs, mert az Önkormányzat az összeg megfizetésének időpontjában e tárgyban az ÁFA körbe nem jelentkezett be

5.1.4. A felek megállapodnak, hogy az adásvételi szerződésben a vevő javára a vételárba beszámítják a vevő által a Rökk Szilárd u. 4. szám alatti ingatlan lakás- és helyiség bérlőinek elhelyezésére fordított bruttó (ÁFÁ-t is magában foglaló) költségeket (a továbbiakban: kiürítési költségek). Itt a kiürítési költségek közül a ténylegesen kifizetett összeg, de legfeljebb 150.000.000.-Ft-. kerül beszámításra. Ezen összegnél több a kiürítési költségekből a vételárába nem számolható el.

5.1.5 A 694.000.000,- Ft vételárból fennmaradt 515.500.000,- Ft nem kerül ténylegesen kifizetésre – ide nem értve a 3.1.4 pontban rögzített esetet- , hanem a bruttó 515,5 millió forint (azaz 429.583.333.-Ft + 85.916.667.-Ft ÁFA) értékű építési munka – vagy ha lehívásra kerül a bankgarancia, akkor 515,5 millió forint erejéig annak - terhére kerül elszámolásra.

A vevő köteles az ÁFA – vonatkozó jogszabályok szerinti - tényleges megfizetésére is.

5.2. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés tárgyát képező két ingatlan (Rökk Szilárd u., valamint Trefort u.) egymás jogi sorsát osztja, sem az Önkormányzat, sem pedig a GEOROSCO nem jogosult teljesítését egyoldalúan úgy megbontani, hogy csak az egyik ingatlan kerüljön részben, vagy egészben GEOROSCO tulajdonába.

5.3. A GEOROSCO az építési szolgáltatásokat a kivitelezési és más költségektől függetlenül a jelen előszerződésben meghatározott mennyiségi és műszaki

követelményeknek megfelelően kell szolgáltatnia. A GEOROSCO az építési szolgáltatások jelen elszerződés szerint meghatározott beszámítási értéke és kivitelezési és más költségek különbsége miatt az Önkormányzattal szemben igényt nem támaszthat, kivéve, ha a költség-növekedés a jelen szerződés alapján többlet-önkormányzati tulajdon létrejöttét eredményezi.

## VI. Jogszavatosság

6.1 Az Önkormányzat szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező Rökk Szilárd utcai ingatlan és Trefort utcai ingatlan az adásvételi szerződés megkötésekor - per-, teher- és igénymentes, azon – a 3.3. pontban ismertetett elővásárlási jogokon kívül - harmadik személynek nincs olyan joga, amely a GEOROSCO birtoklását, vagy a tulajdonjoga bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy meghiúsítaná. Az Önkormányzat szavatolja, hogy az Rökk Szilárd utcai ingatlant és a Trefort utcai ingatlan adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli.

## VII. Kellékszavatosság

6.1. A vevő kijelenti, hogy a Rökk Szilárd utcai ingatlan és a Trefort utcai ingatlanokat jól ismeri, többször bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanokról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében, az ingatlanokon lévő épületek állapotának ismeretében írja alá jelen előszerződést. A vevő tudomásul veszi, hogy a Rökk Szilárd utcai ingatlanon lévő felépítmény jelen állapotában rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, és gazdaságosan nem újítható fel. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a Rökk Szilárd utcai ingatlanon álló felépítmény külön engedély alapján bontható le.

6.2. Eladó tájékoztatja a vevőt, a 4/2007 (II.9) ÖKM sz. rendelet alapján 142012/1/2007/07.04.26 bejegyző határozat szerint a Trefort u. 3. (36534 hrsz) sz. alatti ingatlan műemlék. A .Rökk Szilárd u. 4. (36688 hrsz) sz. alatti ingatlan egyedi műemléki védetté nyilvánításának előkészítéséhez szükséges eljárást a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a 600/1880/2006.08.07. számon megindította...

6.3. A vevő tudomásul veszi, hogy a jelen előszerződés 4.3. és 4.4. pontjaiban megadott adatok általános tájékoztató jellegűek, az esetleges eltérésekért az eladó a felelősségét kizárja.

7. A lakás-és helyiségbérlők kiköltöztetése

7.1 A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 1085 Budapest, Rökk Szilárd utca 4. szám alatti „Kivett" lakóház, udvar, gazdasági épület" megjelölésű ingatlan lakás-és helyiség bérlői bérleti jogviszonyának – cserelakás biztosításával, vagy pénzbeli térítés fizetése mellett - közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó megállapodásokat – az ehhez szükséges ügyintézésért teljes körű felelősség vállalásával – előkészíti és lebonyolítja az 1993. évi LXXVIII. törvény és a Józsefvárosi Önkormányzat 41/2003 (VII. 11.) ök. számú rendelete szerint. Az Önkormányzat jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az ingatlan kiürítésével kapcsolatban vevővel együttműködik és valamennyi, a kiürítéshez szükséges vevő által kért adatot rövid határidőn belül vevő rendelkezésére bocsátja.

Az ingatlan akkor minősül kiürítettnek, ha nincs olyan bérlő vagy használó, aki bármilyen jogcímen jogosult volna az ingatlan használatára, és ténylegesen senki nem használja az ingatlant.

Az ingatlan kiürítésére, az ingatlanban lévő lakások bérlőinek elhelyezésére és az elhelyezés költségeinek előlegezésére a vevő kötelezettséget vállal. A bérlők

lakásbérleti jogviszonyának megszüntetésére vonatkozó tárgyalásokat a vevő bonyolítja le és készíti elő a megállapodásokat.

7.2 A bérleti jogviszonyok megszüntetéséről szóló megállapodások előkészítését és a megállapodások - eredeti előszerződés aláírását követő 24 hónapon belül történő - megkötését - ideértve a tényleges kiüríttetést is - az Önkormányzat, mint bérbeadó nevében – annak külön okiratba foglalt megbízása és meghatalmazása alapján – a vevő a saját költségére az Önkormányzattal szembeni megtérítési igény nélkül vállalja. A bérlők bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló megállapodásokat a bérlő, a bérbeadó Önkormányzat és a vevő írják alá.

Ha az eredeti előszerződés aláírásától számított 24 hónapon belül az összes Rökk Szilárd utca 4. szám alatt lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség nem kerül ténylegesen kiürítésre, az Önkormányzat jogosult a jelen előszerződéstől mindenféle költség és kárigénykizárásával elállni. Felek megállapodnak, hogy a jelen pont szerinti 24 hónapos határidő a kiürítéssel kapcsolatos per időtartamával a 7.2. pont utolsó bekezdése szerint meghosszabbodik. Az elállási jog, annak megnyílásától számított 90 napig gyakorolható. Elállás estén a felek elszámolnak. Elszámolási vita esetén a felek a jelen előszerződés 3.2.2. pontja alapján járnak el.

7.3 A vevő tudomásul veszi, hogy a bérlők kiköltöztetésével kapcsolatban felmerült költségek közül elsősorban a bérlők és elhelyezésre jogosult használók részére kifizetett térítés és az Önkormányzat tulajdonába kerülő lakás számítható be. Felek megállapodnak, hogy minden további költség - pl. ingatlanügynöki jutalék, ügyvédi munkadíj, közjegyzői díjak, stb. – elszámolása, ha egyeztetése az Önkormányzattal előzetesen megtörtént, kizárólag a bruttó 150.000.000,- Ft értékhatáron belül lehetséges.

A kiürítési költségekből ténylegesen összesen bruttó 150.000.000.-Ft számítható be a vevő javára függetlenül attól, hogy pénzbeli térítés vagy cserelakás vásárlására került-e sor. Amennyiben a kiürítés során felmerült költségek összege a jelen pont szerinti értéket nem éri el, úgy az Önkormányzat az előirányzott és a ténylegesen felmerült költségek különbözetének kompenzációjára tarthat igényt.

7.4 A vevő a lakásbérlőkkel folytatott tárgyalások során jelen előszerződés alapján az eladó felhatalmazása alapján jár el. A vevő és a bérlők közötti megállapodásban a vevő vállal kötelezettséget a megváltási összeg kifizetésére, illetve a bérlő által elfogadott cserelakás eladó/bérlő részére történő – per-, teher-, és igénymentes állapotban való tulajdonba adására az Önkormányzat részére.

A felek rögzítik, hogy a helyiségbérlők bérleti jogviszonyának megszüntetését a vevő a lakásbérlőkkel azonos módon intézi.

Felek megállapodnak, hogy a helyiségbérlők és lakásbérlők jogviszonyának megszűntetésére irányuló eljárás során vevő – az Önkormányzat hozzájárulása nélkül - teljesítési segéd (alvállalkozó) igénybevételére jogosult, akinek tevékenységéért úgy felel, mint sajátjáért.

7.5 Az Önkormányzat kötelezettségei a kiürítéssel kapcsolatban:

- a vevő által előkészített, bérleti jogviszony megszüntetésére vonatkozó megállapodásokat – melyek teljesítésére a bérlők közjegyzői okiratban is kötelezettséget vállaltak -, mint bérbeadó, aláírásával látja el,
- amennyiben a cserelakások az eladó tulajdonába kerülnek, a vevő által biztosított cserelakásokat a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvényben (Kbtv.) meghatározott eljárással beszerzi, a cserelakásra jogosult bérlővel a bérleti szerződést

megköti,
- amennyiben vevő bármely jelen szerződéssel összefüggő feladatának ellátásához szükséges az eladó döntése, haladéktalanul köteles azt kérni az eladótól, és eladó köteles arra rövid határidőn belül nyilatkozatot tenni. Ha a nyilatkozattétel a vevő teljesítéséhez szükséges, úgy annak a kérelem átadásától számított 8. munkanapon túli elmaradása a vevő teljesítési határidejét a nyilatkozattételig eltelő idővel meghosszabbítja.
- amennyiben a bérleti jogviszony megszűntetéséhez, illetve a bérlők csereingatlanban történő elhelyezéséhez bármilyen peres, vagy nemperes eljárás megindítása szükséges, úgy azt Vevő vonatkozó írásbeli értesítésének kézhezvételét követő 15 napon belül saját költségen megindítja és az eljárás legjobb tudása szerinti viteléről gondoskodik. Vevő jelen pont szerinti peres és nemperes eljárásokban – az Önkormányzat pernyertessége érdekében - történő beavatkozásához az Önkormányzat köteles hozzájárulni. Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat jelen pont szerinti perlési és perviteli kötelezettsége a bérlők által az Önkormányzattal szemben indított peres és nem peres eljárásokra is kiterjed. Felek megállapodnak, hogy az ingatlan kiürítéssel kapcsolatos perek megindítása és jogerős elbírálása közti idővel a jelen szerződésben rögzített határidők automatikusan meghosszabbodnak.

7.6. A jelen előszerződés aláírása után, a jogügylet tárgyát képező ingatlanokban az Önkormányzat, mint bérbeadó - saját döntése alapján - nem ad bérbe (használatba) lakást (helyiséget). Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra is, hogy a jelen előszerződés megkötését követően az ingatlanokat nem terheli meg, harmadik személlyel sem adásvételi, sem előszerződést vagy a tulajdonjog változására alkalmas más szerződést nem köt. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a jelen adásvételi előszerződés aláírását követően - saját kezdeményezése és döntése alapján az Ingatlanokat, illetve a egyes részeit vagy tulajdoni hányadát más módon új használónak használatba nem adja.

7.7 A vevő feladatai különösen, de nem kizárólagosan:

a) A bérlők teljes körű tájékoztatása.
b) A bérlő személyének és bérleti jogviszonya fennállásának vizsgálata. A vevő a bérlőkkel történő megállapodás aláírása előtt ügyfél-azonosítás alapján, valamint a Polgármesteri Hivatal Lakásügyi Osztály által hitelesített lakásbérleti szerződés alapján köteles meggyőződni a bérlő személyazonosságáról és a bérleti jogviszony fennállásáról.
c) A vevő (nyertes pályázó) köteles a bérlőkihelyezés során folyamatosan egyeztetést folytatni, illetve rendszeres tájékoztatást adni a bérlőkkel folytatott tárgyalásokról a Lakásügyi Osztály és a Gazdálkodási Osztály részére. Kapcsolattartók ebben a körben: Lakásügyi Osztály, tel.: 459-2124, illetve dr. Tunyogi Balázs , tel.: 459-2216., dr. Iván Roland, tel.: 459-2294.
d) A bérlők igényeinek (lakásnagyság, minőség, tehervállalás) és jogosultságának vizsgálata.
e) Megfelelő cserelakások bemutatása a leendő bérlőknek, elutasítás és elfogadás írásos nyilatkozatban való rögzítése. A költözés költségviselésére vonatkozó megállapodás.
f) A vevő a bérleti jogviszony cserelakás biztosításával illetve pénzbeli megváltással történő megszüntetéséről szóló megállapodást a bérlővel együtt aláírja, a megállapodásban foglaltakat végrehajtható közjegyzői okiratban megerősíti, és aláírásra átadja az Önkormányzatnak.
g) A megállapodásban foglaltak teljesülésének – pénzbeli megváltás esetén a lakás 30 napon belüli, cserelakásban történő elhelyezés esetén a cserelakás átadásától számított 30 napon belüli jogszabályi követelményeknek megfelelő leadása – figyelemmel követése, együttműködés az Önkormányzat vagyonkezelő szervezetével és Polgármesteri Hivatallal.

h) A megállapodásban – az Önkormányzatnak átadott összegeken túl - vállalt pénzbeli térítés kifizetési kötelezettség teljesítése az egyes megállapodásokban meghatározott időben és módon, valamint a bérlők számára bérleményként biztosított cserelakás Önkormányzat tulajdonába adása.

A vevő a bérlőkkel kötendő megállapodások előkészítésének bonyolítása során legjobb tudása szerint, a szükséges szakértelmet biztosítva mindenkor az Önkormányzat és a bérlők érdekeit előtérbe helyezve, a vonatkozó jogszabályoknak, és jelen előszerződésben vállalt kötelezettségeinek megfelelően köteles eljárni.

7.8. A bérlőkkel megkötendő megállapodások szövegét az Önkormányzattal, mint bérbeadóval előzetesen egyeztetetni kell. A bérlőkkel aláírt közjegyzői okiratba foglalt megállapodásokat 3 napon belül eredeti példányban kell átadni az Önkormányzatnak.

7.9. A bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetéséért a bérlők részére fizetendő pénzbeli térítést a vevő köteles az Önkormányzatnak átadni, és pedig olyan időpontban, hogy az Önkormányzat a bérlővel kötött megállapodás szerinti határidőben kifizethető legyen Az átadott összeg elszámolása a jelen megállapodás szerint történhet.

7.10. Ha a bérlők részére a vevőnek cserelakást kell adni, az lehet olyan lakás, amely az Önkormányzat tulajdonába kerül és a bérlő bérleti jogviszony keretében használja, és lehet olyan lakás, amely a bérlő tulajdonába kerül. Az utóbbi esetben a bérlő tulajdonába kerülő lakásért kifizetett vételárat úgy kell tekinteni, mintha a bérlő részére pénzbeli térítés fizetésére került volna sor.

7.11 Cserelakás biztosítása

A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanok lakásbérlőinek kihelyezéséhez az 1993. évi LXXVIII. tv. 23. § (3) bekezdése, és Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 41/2003. (VII. 11.) ök. számú rendeletének megfelelő cserelakásokat biztosít, melyeknek – amennyiben az eladó tulajdonába kerülnek – a Kbtv. 257. § (2) bekezdésének b.) pontja, és (3) bekezdése szerinti, hirdetmény közzététele nélküli tárgyalásos közbeszerzési eljárással történik a beszerzésük.

Az Önkormányzat tulajdonában kerülő lakás vételárát a vevő köteles az általa fizetendő vételár terhére átadni az Önkormányzatnak, éspedig azzal egyidejűleg, amikor a vevő benyújtja az Önkormányzathoz a bérlő azon nyilatkozatát, hogy az adott lakást bérleményként elfogadja. Az átadott összeg elszámolása a jelen megállapodás szerint történhet.

Ha a cserelakást igénylő bérlőnek a lakásváltozással kapcsolatos egyéb költségeit is meg kell téríteni, ezek viselésére a vevő közvetlenül a bérlő felé köteles, azonban ennek igazolt költségét a jelen szerződés szerinti 150.000.000,- Ft-os értékhatárig elszámolhatja, ha annak az Önkormányzattal való előzetes egyeztetése megtörtént

Ha bérlő kihelyezése önkormányzati bérleménybe történik, a bérlő csereelhelyezéssel kapcsolatos elfogadó nyilatkozatának tartalmaznia kell azt is, hogy ismeri az Önkormányzat lakások bérbeadásának feltételeiről szóló rendeletét, és tudomásul veszi, hogy a csereelhelyezésként megkötendő bérleti szerződés a bérbeadás feltételeit ezen rendeletben foglaltaknak megfelelően fogja tartalmazni, ideértve a rendeletnek a bérleti díjra vonatkozó rendelkezéseit is.

**VIII. Együttműködés**

A szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy az adásvételi szerződés megkötésének előfeltételei megvalósítása érdekében a tőlük elvárható gondossággal járnak el, és minden szükséges intézkedést megtesznek a határidőben történő teljesítés érdekében.

A szerződő felek az adásvételi szerződés megkötésének előfeltételei megvalósítása érdekében egymással együttműködnek és őket egymás felé tájékoztatási kötelezettség terheli. Szerződő felek jelen kötelezettségük teljesítéséhez az alábbi kapcsolattartó személyeket nevezik meg:

Eladó: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, 1082 Budapest, Baross u. 63-67
Csécsei Béla polgármester; Telefon: 459 22 00; Fax: 333 15 97

Vevő: GEOROSCO Kereskedelmi és Vagyonhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság
Dulin Tamás; Telefon: 06 30 298 94 71; 318 10 47; Fax: 486 19 53

## IX. Vegyes rendelkezések

9.1. Az előszerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítésének, illetve késedelmes teljesítésének jogkövetkezményei:

Az adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges összes feltétel megvalósítását követően, ha a másik fél az utoljára teljesült feltételt követően az adásvételi szerződés megkötését írásos felhívás ellenére megtagadja, attól elzárkózik, illetve indokolatlanul 15 napot meghaladó késedelembe esik, a szerződéskötést felajánló fél választása szerint a bíróságtól kérheti az adásvételi szerződés létrehozását, vagy a 30. naptól kezdődően elállhat az adásvételi előszerződéstől érdekmúlás bizonyítása nélkül, a felmerült károk teljes körű érvényesítése mellett.

9.2. A vevő tájékoztatja eladót, hogy a Rökk Szilárd utcai ingatlanon lévő épületet le kívánja bontani, és az ingatlant - Józsefváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről 66/2007. (XII.12) ök. számú rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően – be kívánja építeni.

Az Önkormányzat jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal, hogy a vevő bontásra és beépítésre vonatkozó szándékának elősegítésére – különösen az építési engedélyezési eljárás során – vevővel jóhiszeműen együttműködik.

9.3. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az általa 520 millió forint összegű építési szolgáltatás az alábbiakat foglalja magában:

| **Tervezett elhelyezkedés** | **Helyiségcsoport megnevezése** | **Nettó összes terület [$m^2$]** |
|---|---|---|
| **-1 szint** | **mély parkoló** | **850** |
| **Földszint** | **gyermek rendelő egységek**<br>2db egészséges,<br>1db beteg rendelő<br>terhesrendelés<br>védőnők<br>szükséges kiszolgáló helyiségek<br>**kiszolgáló egység** büfé, közlekedő stb. | **300** |

| | | |
|---|---|---|
| **1. emelet*** | **házi orvosi rendelő egységek**<br>8 db rendelő a szükséges kiszolgáló helyiségekkel;fektetővel<br>**szakorvosi rendelő egységek**<br>a szakmai programban megnevezett tartalommal: többcélú befogadó szakorvosi rendelők<br>közös használatú „eszközös" vizsgáló<br>vérvételi hely | **600** |
| **2. emelet*** | **szakorvosi rendelő egységek**<br>a szakmai programban megnevezett tartalommal szükséges kiszolgáló helyiségekkel<br>WC, raktárak, váró ,<br>Reumatológia és fizikoterápia, Mozgásterápia,<br>**Közösségi terek**<br>tornaterem, szűrő- és klubhelyiség,<br>büfé | **600** |

* A szakmai programban szereplő szakrendelésekhez szükséges helyiségek az épület tervezésekor az itt leírtaktól eltérő módon és csoportosításban is elhelyezésre kerülhetnek.

10. A vevő az eladó szakmai koncepciójának megfelelően köteles az Egészségcentrumban lévő rendelőintézetet és kiszolgáló tereit 1 szintes mélygarázs + Fsz + 2 szintes épületben elhelyezni.

A vevő az orvosi rendelő programját, építészeti, gépészeti kialakítását az illetékes ÁNTSZ és a háziorvosok képviselőjével, előzetes egyeztetések szerint köteles elvégezni, az adásvételi szerződés mellékletét képező műszaki tartalommal. A vevő az Egészségcentrum tervezése, felépítése és belső kialakítása, műszaki tartalma tekintetében – a hibátlan teljesítés érdekében – köteles folyamatosan egyeztetni az eladóval. Eladó képviselője jogosult az Egészségcentrum építésének figyelemmel kísérésére. A vevő köteles az eladó észrevételeit figyelembe venni.

11. Egyéb szabályok

11.1. A szerződő felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket maguk viselik.

11.2. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi előszerződés és az ebben foglalt tartalommal a végleges adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.

11.3. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen előszerződés, majd a megkötött adásvételi szerződés teljesítése során egymás felé tett valamennyi írásos nyilatkozatot ajánlott, tértivevényes levélben kézbesítenek egymásnak az alább megjelölt székhelyekre:

Eladó: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, 1082 Budapest, Baross u. 63-67
Csécsei Béla polgármester; Telefon: 459 22 00; Fax: 333 15 97

Vevő: GEOROSCO Kereskedelmi és Vagyonhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság
Dulin Tamás; Telefon: 06 30 298 94 71; 318 10 47; Fax: 486 19 53

Amennyiben a fél a fentiek szerint kézbesített levelet nem veszi át, úgy kell tekinteni, mintha a levelet kézbesítették volna, és a hozzá fűződő jogkövetkezményeket a fél

maga viseli.

11.4. Felek az előszerződésből felmerülő esetleges jogviták eldöntésére kikötik a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét.

11.5. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

A szerződő felek kijelentik, hogy jelen előszerződést elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt írják alá.

Budapest, 2008. november

| | |
|---|---|
| Budapest Józsefvárosi Önkormányzat<br>eladó képviseletében | GEOROSCO Kereskedelmi és<br>Vagyonhasznosító Korlátolt<br>Felelősségű Társaság,<br>vevő képviseletében |
| Csécsei Béla<br>polgármester | Dulin Tamás<br>ügyvezető |

Ellenjegyzem:
.....
Dr. Xantus Judit
jegyző

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2008. november __ napján: