

# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat

Képviselő-testülete számára

3/8

**Előterjesztő:** dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2016. június 02.

..... sz. napirend

**Tárgy: Javaslat a Corvin Sétány projekt keretszerződés közös megegyezéssel történő lezárásáról szóló megállapodás módosítására**

A napirendet nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

KÉSZÍTETTE: DR. GALAMBOS ESZTER ÜGYOSZTÁLYVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *[Handwritten signature]*

JOGI KONTROLL: *[Handwritten signature]*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*[Handwritten signature]*  
DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ *[Handwritten signature]*

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi X

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi -

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

**Tisztelet Képviselő-testület!**

## I. Tényállás és döntés tartalmának részletes ismertetése

### Előzmények:

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat és a Corvin Zrt. megállapodása alapján valósul meg Józsefváros egyik legnagyobb a városrehabilitációs projektje, a Corvin Sétány Program.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 153/2014. (VIII.27.) számú határozatában elfogadta a Corvin Sétány Program lezárását célzó háromoldalú megállapodást (a továbbiakban Megállapodás), amelyet a felek – Önkormányzat, Corvin Zrt., Rév8 Zrt. – 2014. szeptember 15-én írtak alá. A Megállapodásban a felek rögzítették a program befejezésének feltételeit.

ÉRKEZETT

2016 MÁJ 25

192/B4 *[Handwritten signature]*

A konstrukció főbb elemei az alábbiak:

- ingatlancsere ügyletek,
- felek közötti elszámolás,
- közmű-, közterületprogram.

Az ingatlancsere megállapodás lényege, hogy az Önkormányzat az eredeti szerződés szerint több telket nem ad el befektetőnek, hanem a két fél érdekében álló, városfejlesztési szempontból jól hasznosítható tömbök kialakítását, közjegyzői nemperes eljárás keretében kirendelt igazságügyi ingatlanszakértő által meghatározott értékű telkek értékarányos cseréjével oldja meg.

A Megállapodás végrehajtása érdekében a felek ingatlancsere előszerződéseket kötöttek. Az ingatlancsere 3 részletben valósul meg.

**A Csereszerződés I.** aláírásával üres önkormányzati (Bókay J. u. 31., Bókay J. u. 33., Bókay J. u. 35. Bókay J. u. 37., Práter u. 49/A, Leonardo da Vinci u. 34., Leonardo da Vinci u. 40.) és befektetői ingatlanok (Apáthy I. u. 4., Balassa u. 3., Balassa u. 5., Balassa u. 7., Balassa u. 9.) cseréje történt meg.

**A Csereszerződés II. Előszerződésben (Csere II. előszerződés)** lakott, önkormányzati tulajdonú felépítményes ingatlanok (Szigony u. 31., Szigony u. 33., Tömő 18., Bókay J. u. 43.) és önkormányzati tulajdonú albetétek (Tömő utca 28.) valamint további befektetői ingatlanok (Szigony u. 26., Szigony u. 28., Szigony u. 30., Apáthy I. u. 6.) cseréje jön létre. A Megállapodás alapján Önkormányzat kötelezettséget vállalt arra, hogy a befektetési terület részét képező, a 122-es és 125-ös tömbben lévő önkormányzati tulajdonú bérházakban lévő lakásokból és önkormányzati tulajdonú albetétekből (Tömő utca 28.) a bérlőket elhelyezi, és az üres épületeket (a Tömő utca 28-as épület kivételével) terepszintig lebontja 2015. december 31-ig. Az így kialakult üres telkek és a Tömő utca 28. szám alatti albetétek kerülnek értékarányos cserére a 136-os és 126-os tömbben fekvő, befektető tulajdonában lévő üres telkekkel. A Tömő utca 28-as épületben lévő magántulajdonú albetétek megvásárlását és az épület bontását befektető vállalja.

**A Csereszerződés III. Előszerződés (Csere III. előszerződés)** értelmében a Tömő u. 16. szám alatti, vegyes tulajdonú, lakott, felépítményes ingatlan önkormányzati tulajdonú albetéteinek és a megmaradt befektetői ingatlan cseréjére történne meg. Az Önkormányzat a közjegyzői nemperes eljárás keretében a közjegyzőnél kezdeményezte a 2014. május 26-án elkészült ingatlan szakvélemény kiegészítését annak érdekében, hogy azok értéke egyedileg meghatározásra kerüljön. A 2015. január 6-án kelt kiegészített szakvéleményre, és az abban meghatározott értékekre tekintettel az Önkormányzat a Megállapodás szerinti *T16Eljárást*, azaz pályázati eljárást folytatott le a Tömő u. 16. számú épület önkormányzati tulajdonú albetéteinek értékesítése tárgyában. A Csere III. előszerződés III. 5. pontja értelmében az Önkormányzat vállalta, hogy amennyiben a befektető a nyilvános értékesítés során megszerzi a Tömő 16. szám alatti épület önkormányzat tulajdonában lévő albetéteinek tulajdonjogát, úgy azzal egyidejűleg megvásárolja a befektető tulajdonában lévő 36198 helyrajzi számú Budapest VIII. kerület Szigony u. 32. szám alatti ingatlant, vagyis a szerződés megkötése a pályázati eljárás eredményének függvénye.

## **A Megállapodás végrehajtása:**

### **Ingatlancsere**

A Megállapodás és az azokhoz kapcsolódó szerződések szerint, mind az Önkormányzat, mind a Corvin Zrt. megkezdte és folytatja vállalásainak teljesítését. Az üres telkeket tartalmazó ingatlancsere első üteme megvalósult, a Kormányhivatal jóváhagyását követően a Csereszerveződés I. 2014. évben teljesedésbe ment.

A Csere II. szerződésben vállalt feltételeket határidőre nem sikerült az Önkormányzatnak teljesíteni, ugyanis eddig három esetben nem sikerült megállapodni a bérleti szerződés megszüntetésének feltételeiről. Mivel az Önkormányzat keresetet nyújtott be az ingatlanok kiürítésre kötelezése tárgyában, így a befektető felé vállalt teljesítési határidő a Megállapodás 3.7. és az Csere II. szerződés II.7. pontja értelmében egy évvel (2016. december 31-ig) meghosszabbodott.

A Csere III. szerződés tekintetében az aktualizált szakvéleményre tekintettel T16 Eljárás lefolytatása vált szükségessé. A pályázat kiírására eddig három alkalommal került sor, amelyek mind eredménytelenül zárultak.

### **Közterület Program**

A Közterület Program tekintetében a Megállapodás aláírását követően a Corvin Zrt. közcélú felajánlást tett, amely alapján vállalta, hogy elkészíti a Közterület Program engedélyes és kiviteli terveit, illetve beszerzi a megvalósításhoz szükséges jogerős engedélyeket.

A fentiekre tekintettel eddig átadásra került a Bókay János és Szigony utcákhoz tartozó közmű és közterület fejlesztés, valamint a Práter utca járda építés kiviteli tervei és engedélyei, melyek alapján folyamatban van ezen közterületek felújítására vonatkozó közbeszerzési eljárás (I. ütem). A további tervek és engedélyek (II. ütem) átadása folyamatban van, a tervek véglegesítése és azok engedélyekkel együtt történő átadása még nem történt meg.

### **A döntés tartalma:**

Az Önkormányzat folyamatosan tájékoztatta a Corvin Zrt.-t a Corvin Sétány Program lezárását célzó Megállapodásban foglaltak teljesüléséről. A befektetővel történt egyeztetést követően a felek a Megállapodás valamint a Csere II. előszerződés és a Csere III. előszerződés módosítására tesznek javaslatot, annak érdekében, hogy a Megállapodás teljesítése sikeresen végrehajtható legyen, külső - a felektől független- körülmények (pld. peres eljárás elhúzódása), ne akadályozzák annak megvalósítást.

Tekintettel arra, hogy a Csere II. előszerződésben vannak olyan ingatlanok, amelyek tekintetében a Megállapodásban és a szerződésben rögzített feltételek teljesültek, illetve rövid időn belül teljesülnek, *az önkormányzat vállalása e körben a csomag megbontásával határidőben teljesíthető.* Ezért a Csere II. előszerződés tekintetében javasolható, hogy a jelenleg egy csomagba tartozó ingatlanok három külön részre legyenek bontva úgy, mint Csereingatlanok II/A, Csereingatlanok II/B és Csereingatlanok II/C. Ezzel egyidejűleg a Megállapodásban és a Csere II. előszerződésben rögzített *meghiúsulási kötbér összege is arányosan megbontásra kerül,* így az Önkormányzatot terhelő szerződést biztosító mellékkötelem összege is csökken, az egyes részcsomagok külön-külön és időben történő teljesítése esetén.

A Csere II. előszerződésben rögzített ingatlanok az alábbi bontásban és határidővel kerülnek elcserélésre:



**Csere II/A esetében 2016. július 31-ig**

Befektető érdekeltségébe tartozó ingatlanok		
Ingatlan címe	Tömb	HRSZ
Szigony u. 26.	136	36195
Szigony u. 28.	136	36196
Önkormányzat érdekeltségébe tartozó ingatlanok		
Ingatlan címe	Tömb	HRSZ
Tömő u. 18.	122	36260
Tömő u. 28. fszt. 1.	125	36215/0/A/1
Tömő u. 28. fszt. 2.	125	36215/0/A/2
Tömő u. 28. fszt. 3.	125	36215/0/A/3
Tömő u. 28. fszt. 6.	125	36215/0/A/6
Tömő u. 28. fszt. 7.	125	36215/0/A/7
Tömő u. 28. fszt. 12.	125	36215/0/A/12

**Csere II/B esetében 2016. szeptember 30-ig**

Befektető érdekeltségébe tartozó ingatlanok		
Ingatlan címe	Tömb	HRSZ
Szigony u. 30.	136	36197
Önkormányzat érdekeltségébe tartozó ingatlanok		
Ingatlan címe	Tömb	HRSZ
Szigony u. 31.	125	36217
Szigony u. 33.	125	36216

**Csere II/C esetében 2016. december 31-ig**

Befektető érdekeltségébe tartozó ingatlanok		
Ingatlan címe	Tömb	HRSZ
Apáthy I. u. 6.	126	36201
Önkormányzat érdekeltségébe tartozó ingatlanok		
Ingatlan címe	Tömb	HRSZ
Bókay J. u. 43.	125	36217

Tekintettel arra, hogy a felek között a kötelelem a Megállapodás és a Csere II. előszerződés aláírásának napján, azaz 2014. szeptember 15-én beállt, az ingatlanok csereértékének meghatározása sem változik, új szakvélemény beszerzésére nem kerül sor. Az eddig egy csomagba tartozó ingatlanok száma, értéke megmarad, kizárólag az eredeti megállapodásban rögzítettek szerint, részcsomagokban kerülnek elcserélésre.

A Csere III. előszerződés tekintetében javasolható, hogy a sikeres pályázati eljárás esetében az önkormányzatnak ne kötelezettsége *csak lehetősége* legyen a befektető tulajdonában lévő 36198 hrsz-ú Szigony u. 32. szám alatti ingatlanok a Tömő 16. épület albetéteinek értékesítésével egyidejű megvásárlása.

A Megállapodás szerint a közmű és közterületi munkák, Önkormányzat által vállalt határideje 2016. december 31. napja. Tekintettel arra, hogy a közbeszerzés előkészítés, lefolytatás, és a kivitelezés időigénye 6-9 hónap, onnan számítva, hogy a tervek és engedélyek hiánytalanul, közbeszerzési eljárásra alkalmas állapotban átadásra kerülnek. A megvalósítás idejét

független tényezők (ajánlattevők száma, időjárás, helyi organizációs akadályok stb.) is befolyásolhatják. Erre tekintettel a Corvin Zrt. javaslatot tett a Práter és a Leonardo da Vinci utcák esetében a határidő 2017. június 30. napjára történő módosítására.

#### **A Megállapodás módosításának tartalmi összefoglalása:**

A módosítás értelmében a Megállapodás 3.6., 3.7, 3.8., 3.10., 3.11., 3.12., és 3.16. pontjai módosulnak. A módosítással nem érintett részek változatlanul hatályban és érvényben maradnak. A módosítás lényeges elemei összefoglalóan az alábbiak:

- Módosul a Csereszerződés II. Előszereződés. Az eddig egységes Csere II. csomagot három részcsomagra bontják a felek.
- A módosítás a megbontott csomagok, azaz a Csereingatlanok II/A, Csereingatlanok II/B és Csereingatlanok II/C. tekintetében rögzíti a feltételeket, amelyek ugyanazok mint az eredeti megállapodásban. A módosítás lényege, hogy amennyiben a feltételek bármelyik alcsomag esetén teljesülnek, úgy a felek e körben megkötik a végleges csereszerződést.
- Megbontásra kerülnek az egyes csereügyletekhez tartozó értékkülönbözlet összegek, azzal, hogy az értékkülönbözlet teljes összege változatlan marad.
- A kötbér összege megbontásra kerül.
- Módosul a Csereszerződés III. Előszereződés (Tömő 16.) a tekintetben, hogy a sikeres pályázati eljárás esetében az önkormányzatnak *ne kötelezettsége csak lehetősége* legyen a befektető tulajdonában lévő 36198 hrsz-ú Szigony u. 32. szám alatti ingatlanok a Tömő 16. épület albetéteinek értékesítésével egyidejű, azaz csere útján történő megvásárlása.
- Módosul a Megállapodás 6. számú melléklete, akként, hogy a Práter utca Futó utca-Bókay utca közötti szakaszának valamint a Leonardo da Vinci utca Práter u- Üllői út közötti szakaszának út és járdaszakaszon vállalt munkálatok elvégzésének határideje 2017. június 30. napjára módosul

A módosítás az előterjesztés 1. számú melléklete.

#### **A Csereszerződés II Előszereződés módosításának tartalmi összefoglalása**

A szerződést a felek a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalják. A módosítás lényeges elemei összefoglalóan az alábbiak:

- A csereügylet Csereingatlanok II/A, II/B és II/C-re történő megosztását rögzíti.
- Megbontásra kerülnek az egyes csereügyletekhez tartozó értékkülönbözlet összegek, azzal, hogy az értékkülönbözlet teljes összege változatlan marad.
- Rögzítésre kerül, hogy az egyes csomagok a feltételek teljesülése esetén külön is teljesíthetők.
- Módosulnak az eredeti szerződésben is rögzített, a Kormányhivatal által esetlegesen megkövetelt újraértékelés esetén alkalmazandó eljárási szabályok.
- A bejegyzési engedélyek mindhárom csomag esetében külön kerülnek ügyvédi letétbe.
- A szerződéstől történő elállás csak az adott részcsomag tekintetében is gyakorolható, amely esetben a kötbér összege arányosan csökken.
- A Csereingatlanok II/A csomag vonatkozásában 2016. július 31., a II/B. csomag esetében 2016. szeptember 30. a II/C. csomag esetében 2016. december 31. a teljesítési határidő azzal, hogy kizárólag a 2016. december 31-es végső határidő nem teljesítése esetén van helye a jogkövetkezmények alkalmazásának, az egyes részcsomagok előbb történő teljesítés esetén azonban a kötbér arányosan csökkentett összegű követelésének van csak helye.



A módosítás az előterjesztés 2. számú melléklete.

### **A Csereszerződés III Előszerződés módosításának tartalmi összefoglalása**

A módosítás értelmében kizárólag az előszerződés 3.5. pont utolsó bekezdése módosul. A módosítással nem érintett részek változatlanul hatályban és érvényben maradnak. A módosítás lényege, hogy a Tömő 16. számú ingatlan esetében a sikeres pályázati eljárást követően az önkormányzatnak *ne kötelezettsége csak lehetősége* legyen a befektető tulajdonában lévő 36198 hrsz-ú ingatlanok a Tömő 16. épület albetéteinek értékesítésével egyidejű megvásárlása.

A módosítás az előterjesztés 3. számú melléklete.

#### **II. A beterjesztés indoka**

A döntés meghozatala a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

#### **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja a Megállapodás valamint a Csere II. és a Csere III. előszerződések módosítása annak érdekében, hogy olyan külső körülmények, amelyekre a felek ráhatással nem rendelkeznek (pld. peres eljárás elhúzódása), ne akadályozzák azon csereügyletek megvalósítást, ahol az önkormányzat már teljesítette vállalásait.

A döntés pénzügyi hatása, hogy a módosítással megművelési kötbér összege is arányosan megbontásra kerül, így az Önkormányzatot terhelő szerződést biztosító mellékkötelelem összege is csökkenthető.

#### **IV. Jogszabályi környezet**

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. évi törvény 107. §-án valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012 (XII. 13.) önkormányzati rendelet 49. § (1) bekezdés b) pontján alapul.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### **HATÁROZATI JAVASLAT**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. elfogadja a határozat 1. számú mellékletét képező a „*Corvin Sétány projekt keretszerződés közös megegyezéssel történő lezárásáról szóló megállapodás módosítása*” elnevezésű a Corvin Zrt.-vel és a Rév8 Zrt.-vel 2014. szeptember 15-én kötött megállapodás módosítását tartalmazó dokumentumot és felkéri a polgármestert annak aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2016. június 02. határidő az aláírásra 2016. június 10.



2. elfogadja a határozat 2. számú mellékletét képező „*Ingatlan Csereszerződés II. Előszerződés Módosítása*” elnevezésű, a Corvin Zrt.-vel és a Rév8 Zrt.-vel 2014. szeptember 15-én kötött előszerződés módosítását tartalmazó dokumentumot és felkéri a polgármestert annak aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2016. június 02. határidő az aláírásra 2016. június 10.

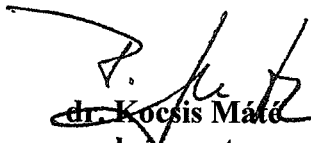

3. elfogadja a határozat 3. számú mellékletét képező „*Ingatlan Csereszerződés III. Előszerződés Módosítása*” elnevezésű, a Corvin Zrt.-vel és a Rév8 Zrt.-vel 2014. szeptember 15-én kötött előszerződés módosítását tartalmazó dokumentumot és felkéri a polgármestert annak aláírására

Felelős: polgármester

Határidő: 2016. június 02. határidő az aláírásra 2016. június 10.

**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Gazdálkodási Ügyosztály, Rév8 Zrt.**

Budapest, 2016. május 23.

  
dr. Kocsis Máté  
polgármester 

Törvényességi ellenőrzés:

**Danada-Rimán Edina**

**jegyző**

nevében és megbízásából



dr. Mészár Erika

aljegyző

2016 MÁJ 25.

a Corvin-Sétány projekt keretszerződés közös megegyezéssel történő lezárásáról szóló  
**MEGÁLLAPODÁS MÓDOSÍTÁSA**

mely létrejött egyrészről **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; törzskönyvi száma: 735715; adószáma: 15735715-2-42; képviselőjében dr. Kocsis Máté polgármester (a továbbiakban: **Önkormányzat**);

másrészről a **„CORVIN” Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.; cégjegyzékszám: 01-10-044919; adószám: 13033268-2-42; Képviselőjében: Tatár Tibor igazgatósági tag, Földi Tibor igazgatósági tag együttesen (a továbbiakban: **Befektető**); és

harmadrészről **Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., cégjegyzékszám: 01-10-043548, adószáma: 12293005-2-42, statisztikai számjele: 12293005-7420-11401, képviseli: Somfai Ágnes igazgatóság elnöke, Alföldi György igazgatósági tag, a (továbbiakban: **Rév8**) továbbiakban együttesen **„Felek”** között az alulírott helyen és időben.

#### PREAMBULUM

- (A) Aláíró Felek egyezően rögzítik, hogy az Önkormányzat, a Rév8 és a Befektető egymással 2003. július 24-én keretszerződést kötöttek („**Keretszerződés**”). A Keretszerződés célja a Corvin-Sétány Projekt két főprogramjának segítségével a városrehabilitáció megvalósítása közösségi szereplők és a Befektető együttműködésével a Keretszerződésben részletesen meghatározott feltételrendszerben („**Projekt**”). A Keretszerződést annak Felei 2005. március 20-án kiegészítették, és egységes szerkezetbe foglalták (a kiegészített Keretszerződés, a továbbiakban: „**Kiegészített Keretszerződés**”).
- (B) Felek egyezően rögzítik, hogy az Önkormányzat, a Rév8, illetve a Befektető között 2003. szeptember 30-án „Megállapodás vételi jog gyakorlására történő kijelölről 1. ütem” tárgyú szerződés került aláírásra, melyet a Felek 2005. március 20-án szintén kiegészítettek és egységes szerkezetbe foglaltak (a kiegészített Kijelölő Szerződés a továbbiakban: „**Kiegészített Kijelölő Szerződés**”).
- (C) Felek egyezően rögzítik, hogy az Önkormányzat, a Rév8, illetve a Befektető között 2014. szeptember 15. napján a Kiegészített Keretszerződés és Kiegészített Kijelölő Szerződés valamint ezen szerződések valamint a Projekt Dokumentumok alapján Megállapodás jött létre a Corvin-Sétány projekt keretszerződés közös megegyezéssel történő lezárásáról. („**Megállapodás**”).
- (D) Felek egyezően rögzítik, hogy a Megállapodás végrehajtása keretében az Önkormányzat és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap (MNB lajstromszáma: 1212-9. székhely: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI.) között 2014. szeptember 15. napján Ingatlan Csereszerződés II. Előszerveződés került megkötésre („**Előszerveződés II.**”).



Felek egyezően rögzítik, hogy a Megállapodás végrehajtása keretében az Önkormányzat és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap (MNB lajstromszáma: 1212-9. székhely: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI.) között 2014. szeptember 15. napján Ingatlan Csereszerződés III. Előszerveződés került megkötésre („**Előszerveződés III.**”)

- (E) Felek egyezően rögzítik, hogy az Önkormányzat az Előszerveződés II. 7. pontja alapján a 16-115/2016 iktatási számú levelében értesítette a FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alapot, hogy 2015. december 23. napján keresetet nyújtott be a 1083 Budapest, Szigony utca 33. B. épület földszint 18. szám alatti lakó bérlőivel szemben, az ingatlan kiürítésére kötelezés tárgyában, amelyre tekintettel az Előszerveződés II. 7. és a Megállapodás 3.7. pontja szerinti határidő egy évvel meghosszabbodik.
- (F) Felek egyezően rögzítik, hogy az Önkormányzat tájékoztatta a Befektetőt, hogy a Csereingatlanok II. csomagban vannak olyan ingatlanok, amelyek tekintetében a Megállapodás 3.7. és az Előszerveződés II. 5. pontja szerinti feltételek teljesültek illetve rövid időn belül teljesülnek és a Csereingatlanok II. csomag megbontásával elcserélhetőek.
- (G) Felek egyezően rögzítik, hogy a Megállapodás B. alpont „A jelenleg még beépített ingatlanok cseréje (Csereszerződés II. Előszerveződése, Csereszerződés III. Előszerveződése)” című fejezete szerinti Csereingatlanok II. csomagba tartozó ingatlanokat (Megállapodás 2. számú melléklete) 3 részre kívánják megbontani, úgy, mint Csereingatlanok II/A, Csereingatlanok II/B és Csereingatlanok II/C csomagok az Előszerveződés II. egyidejű módosításával.
- (H) A jelen Megállapodás módosítás aláírásával egyidejűleg aláírásra kerül a jelen Megállapodás módosítás alapján módosított és egységes szerkezetbe foglalt Előszerveződés II. („**Előszerveződés II. Módosítás**”)
- (I) Felek egyezően rögzítik, hogy a Megállapodás 3.16. pontja alapján T16 Eljárás lefolytatására került sor. Felek a T16 Eljárás szabályai módosítani kívánják a tekintetben, hogy az Önkormányzat a FUTUREAL 1.-t írásban értesítheti, hogy a T16 Eljárásban az albetétekre vonatkozó nyilvános pályázat szerinti adásvételi szerződéssel egyidejűleg nem kívánja megvásárolni a FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap Ingatlant. A jelen Megállapodás módosítás aláírásával egyidejűleg aláírásra kerül a jelen Megállapodás módosítás alapján módosított Előszerveződés III. („**Előszerveződés III. Módosítás**”)
- (F) Felek egyezően rögzítik, hogy a Megállapodás I/6. számú melléklet „Közterület Program” részét módosítani kívánják.

## II. A JELEN MEGÁLLAPODÁS MÓDOSÍTÁS CÉLJA

2.1 Felek a Preambulumban előadottakra tekintettel módosítani kívánják a Megállapodást.

## III. MEGÁLLAPODÁS MÓDOSÍTÁSA

3.1. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Megállapodás 3.6. pontja szerinti Csereingatlanok II. csomag az alábbi 3 csereingatlan csomagra kerül megbontásra:

1.) Csereingatlanok II/A csomag („**Csereingatlanok II/A**” vagy „**Csere II/A**”), amely a jelen Megállapodás módosítás 1. számú mellékletét képezi.

2.) Csereingatlanok II/B csomag („Csereingatlanok II/B” vagy „Csere II/B”), amely a jelen Megállapodás módosítás 2. számú mellékletét képezi.

3.) Csereingatlanok II/C csomag („Csereingatlanok II/C” vagy „Csere II/C”), amely a jelen Megállapodás módosítás 3. számú mellékletét képezi.

A Csereingatlanok II/A, Csereingatlanok II/B, Csereingatlanok II/C a továbbiakban együttesen: („Csereingatlanok II.”), külön –külön bármelyikük „Csomag Csereingatlanok II.”

A Megállapodás 2. számú melléklete helyébe a jelen Megállapodás módosítás 1., 2. és 3. számú mellékletei lépnek.

**3.2.** Szerződő felek megállapodnak, hogy a Megállapodás 3.6. pontját az alábbiak szerint módosítják:

*„3.6. Szerződő felek egyezően előadják, hogy a csereingatlanok másik csoportját képezik azok a jelenleg még beépített ingatlanok, amelyeket az Önkormányzat el kíván cserélni a Befektető tulajdonát képező beépítetlen ingatlanokkal. A Felek megállapodnak, hogy elcserélik a Befektető érdekelttségébe tartozó FUTUREAL I tulajdonát képező, a jelen Megállapodás módosítás 1., 2. és 3. számú mellékletben meghatározott ingatlancsoport tulajdonát, az Önkormányzat tulajdonát képező szintén az 1., 2. és 3. számú mellékletben meghatározott ingatlanok, illetve társasházi albetétek tulajdonára (a továbbiakban együtt: „Csereingatlanok II”; külön –külön bármelyikük „Csomag Csereingatlanok II.”).*

**3.3.** Szerződő felek megállapodnak, hogy a Megállapodás 3.7. pontját az alábbiak szerint módosítják:

*„3.7. Az Önkormányzat és a FUTUREAL I a Csereingatlanok II tekintetében jelen Megállapodás módosítás aláírásával egyidejűleg kötelező érvényű előszerződés módosítást („Csereszerződés II. Előszerződés Módosítás”) kötnek, mely alapján a végleges csereszerződéseket, azaz a Csereszerződés II/A-t, Csereszerződés II/B-t, Csereszerződés II/C-t, külön-külön azt követően írják alá, hogy bármelyik az Önkormányzat által szolgáltatandó Csomag Csereingatlanok II. tekintetében teljesültek az alábbi feltételek („Csere II Feltételek”):*

- *a kiürítés megtörtént*
- *első bontási ütem végrehajtásra került (vagyis csak a földfelszín feletti épületek kerülnek bontásra) (kivéve a 36215 hrsz-u ingatlanból elcserélésre kerülő albetéteket, melyeket lebontani nem kell)*
- *Az ingatlanok szükséges telekalakítása végrehajtásra került és az Önkormányzati tulajdonú Csereingatlanok II a Kerületi Szabályozási Terv szerinti kialakított kivett beépítetlen építési teleknek minősülnek (kivéve a 36215. hrsz-u ingatlant, ahol társasházi albetétek kerülnek átadásra, telekalakítás nélkül).*

*„Csereszerződés II/A”, „Csereszerződés II/B”, „Csereszerződés II/C” a továbbiakban együttesen: Csereszerződések II., külön-külön bármelyikük: „Csomag Csereszerződés II.”.*

*Az Önkormányzat vállalja, hogy Csereingatlanok II/A vonatkozásában a feltételek teljesülését követő 15 napon belül, de várhatóan 2016. július 31. napjáig, a Csereingatlanok II/B*

*10*

vonatkozásában a feltételek teljesülését követő 15 napon belül, de várhatóan 2016. szeptember 30. napjáig, a Csereingatlanok II/C vonatkozásában a feltételek teljesülését követő 15 napon belül, de várhatóan a meghosszabbodott határidő, azaz 2016. december 31. napjáig, de valamennyi Csomag Csereszerződés II. vonatkozásában legkésőbb a meghosszabbodott határidő, azaz 2016. december 31-ig a Csere II Feltételeket teljesíti, a Csereszerződés II/A-, Csereszerződés II/B-t, a Csereszerződés II/C-t aláírja, a csere bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatokat megteszi, valamint az értékkülönbötet megfizeti. Az Előszerződés II. 7. és a Megállapodás 3.7. pontja szerinti eredeti 2015. december 31. határidő egy évvel meghosszabbodott, így a 2016. december 31. napja határidő, amely Felek közös megegyezésével módosítható.”

**3.4.** Szerződő felek megállapodnak, hogy a Megállapodás 3.8. pontját az alábbiak szerint módosítják:

„3.8. Az Önkormányzat a Csereingatlanok II./A vonatkozásában az Önkormányzat terhére jelentkező bruttó **28 477 781 -Ft** értékkülönbötet a Csereszerződés II./A szabályozottak szerint fizeti meg a **FUTUREAL 1. részére**.

Az Önkormányzat a Csereingatlanok II./B vonatkozásában az Önkormányzat terhére jelentkező bruttó **5 474 298 -Ft** értékkülönbötet a Csereszerződés II./B szabályozottak szerint fizeti meg a **FUTUREAL 1. részére**.

Az Önkormányzat a Csereingatlanok II./C vonatkozásában az Önkormányzat terhére jelentkező bruttó **2 810 507-Ft** értékkülönbötet a Csereszerződés II./C szabályozottak szerint fizeti meg a **FUTUREAL 1. részére**.

A Felek megállapítják, hogy a Csereingatlanok II közül a társasházi albetétek átruházása az ÁFA Tv. vonatkozó rendelkezése szerint ÁFA mentes, amit a Felek az elszámolás során megfelelően figyelembe vesznek.”

**3.5.** Szerződő felek megállapodnak, hogy a Megállapodás 3.10. pontját az alábbiak szerint módosítják, azzal, hogy a Megállapodás 3.10. pontja szerinti határidőkre a Preambulum (E) pontja irányadó.

„3.10. Ha 2016. december 31-ig (amely határidő egyoldalúan nem hosszabbítható) a Csere II Feltételeket az Önkormányzat **bármely Csomag Csereingatlan II. tekintetében nem teljesíti** illetve **bármelyik Csomag Csereszerződés II-t nem írja alá** vagy 2017. március 31-ig **bármelyik Csomag Csereszerződés II. nem kerül teljesítésre**, a **FUTUREAL 1. jogosult az Előszerződés II-től** vagy **bármely Csomag Csereszerződés II.-től** vagy a **Csereszerződés II/A-tól, Csereszerződés II/B-től, a Csereszerződés II/C-től elállni**. Ilyen elállás esetén a **FUTUREAL 1. a Csereingatlanok II/A** esetében **100.000.000- Ft összegű**, a **Csereingatlanok II/B** esetében **100.000.000- Ft összegű**, a **Csereingatlanok II/C** esetében **100.000.000- Ft összegű** meghiúsulási kötbérre jogosult az Önkormányzattól, függetlenül attól, hogy a Csere Feltételek milyen okból nem teljesültek. Az Önkormányzat csak akkor nem köteles a kötbért megfizetni, ha a feltételek teljesülését a **Befektető** vagy a **FUTUREAL 1. okozta**, vagy jogszabályváltozás (nem az Önkormányzat rendelete) okozta, vagy az okozta, hogy a **Kormányhivatal bármelyik Csomag Csereszerződés II-t 2017. március 31-ig annak ellenére nem hagyta jóvá**, hogy az Önkormányzat a kérelmet **bármelyik Csomag Csereszerződés II. aláírását követő 5 munkanapon belül megfelelő formában benyújtotta**, vagy elutasította. A Felek kijelentik, hogy a kötbér összegének a megállapításakor **figyelemmel voltak arra, hogy a jelen Megállapodással a Befektető - a Csereszerződések teljesítésében bízva - a Projekt Dokumentumok alapján az Önkormányzatot terhelő számos kötelezettség teljesítéséről** valamint a késedelem és szerződésszegés miatti jogkövetkezmények alkalmazásáról **mondott le**, valamint arra, hogy a **Csereszerződés II**

*11*

(Csereingatlanok II.) meghíúsulása a Befektető illetve a FUTUREAL 1. egyéb ingatlanainak értékére illetve az egész Corvin sétány fejlesztésére negatív hatással van. A Csere II meghíúsulása miatt a fenti kötbéren túl sem a Befektető, sem a Futureal csoport más vállalata további igényrel nem léphet fel. Ha a Csomag Csereszerződés II. bármelyike jogszabályváltozás (nem az Önkormányzat rendelete) vagy a Kormányhivatal jóváhagyásának hiánya miatt hiúsul meg (ha a jóváhagyás kiadására 2017. március 31-ig nem kerül sor, vagy a kérelmet a Kormányhivatal elutasítja), a Felek az alábbi 3.11 pontban meghatározott Alternatív Eljárást kötelesek lebonyolítani az adott Csomag Csereingatlanok II. kölcsönös átruházására 2017. június 30-ig (kivéve, ha a pályázatot bíróság előtt bárki megtámadja, mely esetben a határidő 2018. június 30). A fenti kötbért az Önkormányzat akkor is köteles megfizetni FUTUREAL 1-nek, ha a jelen Megállapodás alapján a **bármely Csomag Csereingatlanok II.** tekintetében az Alternatív Eljárás alkalmazására kerülne sor, de az Önkormányzat szerződésszegése miatt (így különösen, de nem kizárólag amiatt, hogy az adott Csomag Csereingatlan II. nyilvános értékesítésére határidőn belül nem ír ki pályázatot vagy nem alapít elővásárlási jogot a Befektető által kijelölt cégnek) bármelyik Csomag Csereingatlanok II kölcsönös átruházására nem kerül sor.”

3.6. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Megállapodás 3.11. pontja Csere II. csomagra vonatkozó rendelkezései irányadóak a Csere II/A, Csere II/B és Csere II/C esetén is.

3.7. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Megállapodás 3.12. pont utolsó mondatát az alábbiak szerint módosítják:

„A Csereszerződés II/A, Csereszerződés II/B, a Csereszerződés II/C csak valamennyi az adott csoportba tartozó ingatlanra együttesen köthető meg, nem lehet részben cserélni.”

3.8. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Megállapodás 3.23.-3.27. pontja akként értelmezendők, hogy a Csereingatlan II.-re vonatkozó szabályok esetén, a Csereingatlan II-höz tartozó bármely Csomag Csereingatlant II-t kell érteni.

3.9. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Megállapodás 3.16. pontja utolsó bekezdését az alábbiak szerint módosítják a Csereszerződés III Előszerződés vonatkozásában:

„ a Csereszerződés III Előszerződésben foglalt rendelkezések alapján, ha a FUTUREAL 1. az Önkormányzat tulajdonát képező Csereingatlanok III tulajdonát a nyilvános értékesítés során megvásárolja, a Felek az albetétekre vonatkozó adásvételi szerződéssel egyidejűleg adásvételi szerződést kötnek a Budapest, 36188-hrsz-u ingatlan Önkormányzat általi megvásárlásáról is az irányadó értébecslésben meghatározott vételáron, kivéve ha az Önkormányzat a FUTUREAL 1-t a nyilvános értékesítési pályázat nyerteséről szóló képviselő testületi döntés napját követő 15 napon belül írásban értesíti arról , hogy a 36188-hrsz-u ingatlant nem kívánja megvásárolni.

3.10. Felek megállapodnak, hogy a 1/6. számú melléklet - Közterület Program részét az alábbiak szerint módosítják:

Közterület/Szakaszhatár	Megvalósulás státusza
Práter utca /Futó utca - Bókay u., út és járda felületen aszfalt burkolat cseréje, a szükséges kiegészítő munkákkal, meglévő szegély újraépítése, vízvezetési hibák lokális megoldása, meglévő közvilágításhálózat szükség szerinti cseréje, kiegészítése	2017.06.30

*JV*  
12

Práter utca-Bókay - Szigony utca közötti közterület (járdaszakasz) munka folyamatban van	2016.12.31
Leonardo da Vinci utca / Práter utca - Üllői út, kockakő burkolat elszállítása, új aszfalt és beton pályaszerkezet építés meglévő földmunkára, meglévő szegély újraépítése, járda aszfalt burkolat cseréje, közvilágítás kiépítése	2017.06.30

Szerződő felek megállapodnak, hogy a Megállapodás I/6. számú melléklete helyébe a jelen Megállapodás módosítás 4. számú mellékletét képező melléklet lép.

#### IV. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

4.1. Ha a jelen Megállapodás módosítás valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a jelen Megállapodás módosítás csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Megállapodás módosítás az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetlenné, vagy érthetlenné válna. A Befektető kijelenti, hogy ismeri az átlátható szervezetnek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában foglalt meghatározását, s a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában foglaltaknak megfelelő átlátható szervezetnek minősül.

4.2. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Megállapodás jelen Megállapodás módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal maradnak hatályban és érvényben.

4.3. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete [\*] határozatával adott felhatalmazást a jelen Megállapodás módosítás aláírására.

4.4. Szerződő felek jelen Megállapodás módosítást, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2016. [\*]

**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat**  
Dr. Kocsis Máté polgármester

**„CORVIN” Ingatlanfejlesztési, Építő és  
Városrehabilitációs Zártkörűen Működő  
Részvénytársaság**  
Tatár Tibor igazgatósági tag  
Földi Tibor igazgatósági tag

**Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és  
Városfejlesztési Zrt.**  
Somfai Ágnes igazgatóság elnöke,  
Alföldi György igazgatósági tag

*Handwritten signature*  
13

Fedezet: ..... dátum: Budapest, 2016. ....

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Páris Gyuláné  
pénzügyi ügyosztályvezető

Jogi szempontból ellenjegyzem:  
Danada-Rimán Edina jegyző nevében és megbízásából

dr. Mészár Erika  
aljegyző

Mellékletek:

1. melléklet - Csereingatlanok II/A
2. melléklet - Csereingatlanok II/B
3. melléklet - Csereingatlanok II/C

*Handwritten signature*  
14

## Csereingatlanok II/A

Befektető érdekeltségébe tartozó cseretek												
Ingatlan címe	Tömb	HRSZ	státusz	terület	kijelölt ár Ft/m <sup>2</sup> (2010 és 2007 évre érvényes árak)	kijelölt ár KSZ szerint	szakértői egységár Ft/m <sup>2</sup> (2014.05.26.)	szakértői piaci érték (2014.05.26.)	ÁFA %	ÁFA tartalom Ft	cseereérték bruttó Ft	megjegyzés
Szigony u. 26.	136	36195	üres telek	763	68 093	51 954 959	79 850	60 925 418	27	16 449 863	77 375 281	
Szigony u. 28.	136	36196	üres telek	713	68 093	48 550 309	78 343	55 858 559	27	15 081 811	70 940 370	
Ingatlan összesen				1 476		100 505 268		116 783 977		31 531 674	148 315 651	

Önkormányzat érdekeltségébe tartozó cseretek, csereingatlanok és cserealbetétek												
Ingatlan címe	Tömb	HRSZ	státusz	terület	kijelölt ár Ft/m <sup>2</sup> (2013 évre érvényes)	kijelölt ár KSZ szerint	szakértői egységár Ft/m <sup>2</sup> (2014.05.26.)	szakértői piaci érték (2014.05.26.)	ÁFA %	ÁFA tartalom Ft	cseereérték bruttó Ft	megjegyzés
Tömő u. 18.	122	36260	önkormányzati tulajdon, felépítményes, lakott	874	71 561	62 544 314	81 786	71 481 000	27	19 299 870	90 780 870	Beépítetlen ingatlan értéke.
Ingatlan összesen				874				71 481 000		19 299 870	90 780 870	
Tömő u. 28. fszt. 1.	125	36215/0/A/1	önkormányzati tulajdonú albetét	20			132 296	2 646 000	0	0	2 646 000	
Tömő u. 28. fszt. 2.	125	36215/0/A/2	önkormányzati tulajdonú albetét	34			132 296	4 498 000	0	0	4 498 000	
Tömő u. 28. fszt. 3.	125	36215/0/A/3	önkormányzati tulajdonú albetét	30			132 296	3 969 000	0	0	3 969 000	
Tömő u. 28. fszt. 6.	125	36215/0/A/6	önkormányzati tulajdonú albetét	93			124 666	11 594 000	0	0	11 594 000	
Tömő u. 28. fszt. 7.	125	36215/0/A/7	önkormányzati tulajdonú albetét	28			132 296	3 704 000	0	0	3 704 000	
Tömő u. 28. fszt. 12.	125	36215/0/A/12	önkormányzati tulajdonú albetét	20			132 296	2 646 000	0	0	2 646 000	
albetétek összesen								29 057 000	0	0	29 057 000	
Cseereérték összesen								100 538 000		19 299 870	119 837 870	
							<b>Különbözet</b>	<b>-16 245 977</b>		<b>-12 231 804</b>	<b>-28 477 781</b>	

## Csereingatlanok II/B

91

Befektető érdekeltségébe tartozó cseretek												
Ingatlan címe	Tömb	HRSZ	státusz	terület	kijelölő ár Ft/m <sup>2</sup> (2010 és 2007 évre érvényes árak)	kijelölő ár KSZ szerint	szakértői egységár Ft/m <sup>2</sup> (2014.05.26.)	szakértői piaci érték (2014.05.26.)	ÁFA %	ÁFA tartalom Ft	csereérték bruttó Ft	megjegyzés
Szigony u. 30.	136	36197	üres telek	806	68 093	54 882 958	79 850	64 359 100	27	17 376 957	81 736 057	
Ingatlan összesen				806		54 882 958		64 359 100		17 376 957	81 736 057	

Önkormányzat érdekeltségébe tartozó cseretek, csereingatlanok és cserealbetétek												
Ingatlan címe	Tömb	HRSZ	státusz	terület	kijelölő ár Ft/m <sup>2</sup> (2013 évre érvényes)	kijelölő ár KSZ szerint	szakértői egységár Ft/m <sup>2</sup> (2014.05.26.)	szakértői piaci érték (2014.05.26.)	ÁFA %	ÁFA tartalom Ft	csereérték bruttó Ft	megjegyzés
Szigony u. 31.*	125	36217	önkormányzati tulajdon, felépítményes, lakott	315	71 561	22 541 715	78 019	24 575 874	27	6 635 486	31 211 360	Beépítetlen ingatlan értéke. Szabályozási terv szerint az ingatlan beépíthető területe (teljes terület: 429 m <sup>2</sup> )
Szigony u. 33.*	125	36216	önkormányzati tulajdon, felépítményes, lakott	427	71 561	30 556 547	83 074	35 472 755	27	9 577 644	45 050 399	Beépítetlen ingatlan értéke. Szabályozási terv szerint az ingatlan beépíthető területe (teljes terület: 632 m <sup>2</sup> )
Csereérték összesen				742				60 048 629		16 213 130	76 261 759	
							<b>Különbözet</b>	<b>-4 310 471</b>		<b>-1 163 827</b>	<b>-5 474 298</b>	

\*Az ingatlant keresztezi a szabályozási vonal. A csereérték a beépítetlen ingatlan árából számítva, a teljes területre vetített egységár és az átadható terület szorzata.



## Csereingatlanok II/C

Befektető érdekeltségébe tartozó cseretelkek												
Ingatlan címe	Tömb	HRSZ	státusz	terület	kijelölő ár Ft/m <sup>2</sup> (2010 és 2007 évre érvényes árak)	kijelölő ár KSZ szerint	szakértői egységár Ft/m <sup>2</sup> (2014.05.26.)	szakértői piaci érték (2014.05.26.)	ÁFA %	ÁFA tartalom Ft	csereérték bruttó Ft	megjegyzés
Apáthy I. u. 6.	126	36201	üres telek	683	64 625	44 138 875	80 279	54 830 598	27	14 804 261	69 634 859	
Ingatlan összesen				683		44 138 875		54 830 598		14 804 261	69 634 859	

Önkormányzat érdekeltségébe tartozó cseretelkek, csereingatlanok és cserealbetétek												
Ingatlan címe	Tömb	HRSZ	státusz	terület	kijelölő ár Ft/m <sup>2</sup> (2013 évre érvényes)	kijelölő ár KSZ szerint	szakértői egységár Ft/m <sup>2</sup> (2014.05.26.)	szakértői piaci érték (2014.05.26.)	ÁFA %	ÁFA tartalom Ft	csereérték bruttó Ft	megjegyzés
Bókay J. u. 43.	122	36238	önkormányzati tulajdon, felépítményes, lakott	604	71 561	43 222 844	87 115	52 617 600	27	14 206 752	66 824 352	Beépítetlen ingatlan értéke. Az ingatlan önkormányzati tulajdon része 42% (a teljes terület 1439 m <sup>2</sup> ).
Csereérték összesen								52 617 600		14 206 752	66 824 352	
							<b>Különbözet</b>	<b>-2 212 998</b>		<b>-597 509</b>	<b>-2 810 507</b>	

Megállapodás 1/6. számú melléklet - Közterület Program				
Közterület / Szakaszhatár	Megvalósulás státusza	Szerződés szerinti beruházó	Megvalósítás beruházója	Megjegyzés
Futó utca / Práter utca - Üllői út	megvalósult	Önkormányzat	Befektető	Településrendezési Szerződés II.
Kisfaludy utca / Práter utca - Üllői út	megvalósult	Önkormányzat	Befektető	Településrendezési Szerződés II.
Vajdahunyad utca / Práter utca - Üllői út	megvalósult	Önkormányzat	Befektető	Településrendezési Szerződés II.
Práter utca / József körút - Futó utca	megvalósult	Önkormányzat	Befektető	Településrendezési Szerződés II.
Corvin sétány / Futó utca - Nagytemplom utca	megvalósult	Önkormányzat	Corvin Sétány Kft	
Nagytemplom utca / Práter utca - Tömő utca	megvalósult	Önkormányzat	Corvin Sétány Kft	
Corvin sétány / Nagytemplom utca - Leonardo da Vinci utca	megvalósult	Önkormányzat	Befektető	Közérdekű kötelezettség vállalás
Tömő utca / Nagytemplom utca - Leonardo da Vinci utca	megvalósult	Önkormányzat	Önkormányzat	
Nagytemplom utca / Tömő utca - Üllői út	megvalósult	Önkormányzat	Önkormányzat	
Práter utca / Futó utca - Bókay u., út és járda felületen aszfalt burkolat cseréje, a szükséges kiegészítő munkákkal, meglévő szegély újraépítése, vízvezetési hibák lokális megoldása, meglévő közvilágításhálózat szükség szerinti cseréje, kiegészítése	2017.06.30	Önkormányzat	Önkormányzat	Lezárási szerződés szerint Önkormányzat beruház
Práter utca-Bókay - Szigony utca közötti közterület munka folyamatban van	2016.12.31	Önkormányzat	Önkormányzat	Lezárási szerződés szerint Önkormányzat beruház
Leonardo da Vinci utca / Práter utca - Üllői út, kockakő burkolat elszállítása, új aszfalt és beton pályaszerkezet építés meglévő földmunkára, meglévő szegély újraépítése, járda aszfalt burkolat cseréje, közvilágítás kiépítése	2017.06.30	Önkormányzat	Önkormányzat	Lezárási szerződés szerint Önkormányzat beruház
Bókay János utca / Práter utca - Tömő utca, kockakő burkolat elszállítása, új aszfalt és beton pályaszerkezet építés meglévő földmunkára, meglévő szegély újraépítése, járda aszfalt burkolat cseréje, közvilágítás kiépítése	2016.12.31	Önkormányzat	Önkormányzat	Lezárási szerződés szerint Önkormányzat beruház
Tömő utca / Leonardo da Vinci utca - Szigony utca, kockakő burkolat elszállítása, új aszfalt és beton pályaszerkezet építés meglévő földmunkára, meglévő szegély újraépítése, járda aszfalt burkolat cseréje, közvilágítás kiépítés a Nagytemplom utcától	2016.12.31	Önkormányzat	Önkormányzat	Lezárási szerződés szerint Önkormányzat beruház
Corvin sétány / Leonardo da Vinci utca - Bókay János utca (beleértve a megvalósult Corvin sétány II. szakasz közti átvezetést a Leonardo da Vinci utcán keresztül), sétány díszburkolat, növénytelepítés, utcabútorok, közvilágítás, a beépített tömbök felé eső 6-6 méter széles sávban ideiglenes burkolat, az I. és II. sétányszakasz koncepciójának, anyaghasználatának megfelelően	2016.12.31	Önkormányzat	Önkormányzat	Lezárási szerződés szerint Önkormányzat beruház
Szigony utca / Práter utca - Tömő utca, útfelület javítás, új szegély építés, járdaépítés, közvilágítás építés	2016.12.31	Önkormányzat	Önkormányzat	Lezárási szerződés szerint Önkormányzat beruház
Szigony utca / Tömő utca - Üllői út	elmarad	Önkormányzat	-	Lezárási szerződés szerint Befektető eltekint
Tömő utca / Szigony utca - Balassa utca	elmarad	Önkormányzat	-	Lezárási szerződés szerint Befektető eltekint

Balassa utca / Tömő utca - Apáthy István utca	elmarad	Önkormányzat	-	Lezárási szerződés szerint Befektető eltekint
Apáthy István utca / Balassa utca - Bókay János utca	elmarad	Önkormányzat	-	Lezárási szerződés szerint Befektető eltekint
Bókay János utca / Tömő utca - Üllői út	elmarad	Önkormányzat	-	Lezárási szerződés szerint Befektető eltekint

**Ingatlan Csereszerződés II. Előszereződés  
Módosítással egységes szerkezetbe foglaltan,**

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; törzskönyvi száma: 735715; adószáma: 15735715-2-42; képviselő: Dr. Kocsis Máté polgármester), ügyletkötői minősége: Ingatlantulajdonos I., a továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrészről a **FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap**, a magyar jog alapján létrejött ingatlanalap, amelynek MNB lajstromszáma: 1212-9, statisztikai számjele: 18113774-6820-915-01, adószáma: 18113774-2-42, 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. emelet, amelyet törvényesen képvisel: Finext Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. emelet; cégjegyzékszám: Cg.01-10-044934, statisztikai számjele: 13052502-6712-114-01, adószáma: 13052502-2-42, képviselő: Karai Péter igazgatósági tag önállóan) ügyletkötői minősége: Ingatlantulajdonos II., a továbbiakban: **FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap**

– a továbbiakban együtt: felek – között a mai napon az alábbi feltételek mellett.

**PREAMBULUM**

- A. Önkormányzat és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap (MNB lajstromszáma: 1212-9. székhely: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI.) között 2014. szeptember 15. napján Ingatlan Csereszerződés II. Előszereződés került megkötésre („**Előszereződés II.**”)
- B. Előszereződés II. 1. pontja szerinti Megállapodás a mai napon módosításra került arra tekintettel, hogy az Előszereződés II. szerinti csereingatlanok 3 ingatlancsomagra (külön-külön bármelyikük a „**Csomag Csereingatlanok II**”) kerülnek megbontásra és így a csomagok önállóan is elcserélhetőek.
- C. Felek egyezően rögzítik, hogy az Önkormányzat az Előszereződés II. 7. pontja alapján a 16-115/2016 iktatási számú levelében értesítette a FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alapot, hogy 2015. december 23. napján keresetet nyújtott be a 1083 Budapest, Szigony utca 33. B. épület földszint 18. szám alatti lakó bérlőivel szemben, az ingatlan kiürítésére kötelezés tárgyában, amelyre tekintettel az Előszereződés II. 7. és a Megállapodás 3.7. pontja szerinti határidő egy évvel meghosszabbodik.

Önkormányzat képviselő: Dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap képviselő: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Karai Péter igazgatósági tag

Letétkezelő, K&H Bank Zrt.

D. Felek egyezően rögzítik, hogy a fenti B) alpontra tekintettel az Előszerződés II-t módosítják és a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalják („Módosított Előszerződés II.”).

## I. fejezet

### Csereszerződés II. Előszerződés tárgyát képező ingatlanok

#### I. Csereingatlanok II/A csomag:

##### 1.1 a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap tulajdonában álló,

- a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36195** helyrajzi szám alatt felvett, jelenleg kivett beépítetlen terület megjelölésű, 763 négyzetméter nagyságú, természetben 1083 Budapest, VIII. kerület Szigony utca 26. szám alatt található, 77.375.281.-Ft - általános forgalmi adót is magában foglaló – csereértékű ingatlan. *Az ingatlanra a HVB Bank Hungary Zrt. (jelenlegi cégneve: UniCredit Bank Hungary Zrt.) javára egyetemleges jelzálogjog van bejegyezve 13 000 000 EUR és járulékai erejéig, melyet a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap köteles a 16. pont szerint törölni.*
- a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36196** helyrajzi szám alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 713 négyzetméter nagyságú, természetben 1083 Budapest, VIII. kerület Szigony utca 28. szám alatt található, 70.940.370.-Ft - általános forgalmi adót is magában foglaló – csereértékű ingatlan. *Az ingatlanra a HVB Bank Hungary Zrt. (jelenlegi cégneve: UniCredit Bank Hungary Zrt.) javára egyetemleges jelzálogjog van bejegyezve 13 000 000 EUR és járulékai erejéig, melyet a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap köteles a 16. pont szerint törölni.*

*a fenti ingatlanok a továbbiakban együttesen: „FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap „A” csomag Ingatlanok tulajdonjogának átruházásáról*

##### 1.2 az alábbi Önkormányzati „A” csomag Ingatlanok tulajdonjogának (tulajdoni hányadának) ellenében:

- a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36260** helyrajzi szám alatt felvett, a Csereszerződés II. megkötésekor kivett beépítetlen terület megjelölésű, 874 négyzetméter nagyságú, természetben Budapest, VIII. kerület Tömő utca 18.

Önkormányzat képviselője: Dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap képviselője:  
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Karai Péter igazgatósági tag

Letétkezelő, K&H Bank Zrt.

szám alatt található, 90.780.870.-Ft - általános forgalmi adót is magában foglaló – csereértékű ingatlan [az ingatlanra az *Elmü Hálózati Kft. javára 4 négyzetméterre vezetékJog van bejegyezve*],

- és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló, a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36215** helyrajzi számú társasházi törzslapon nyilvántartott, Budapest, VIII. kerület Tömő utca 28. szám alatti társasházban lévő

fszt. 1. alatti, 36215/0/A/1 helyrajzi számú, 2.646.000.-Ft forgalmi értékű lakás,  
 fszt. 2. alatti, 36215/0/A/2 helyrajzi számú, 4.498.000.-Ft forgalmi értékű lakás,  
 fszt. 3. alatti, 36215/0/A/3 helyrajzi számú, 3.969.000.-Ft forgalmi értékű lakás,  
 fszt. 6. alatti, 36215/0/A/6 helyrajzi számú, 11.594.000.-Ft forgalmi értékű lakás,  
 fszt. 7. alatti, 36215/0/A/7 helyrajzi számú, 3.704.000.-Ft forgalmi értékű lakás,  
 fszt.12. alatti, 36215/0/A/12 helyrajzi számú, 2.646.000.-Ft forgalmi értékű lakás,  
 összesen 29.057.000.-Ft csere értékű társasházi külön tulajdonra.,

a továbbiakban együttesen: „**Önkormányzati A csomag Ingatlanok**”

## II. Csereingatlanok II/B csomag:

a **FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap** tulajdonában álló,

a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36197** helyrajzi szám alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 806 négyzetméter nagyságú, természetben 1083 Budapest, VIII. kerület Szigony utca 30. szám alatt található, 81.736.057.-Ft - általános forgalmi adót is magában foglaló – csereértékű ingatlan *Az ingatlanra a HVB Bank Hungary Zrt. (jelenlegi cégneve: UniCredit Bank Hungary Zrt.) javára egyetemleges jelzálogjog van bejegyezve 13 000 000 EUR és járulékai erejéig melyet a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap köteles a 16. pont szerint törölni*

a fenti ingatlan a továbbiakban : „**FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap „B” csomag Ingatlan tulajdonjogának átruházásáról**

az alábbi **Önkormányzati „B” csomag Ingatlanok tulajdonjogának (tulajdoni hányadának) ellenében:**

- a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36217** helyrajzi szám alatt felvett, a Csereszerződés II./B megkötésekor kivett beépítetlen terület megjelölésű, 315 négyzetméter nagyságú (tulajdoni lap szerint 429 m<sup>2</sup> négyzetméter nagyságú,

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap képviselőjében:  
 Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
 Karai Péter igazgatósági tag

Letétkezelő, K&H Bank Zrt.

amelyből beépítésre szánt terület 315 m<sup>2</sup>), természetben 1083 Budapest, VIII. kerület Szigony utca 31. szám alatt található, 31.211.360.-Ft - általános forgalmi adót is magában foglaló – csereértékű ingatlan [*az ingatlanra az ELMŰ javára 18 négyzetméter nagyságú területre vezetékJog áll fenn*],

- a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36216** helyrajzi szám alatt felvett, a Csereszerződés II./B megkötésekor kivett beépítetlen terület megjelölésű, 427 négyzetméter nagyságú (tulajdoni lap szerint 632 m<sup>2</sup> négyzetméter nagyságú, amelyből beépítésre szánt terület 427 m<sup>2</sup>) természetben Budapest, VIII. kerület Szigony utca 33. szám alatt található 45.050.399.-Ft - általános forgalmi adót is magában foglaló nélkül számított – csereértékű ingatlan [*az ingatlanra az ELMŰ javára 38 négyzetméter nagyságú területre vezetékJog áll fenn*],

*A 36217 és 36216 helyrajzi számú ingatlanok telekalakítás keretében egyesítésre kerülnek.*

a továbbiakban együttesen: „**Önkormányzati B csomag Ingatlanok**”

## II. Csereingatlanok II/C csomag:

### **1.5. a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap tulajdonában álló,**

Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36201** helyrajzi szám alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 683 négyzetméter nagyságú, természetben 1083 Budapest, VIII. kerület Apáthy I. utca 6. szám alatt található, 69.634.859.-Ft - általános forgalmi adót is magában foglaló – csereértékű ingatlan *Az ingatlanra az Elmű Hálózati Kft. javára 11 négyzetméterre vezetékJog, magassági korlátozás, sávszélesség egységesen 10,5 m (jogosult: Entel Kft.) van bejegyezve*

*a fenti ingatlan a továbbiakban : „FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap „C” csomag Ingatlan tulajdonjogának átruházásáról*

### **1.6. az alábbi Önkormányzati „C” csomag Ingatlanok tulajdonjogának (tulajdoni hányadának) ellenében:**

- a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36238** helyrajzi szám alatt felvett, a Csereszerződés II. megkötésekor kivett beépítetlen terület megjelölésű, 1439 négyzetméter nagyságú, természetben 1083 Budapest, VIII. kerület Bókay J. u. 43. szám alatt található ingatlan 4200/10000 tulajdoni hányada, amely 66.824.352.-Ft - általános forgalmi adót is magában foglaló – csereértéket képvisel [*az ingatlanra az Elmű Hálózati Kft. javára vezetékJog van bejegyezve 22 négyzetméter nagyságú területre*],

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap képviselőjében:  
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Karai Péter igazgatósági tag

Letétkezelő, K&H Bank Zrt.

a továbbiakban: „Önkormányzati C csomag Ingatlan”

Az „Önkormányzati A csomag Ingatlanok”, az „Önkormányzati B csomag Ingatlanok” és az „Önkormányzati C csomag Ingatlan” továbbiakban együttesen: „Önkormányzati Ingatlanok”.

***A FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap „A” csomag Ingatlanok, a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap „B” csomag Ingatlanok és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap „C” csomag Ingatlan*** továbbiakban együttesen: „FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Ingatlanok”.

Felek jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Előszerveződés II.-t kötik, amely alapján a Felek a végleges csereszerződést, azaz a Csereingatlanok II/A tekintetében a Csereszerződés II/A-t, Csereingatlanok II/B tekintetében Csereszerződés II/B-t és a Csereingatlanok II/C tekintetében a Csereszerződés II/C-t külön-külön, a jelen Csereszerződés II. Előszerveződés szerinti feltételek adott **Csomag Csereingatlan II. vonatkozásában történő** teljesülésével aláírják.

A Csereingatlanok II/A csomag, a Csereingatlanok II/B csomag és a Csereingatlanok II/C csomag a továbbiakban együttesen: „Csereingatlanok II” vagy külön-külön bármelyikük „Csomag Csereingatlanok II”.

Csereszerződés II/A, Csereszerződés II/B, Csereszerződés II/C továbbiakban együttesen: „Csereszerződés II.”, külön –külön bármelyikük: „Csomag Csereszerződés II.”

Felek egyezően rögzítik, hogy az Önkormányzati Ingatlanokra az a 2014. szeptember 15. napján aláírt Előszerveződés II. aláírásával egyidejűleg megkötésre került megállapodás alapján elővásárlási jog lett megalapítva a “CORVIN” Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.; cégjegyzékszám: 01-10-044919; (a továbbiakban: **Befektető**) javára.

A Felek megállapítják, hogy a Csereingatlanok II közül a társasházi albetétek átruházása az ÁFA Tv. vonatkozó rendelkezése szerint ÁFA mentes, amit a Felek az elszámolás során megfelelően figyelembe vesznek.

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap képviseletében:  
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Karai Péter igazgatósági tag

Letétkezelő, K&H Bank Zrt.



2. A Csereszerződés II./A, Csereszerződés II/B és a Csereszerződés II/C csak valamennyi az adott csomagba tartozó ingatlanra együttesen köthető meg, nem lehet részben cserélni.

3. A felek a csereértékek meghatározásánál közjegyző által kirendelt Dr. Márkus Gábor igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő 2014. év május hónap 26. napján kelt értékbecslését vették alapul.

4. A felek tudatában vannak, hogy a Csereszerződés II./A, a Csereszerződés II/B és a Csereszerződés II/C külön-külön a Fővárosi Kormányhivatal jóváhagyására szorul. Jóváhagyás hiányában a Csereszerződés II./A, Csereszerződés II/B és a Csereszerződés II/C nem hatályosul. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a Csereszerződés II./A, a Csereszerződés II/B és a Csereszerződés II/C aláírását és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap letétkezelőjének beleegyezése megadását követő 5 napon belül kéri a Fővárosi Kormányhivatal jóváhagyását. A Kormányhivatal döntéséről az Önkormányzat - annak kézhezvételétől számított 10 napon belül – írásban értesíti a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alapot.

## II. fejezet

### A Csereszerződés II. megkötésének feltételei

5. A felek megállapodtak, hogy a Csereszerződés II./A-t, Csereszerződés II/B-t és a Csereszerződés II/C-t külön-külön azt követően írják alá, hogy bármelyik Csomag Csereingatlan II. tekintetében teljesültek az alábbi feltételek , együttesen („Csere II. Feltételek”):

- a kiürítés megtörtént (az Önkormányzati Ingatlanok semmilyen része nincs harmadik személy birtokában, illetve harmadik személynek nincs az Önkormányzati Ingatlanok tekintetében semmilyen jogcímen birtoklásra joga, az Önkormányzati Ingatlanokba senkinek nincs bejelentett székhelye, telephelye, állandó vagy ideiglenes lakcíme, tartózkodási helye) ,
- az első bontási ütem végrehajtásra került (vagyis csak a földfelszín feletti épületek kerülnek bontásra), kivéve a 36215 hrsz.-ú ingatlanból elcserélésre kerülő albetéteket, amelyeket az Önkormányzat csak beköltözésre teljesen alkalmatlanná köteles tenni, és a 36238 hrsz-u ingatlan Befektető érdekkörébe tartozó cég által tulajdonolt 5200/10000 tulajdoni hányadának megfelelő részt, amely természetben a telken elhelyezkedő gazdasági épületnek felel meg, melyeket lebontani nem kell,

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap képviseletében:  
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Karai Péter igazgatósági tag

Letétkezelő, K&H Bank Zrt.

*[Handwritten signature]*  
25

- az ingatlanok szükséges telekalakítása végrehajtásra került és az Önkormányzati Ingatlanok a Kerületi Szabályozási Terv szerint kialakított kivett beépítetlen építési teleknek minősülnek (kivéve a 36215 hrsz.-ú ingatlant, ahol társasházi albetétek kerülnek átadásra illetve a 36238 hrsz-u ingatlant ahol az átminősítést az Önkormányzat csak akkor köteles végrehajtani, ha a tulajdonostárs az Önkormányzatot megelőzően lebontja a 5200/10000 tulajdoni hányadának megfelelő gazdasági épületet, amelyhez az Önkormányzat a szükséges tulajdonosi jóváhagyásokat köteles a felhívás kézhezvételétől számított 10 napon belül kiadni).

A 36215 hrsz-u ingatlanban található Önkormányzati tulajdonú albetétek beköltözhetésre való alkalmatlanná tétele megelőzően a kiürített Önkormányzati Ingatlanok állapotát megfelelően rögzíteni kell, és a Kormányhivatal döntése alapján esetleg szükségessé váló újraértékeléskor a szakértő az érték megállapításakor a dokumentált állapotot köteles figyelembe venni, ha az a lakhatatlanná tett állapotnál magasabb értéket eredményez.

6. A felek az első bontási ütem végrehajtása alatt azt értik, hogy az érintett Csereingatlanok II.-t az Önkormányzat közvetlenül vagy a Rév8 közreműködésével lebontja oly módon, hogy csak az első bontási ütem végrehajtására kerül sor (vagyis csak a földfelszín feletti épületek kerülnek bontásra). A FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap vállalja a második ütemnek megfelelő mértékű bontást, vagyis a földfelszín alatti épületmaradványok illetve törmelék eltávolítását saját költségére, így a bontási kötelezettség e része alól az Önkormányzat mentesül. A bontandó Csereingatlanok II első fázisú bontásának befejezését követően az ingatlan-nyilvántartásban kivett beépítetlen terület megjelölést kell átvezetni.

7. Az Önkormányzat a 2014. szeptember 15. napján aláírt Előszereződés II-ben vállalta, hogy legkésőbb 2015. december 31-ig a Csere II Feltételeket teljesíti, 2015. december 31-ig a Csere II szerződést aláírja és 2015. december 31-ig a csere ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatokat megteszi és letétbe helyezi, valamint a 11. pontban meghatározott határidőig az értékkülönböt megfizeti. 2015. december 23. napján az Önkormányzat kiürítési pert indított, így a 2014. szeptember 15. napján aláírt eredeti Előszereződés II-ben meghatározott ezen határidő egy évvel meghosszabbodott, 2016. december 31. napjáig. Az értékkülönböt megfizetése ebben az esetben is Kormányhivatal általi jóváhagyásától számított 10 napon belül esedékes.

Önkormányzat képviselője: Dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap képviselője:  
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Karai Péter igazgatósági tag

Letétkezelő, K&H Bank Zrt.

8. A felek a jelen Csereszerződés II. Előszövevény III. fejezetében rögzítik a Csereszerződés II./A, Csereszerződés II./B és Csereszerződés II./C tartalmára, IV. fejezetében rögzítik a Csereszerződés II./A, Csereszerződés II./B és Csereszerződés II./C Előszövevény valamint a Csereszerződés II./A, Csereszerződés II./B és Csereszerződés II./C megszövevényésére vonatkozó megállapodásuk lényeges elemeit.

### III. fejezet Csereszerződés II. tartalma

#### Csereérték megfizetése és számlázás

##### 9. Csereszerződés II/A:

A Csereszerződés II/A.-ban a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap az 1.1 pontban felsorolt, 148.315.651.-Ft bruttó összértékű (116 783 977.-Ft nettó összértékű + 31 531 674 .- Ft általános forgalmi adót tartalmazó) „FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap A csomag Ingatlanok” tulajdonjogát ruházza át az Önkormányzatra az „Önkormányzati A csomag Ingatlanok” tulajdonjogának ellenében és csereérték különbözet FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére történő megfizetésével egyidejűleg.

A Csereszerződés II/A.-ban az Önkormányzat az 1.2 pontban felsorolt, 119 837 870 .-Ft bruttó összértékű (100 538 000.-Ft nettó összértékű + 19 299 870 .- Ft általános forgalmi adót tartalmazó) „Önkormányzati A csomag Ingatlanok” tulajdonjogát átruházza a „FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap A csomag Ingatlanok” tulajdonjogának ellenében a FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alapra.

##### 10. Csereszerződés II/B:

A Csereszerződés II/B.-ben a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap az 1.3. pontban felsorolt, 81 736 057 .-Ft bruttó összértékű (64 359 100 .-Ft nettó összértékű + 17 376 957.- Ft általános forgalmi adót tartalmazó) „FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap B csomag Ingatlanok” tulajdonjogát ruházza át az Önkormányzatra az „Önkormányzati B csomag Ingatlanok” tulajdonjogának ellenében és csereérték különbözet FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére történő megfizetésével egyidejűleg.

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap képviseletében:  
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Karai Péter igazgatósági tag

Letétkezelő, K&H Bank Zrt.



A Csereszerződés II/B.-ben az Önkormányzat az 1.4 pontban felsorolt, 76 261 759.-Ft bruttó összértékű (60 048 629 .-Ft nettó összértékű + 16 213 130 .-Ft általános forgalmi adót tartalmazó) „Önkormányzati B csomag Ingatlanok” tulajdonjogát átruházza a „FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap B csomag Ingatlan” tulajdonjogának ellenében a FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alapra.

#### 11. Csereszerződés II/C:

A Csereszerződés II/C.-ben a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap az 1.5. pontban felsorolt, 69 634 859 .-Ft bruttó összértékű (54 830 598 .-Ft nettó összértékű + 14 804 261.- Ft általános forgalmi adót tartalmazó) „FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap C csomag Ingatlan” tulajdonjogát ruházza át az Önkormányzatra az „Önkormányzati C csomag Ingatlan” tulajdonjogának ellenében és csereérték különbözet FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére történő megfizetésével egyidejűleg.

A Csereszerződés II/C.-ben az Önkormányzat az 1.6 pontban felsorolt, 66 824 352 .-Ft bruttó összértékű (52 617 600.-Ft nettó összértékű + 14 206 752.- Ft általános forgalmi adót tartalmazó) „Önkormányzati C csomag Ingatlan” tulajdonjogát átruházza a „FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap C csomag Ingatlan” tulajdonjogának ellenében a FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alapra.

**12.** A felek a Csereszerződés II/A-ban rögzítik, hogy a szolgáltatandó ingatlanok csereértékében az Önkormányzat terhére jelentkező bruttó **28 477 781** ,-Ft csereérték különbözetet (a továbbiakban: „csereérték különbözet”) az Önkormányzat **legkésőbb a Csereszerződés II/A. Kormányhivatal általi jóváhagyásától számított 10 napon belül** fizeti meg a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére a banki átutalással a K&H Bank Zrt-nél vezetett 10201006-50223677-00000000 bankszámlára vagy a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap írásban közölt másik számlaszámra.

A felek a Csereszerződés II/B-ban rögzítik, hogy a szolgáltatandó ingatlanok csereértékében az Önkormányzat terhére jelentkező bruttó **5 474 298,-Ft** csereérték különbözetet (a továbbiakban: „csereérték különbözet”) az Önkormányzat **legkésőbb a Csereszerződés II/B. Kormányhivatal általi jóváhagyásától számított 10 napon belül** fizeti meg a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére a banki átutalással a K&H Bank Zrt-nél vezetett 10201006-50223677-

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap képviselőjében:  
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Karai Péter igazgatósági tag

Letétkezelő, K&H Bank Zrt.



00000000 bankszámlára vagy a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap írásban közölt másik számlaszámra.

A felek a Csereszerződés II/C-ban rögzítik, hogy a szolgáltatandó ingatlanok csereértékében az Önkormányzat terhére jelentkező bruttó **2 810 507** ,-Ft csereérték különbözetet (a továbbiakban: „csereérték különbözet”) az Önkormányzat **legkésőbb a Csereszerződés II/C. Kormányhivatal általi jóváhagyásától számított 10 napon belül** fizeti meg a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére a banki átutalással a K&H Bank Zrt-nél vezetett 10201006-50223677-00000000 bankszámlára vagy a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap írásban közölt másik számlaszámra.

**13.** Ha a Kormányhivatal bármelyik CsomagCsereszerződés II esetén a jóváhagyást a vonatkozó Csomag Csereingatlanok II újraértékelésétől teszi függővé, akkor a felek kötelesek az adott Csomag Csereingatlanok II aktuális forgalmi értékét, lehetőség szerint a korábbi értékbecslést végző szakértővel meghatározatni és a cserét – az adott Csomag Csereszerződések II értelemszerű módosításával - az aktualizált forgalmi értékek figyelembevételével végrehajtani (az érintett Csomag Csereszerződés II -t ennek megfelelően módosítani), feltéve, hogy az értékkülönbözlet összege nem változik több, mint (i) 20.000.000 Ft-tal a Csereszerződés II/A, (ii) 10.000.000 Ft-tal a Csereszerződés II/B, 10.000.000 Ft-tal a Csereszerződés II/C tekintetében. Ha az értékkülönbözlet változása ezen értékhatárokat meghaladja, akkor annak a félnek az írásbeli kezdeményezésére, akinek a hátrányára az értékkülönbözlet ezen értékhatároknál nagyobb mértékben változik („**Sérelmet Szenvedő Fél**”) a felek csere helyett – az adott Csomag Csereszerződés II. megszüntetése mellett – az alábbi eljárást („**Alternatív Eljárást**”) kötelesek végrehajtani az érintett Csomag Csereingatlanok II. tulajdonjogának kölcsönös átruházására:

- az Önkormányzat a Csere II Feltételeket 2016. december 31-ig teljesíti;
- az Önkormányzati Ingatlanok együttesen történő értékesítésére a kiürítést követő vagy az Alternatív Eljárást szükségessé tevő körülmények felmerülésétől (amelyik a későbbi) számított 30 napon belül nyilvános pályázatot ír ki a vonatkozó jogszabályokban előírtak szerint,
- az Önkormányzat sikertelen pályázat esetén, a pályázatot mindaddig ismétli, amíg az értékesítés sikerrel jár;

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap képviselőjében:  
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Karai Péter igazgatósági tag

Letétkezelő, K&H Bank Zrt.



- ha a FUTUREAL 1. az Önkormányzati Ingatlanok tulajdonát a nyilvános értékesítés során megvásárolja, a Felek az albetétekre vonatkozó adásvételi szerződéssel egyidejűleg adásvételi szerződést kötnek a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Ingatlanok Önkormányzat általi megvásárlásáról is az irányadó értékbecslésben meghatározott vételáron.

14. A csereérték különbözetről a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal az Alap előlegszámlát állít ki az Önkormányzat részére. A Bejegyzési Engedély ügyvédi letétből történő kiadása napjával, mint teljesítés napjával az Önkormányzat az általa szolgáltatott ingatlanok csereértékének megfelelő összegről számlát állít ki a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére, míg a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap az általa szolgáltatott ingatlanok csereértékének megfelelő összeg mínusz az előlegszámla összegéről számlát állít ki az Önkormányzat részére. Az Önkormányzat és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap megállapodnak, hogy ezen kettő számla követeléseiket egymással szemben beszámítják és így a számlák pénzügyi rendezést nem igényelnek és az egymással szembeni számla követeléseiket a számla összegek kölcsönös beszámításával teljesítettnek tekintik.

### Bejegyzési engedély és ügyvédi letét

15. A felek a Csomag Csereszerződés II. -ben a csereérték különbözet FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap részére történő maradéktalan megfizetése feltételével, ügyvédi letétbe helyezett külön nyilatkozatban („**Bejegyzési Engedély**”) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást fognak adni a másik fél tulajdonjogának az általa megszerzett Csomag Csereingatlanok II tulajdoni lapjára történő bejegyzéséhez.

15.1 Az adott Csomag Csereszerződések II. vonatkozásában a Bejegyzési Engedélyben az alábbiak szerint nyilatkoznak:

- a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.1, 1.3., 1.5. pontokban (adott Csomag Csereszerződés II. szerint) rögzített FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Ingatlanokra Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonjogát csere jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap tulajdonjogát töröljék.

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap képviselőjében:  
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Karai Péter igazgatósági tag

Letétkezelő, K&H Bank Zrt.



- Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.2, 1.4., 1.6. (adott Csomag Csereszerződés II. szerint) pontokban rögzített Önkormányzati Ingatlanokra (ingatlan tulajdoni hányadra) a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap 1/1 arányú tulajdonjogát csere jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, és Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonjogát töröljék.

**15.2** Felek a Csomag Csereszerződések II vonatkozásában a Bejegyzési Engedély 9-9-9 eredeti példányát ügyvédi letétbe helyezik a Csomag Csereszerződések II-t szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél azt követő 2 (kettő) munkanapon belül, hogy az érintett Csomag Cseréingatlanok II a Fővárosi Kormányhivatal által történő jóváhagyásáról szóló levelet a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap átvette („Okirati Letét”).

**15.3** Az Okirati Letétet a letéteményes ügyvéd az Értesítés I. vagy az Értesítés II. kézhezvétele napján vagy legkésőbb az ezt követő 3 (három) munkanapon belül kiadja a Felek részére és benyújthatja a Földhivatalhoz a Bejegyzési Engedélyt, ha a 11. pont szerinti értékkülönbözet a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap 11. pont szerinti bankszámláján jóváírásra került és erről a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap írásbeli nyilatkozatban értesítette („Értesítés I.”) a letéteményes ügyvédet, vagy az Önkormányzat írásban értesítette („Értesítés II.”) a letéteményes ügyvédet arról, hogy a 11. pont szerinti összeget a 11. pontban megjelölt bankszámlaszámra átutalta és ezen leveléhez csatolja az átutalást teljesítő bank eredeti igazolását az átutalás visszavonhatatlan megtörténtéről.

**15.4** Bejegyzési Engedélyek ügyvédi letétből történő kiadásának előfeltétele, hogy a 36195, 36196, 36197 helyrajzi számú ingatlanokra az UniCredit Bank javára bejegyzett teher (egyetemleges jelzálogjog) törlése iránti kérelem a Földhivatalhoz benyújtásra került.

Felek törekszenek arra, hogy a Bejegyzési Engedély kiadása és a csereérték különbözet összeg FUTUREAL I. Ingatlanbefektetési Alap részére történő megfizetése ugyanazon a napon történjen meg.

**15.5** Bejegyzési Engedély ügyvédi letétből történő jelen pont szerinti kiadása az adott Csomag Csereszerződés II-ben zárásának minősül („Csere Zárása”).

**15.6** Az Okirati Letét visszajár 3 (három) munkanapon belül a feleknek azt követően, hogy a letéteményes ügyvédet a felek külön – külön vagy együttesen

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester


Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap képviselőjében:

Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.

Karai Péter igazgatósági tag

Letétkezelő, K&H Bank Zrt.



értesítették az adott Csomag Csereszerződés II. -től való elállásról és megküldték letéteményes ügyvéd részére az adott Csomag Csereszerződés II.-től való elállásról szóló aláírt eredeti nyilatkozatot is (elállási nyilatkozat vagy felbontó közös megállapodás), amely esetben a letéteményes ügyvéd köteles a Bejegyzési Engedélyre rávezetni, hogy „érvénytelen”.

### **Függőben tartás**

**15.7.** A Szerződő Felek a Csomag Csereszerződések II aláírásával kérik a Földhivatalt, hogy az Önkormányzat és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelmét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b.) pontja alapján tartsa függőben a fenti „Bejegyzési Engedély” nyilatkozat Földhivatalhoz történő benyújtásáig, de legfeljebb az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerint az érintett Csomag Csereszerződés II. okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

### **Per-, teher- és igénymentesség**

**16.** A FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap kötelezettséget vállal arra, hogy a 36195, 36196, 36197 helyrajzi számú ingatlanokat tehermentesíti (jelzálogjog törlése iránti kérelem a Földhivatalhoz beadásra kerül) a Csereszerződés II/A-ban, a Csereszerződés II/B-ben meghatározott csereérték különbözet megfizetése napjáig, de azt követően, hogy a Kormányhivatal jóváhagyta a Csereszerződés II/A-t, Csereszerződés II/B-t azaz a „FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap „A” csomag Ingatlanok” és a „FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap „B” csomag Ingatlanok” per-, teher- és igénymentesen – ide nem értve a bejegyzett vezetékjogokat és szolgálmi jogokat - kerülnek az Önkormányzat részére átruházásra.

**17.** A felek kijelentik és szavatolják, hogy nem kötöttek olyan szerződést és nincs folyamatban olyan eljárás, amelynek eredményeként a csere tárgyát képező bármelyik ingatlanra bármelyik szerződő felet vagy harmadik személyt illető jogok vagy terhek kerülhetnének bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

### **Birtokátruházás**

**18.** A felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak a csere tárgyát képező ingatlanok birtokának másik félre való átruházására. A birtokátruházásra attól számított 15 napon belül kerül sor, amely napon a csereérték különbözet a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére megfizetésre kerül.

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap képviseletében:  
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Karai Péter igazgatósági tag

Letétkezelő, K&H Bank Zrt.





19. Amennyiben valamelyik fél a birtok átruházási kötelezettsége tekintetében késedelembe esne, úgy a késedelem minden megkezdett napjára a késedelemmel érintett ingatlanok után a szerződést szegő fél köteles az érintett ingatlanok csereértéke 0,1 %-ának megfelelő összegű késedelmi kötbért fizetni a másik félnek, amely a felmerülésekor esedékes.

### **Illeték és költségek viselése**

20. A vagyonátruházási illetéket mindkét fél az általa megszerzett ingatlanok után viseli azzal, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatát az illetéktörvény 5. § (1) bekezdésének b.) pontja alapján teljes személyes illetékmentesség illeti meg, ezért illetékfizetési kötelezettség nem terheli. A FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap kijelenti, hogy mint ingatlanalap az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 23/A. §-ban foglaltak alapján kedvezményes, 2 % mértékű vagyonszerzési illeték fizetésére jogosult.

21. A felek a saját oldalukon viselik a jelen Előszereződés és a Csereszerződés szerkesztésének, ellenjegyzésének és a földhivatal előtti képviseletnek a költségeit és ügyvédi munkadíját. A tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásban való átvezetésének díját a felek az általuk megszerzett ingatlanok száma alapján a saját oldalukon fizetik meg.

### **Késedelmi kamat**

22. A fizetési kötelezettség nem teljesítése esetén, a késedelem idejére a másik fél az MNB által közzétett jegybanki alapkamat +8 % mértékű késedelmi kamatot érvényesíthet.

## **IV. fejezet**

### **A Csereszerződés II. Előszereződés és a Csereszerződés II. megszüntetése**

#### **Előszereződés II. vagy Csereszerződés II. megszegése miatti elállás**

23. Ha a 7. pontban meghatározott időpontig a Csere II. Feltételeket az Önkormányzat nem teljesíti bármely Csomag Csereingatlanok II vonatkozásában, illetve a 2016. december 31-ig a CsomagCsereszerződések II bármelyikét, nem írja alá, Csomag Csereszerződések II- bármelyike tekintetében a csere ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatokat nem teszi meg a 12. pontban meghatározott határidőig, az értékkülönbötet nem fizeti meg, vagy a 4. pontban meghatározott határidőig a Kormányhivatal jóváhagyását nem kéri meg, a

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap képviseletében:  
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Karai Péter igazgatósági tag

Letétkezelő, K&H Bank Zrt.

  
33

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap jogosult a Csereszerződés II. Előszereződéstől és/vagy bármelyik Csomag Csereszerződés II.-től elállni. Ilyen elállás esetén a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a Csereingatlanok II/A csomag tekintetében 100.000.000.-Ft (százmillió forint) összegű, a Csereingatlanok II/B csomag tekintetében 100.000.000-Ft (százmillió forint) összegű, a Csereingatlanok II/C csomag tekintetében 100.000.000-Ft (százmillió forint) összegű megíusulási kötbérre jogosult az Önkormányzattól, függetlenül attól, hogy a fenti kötelezettségek milyen okból nem teljesültek.

Az Önkormányzat vállalja, hogy Csereingatlanok II/A vonatkozásában a feltételek teljesülését követő 15 napon belül, de várhatóan 2016. július 31. napjáig, a Csereingatlanok II/B vonatkozásában a feltételek teljesülését követő 15 napon belül, de várhatóan 2016. szeptember 30. napjáig, a Csereingatlanok II/C vonatkozásában a feltételek teljesülését követő 15 napon belül, de várhatóan a meghosszabbodott határidő, azaz 2016. december 31. napjáig, de valamennyi Csomag Csereingatlan II. vonatkozásában legkésőbb a meghosszabbodott határidő, azaz 2016. december 31-ig a Csere II Feltételeket teljesíti, a Csereszerződés II/A-, Csereszerződés II/B-t, a Csereszerződés II/C-t aláírja, a csere bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatokat megteszi, valamint az értékkülönböt megfizeti. Az Előszereződés II. 7. és a Megállapodás 3.7. pontja szerinti eredeti 2015. december 31. határidő egy évvel meghosszabbodott, így a 2016. december 31. napja a határidő, amely Felek közös megegyezésével módosítható.

**24.** Csereszerződés II. Előszereződés vagy bármelyik Csomag Csereszerződés II. tekintetében a szerződésszegés miatti elállásra csak akkor van lehetőség, ha a nem szerződésszegő fél a szerződésszegés orvosolására legalább 30 napos póthatáridőt biztosított, de az is eredménytelenül telt el.

**25.** Az Önkormányzat csak akkor nem köteles a kötbért megfizetni, ha a Csere II. Feltételek megíusulását a Befektető vagy a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap, vagy jogszabályváltozás (nem az Önkormányzat rendelete), vagy az okozta, hogy a Kormányhivatal bármelyik Csomag Csereszerződés II. -t 2017. március 31-ig annak ellenére nem hagyta jóvá, hogy az Önkormányzat a kérelmet a 4. pontban meghatározott határidőig megfelelő formában benyújtotta, vagy azt a Kormányhivatal elutasította, de ebben az esetben a Felek az Alternatív Eljárást kötelesek végrehajtani.

A fenti 23. pontban meghatározott kötbért az Önkormányzat akkor is köteles megfizetni, ha a jelen Szerződés alapján a Csomag Csereszerződések II. bármelyike megkötése nem történik meg, azonban az Alternatív Eljárás alkalmazására kerülne sor, de az Önkormányzat szerződésszegése (így különösen, Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap képviseletében:  
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Karai Péter igazgatósági tag

Letétkezelő, K&H Bank Zrt.

*[Handwritten signature]*  
39

de nem kizárólag amiatt, mert az Önkormányzata Csere II feltételeket 2016. december 31-ig nem teljesíti, nyilvános értékesítésére 2017. január 31-ig nem ír ki pályázatot vagy nem alapít elővásárlási jogot a Befektető javára) és emiatt a Csere II Ingatlanok (II/A és II/B és II/ C csomag) kölcsönös átruházására 2017. június 30-ig nem kerül sor. (Az adott Csomag Csere II Ingatlanok kölcsönös átruházására meghatározott 2017. június 30-i határidő 2018. június 30-ra módosul, ha a pályázatot bíróság előtt harmadik személy megtámadja.)

A fenti 23. pontban meghatározott kötbért az Önkormányzat akkor is köteles megfizetni, ha Csomag Csereszerződések II bármelyike megszüntetésre kerül és az Alternatív Eljárás alkalmazására kerülne sor, de az Önkormányzat szerződésszegése (így különösen, de nem kizárólag amiatt, mert az Önkormányzata Csere II feltételeket 2016. december 31-ig nem teljesíti, nyilvános értékesítésére 2017. január 31-ig nem ír ki pályázatot vagy nem alapít elővásárlási jogot a Befektető javára) és emiatt a Csere II Ingatlanok kölcsönös átruházására 2017. augusztus 31-ig nem kerül sor. (Az adott Csomag Csere II Ingatlanok kölcsönös átruházására meghatározott 2017. augusztus 31-i határidő 2018. augusztus 31-ra módosul, ha a pályázatot bíróság előtt harmadik személy megtámadja.)

Az Önkormányzat a meghíúsulás miatt kötbér fizetésére akkor is köteles, ha

- a pályázat alapján a kiírástól számított 120 napon belül nem hirdet eredményt,
- a pályázat eredménytelensége esetén a korábbi pályázat eredményhirdetésétől (vagy ha a pályázat eredményét perlik, a jogerős ítélet meghozatalától) számított 60 napon nem ír ki új pályázatot;
- ismételt eredménytelenség esetén a pályáztatást a fenti határidőkkel mindaddig nem ismétli meg, amíg pályázat eredményesen zárul azzal, hogy a második eredménytelen pályázatot követően az Önkormányzat köteles új, kiválasztott szakértő általa meghatározott forgalmi érték alapján folytatni a pályáztatást.

26. A felek kijelentik, hogy a kötbér összegének a megállapításakor figyelemmel voltak arra, hogy a Befektető - a Csereszerződések teljesítésében bízva - a Projekt Dokumentumok alapján az Önkormányzatot terhelő számos kötelezettség teljesítéséről valamint a késedelem és szerződésszegés miatti jogkövetkezmények alkalmazásáról mondott le, valamint arra, hogy a Csereszerződések II meghíúsulása a Befektető illetve a FUTUREAL 1. Ingatlan Befektetési Alap egyéb ingatlanainak értékére illetve az egész Corvin sétány fejlesztésére negatív hatással van. A

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap képviselőjében:  
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Karai Péter igazgatósági tag

Letétkezelő, K&H Bank Zrt.

  
35

Csereszerződések II. meghiúsulása miatt a fenti kötbéren túl sem a Befektető, sem a Futureal csoport más vállalata további igényrel nem léphet fel.

## **Csereszerződések II. megszüntetése egyéb okból**

27. Bármelyik fél jogosult elállni bármelyik Csomag Csereszerződés II.-től a másik félhez intézett nyilatkozattal akkor is, ha:

- a) 2017. év március hónap 31. napjáig a Fővárosi Kormányhivatal jóváhagyása nem áll rendelkezésre, amely határidő értelemszerűen módosul a határidők meghosszabbításának a jelen Előszereződésben szabályozott esetei szerint feltéve, hogy az Önkormányzat a kérelmet a 4. pontban meghatározott időben, az előírt formában benyújtotta;
- b) a Fővárosi Kormányhivatal a jóváhagyását nem adja meg (a kérelmet elutasította),
- c) Földhivatal bármelyik Csomag Csereszerződés II. bejegyzési kérelmét jogerősen elutasítja és az elutasítás oka szerződésmódosítással sem orvosolható,
- d) a Fővárosi Kormányhivatal a jóváhagyást az adott Csomag Csereingatlanok II újraértékelésétől teszi függővé és az újraértékelt szakértői vélemény szerint az értékkülönbség a 12. pontban meghatározott mértéknél nagyobb értékben kerül meghatározásra és a Sérelem Szenvedő Fél Alternatív Eljárást kezdeményez,
- e) FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Ingatlanra az UniCredit Bank javára bejegyzett teher (egyetemleges jelzálogjog) törlési engedélyét a bank nem adja meg.

A jelen 27. pont a), b), c) és d) pontjában meghatározott esetben az elállást követően a Felek az Alternatív Eljárást kötelesek lebonyolítani.

## **Csereszerződés II. Előszereződés megszüntetése**


A Csereszerződés II. Előszereződéstől mindkét fél jogosult elállni, ha a Megállapodás, vagy Csereszerződés I. bármelyik fél elállása vagy közös megegyezéssel való megszüntetése (felbontása) folytán megszűnt.

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap képviselőjében:  
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Karai Péter igazgatósági tag

Letétkezelő, K&H Bank Zrt.

  
36

## V. Fejezet Egyéb nyilatkozatok

**29.** A felek ismerik az ingatlanoknak jelen módosítással egységes szerkezetbe foglalt Csereszerződés II. Előszerződés aláírásának időpontjában érvényes adatait tartalmazó tulajdoni lapokat.

**30.** A felek kijelentik, hogy egymással szemben semmilyen adatot, körülményt vagy tényt a másik fél elől nem titkoltak el, illetve el nem hallgattak, amely a csereszerződéssel kapcsolatos kötelek teljesítését és jogosultságok gyakorlását utóbb korlátozná, vagy kizárná. A felek a Csereszerződés II. Előszerződéssel kapcsolatos valamennyi lényeges kérdéstről egymást tájékoztatták, ezért kijelentik, hogy erre figyelemmel utóbb egyik szerződő fél sem hivatkozhat az Előszerződés érvénytelenségére tévedés vagy megtévesztés jogcímén.

**31.** A felek a jelen Csereszerződés II. Előszerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére megbízást és meghatalmazást adnak a Dr. Bálint Tibor Ügyvédi Irodának (székhelye: 1052 Budapest, Régiposta utca 12. I. emelet 3., képviseli: Dr. Bálint Tibor ügyvéd).

**32.** A felek kijelentik, hogy a jelen Csereszerződés II. Előszerződés valamennyi tárgykörében részletes jogi felvilágosítást kaptak a szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől.

**33.** A felek kijelentik, hogy a Csereszerződés II. Előszerződés mindenben az ügyleti akarataikat tükrözi, megerősítik, hogy a szerződés tartalma minden tekintetben megfelel az ügyvédnek adott utasításuknak.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete [\*] határozatával adott felhatalmazást a jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Csereszerződés II. Előszerződés aláírására.

**34.** A FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személy, az Önkormányzat kijelenti, hogy jogi személy.

**35.** A FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap kijelenti, hogy ismeri az átlátható szervezetnek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában foglalt meghatározását. A FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában foglaltaknak megfelelő átlátható szervezetnek minősül.

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap képviselőjében:  
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Karai Péter igazgatósági tag

Letétkezelő, K&H Bank Zrt.



**36.** A jelen Csereszerződés II. Előszerveződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. szabályai az irányadóak.

A Megállapodás és a jelen Csereszerződés II. Előszerveződés tekintetében az adott tárgykörben a Felek a részletesebb szabályokat veszik figyelembe.

**37.** A Csereszerződés II. Előszerveződéssel és a Csereszerződés II-vel kapcsolatos, a felek közti vagy valamely fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet és csak akkor érvényes, ha a fejlécben megjelölt címre kézbesítik személyes kézbesítés, ajánlott levél vagy fax formájában. Ha az ajánlott levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, úgy azt a postára adást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni. A fenti értesítési címét a fél a másik félhez intézett egyoldalú nyilatkozattal megváltoztathatja.

**38.** Felek megállapodnak, hogy a Csereszerződés II. Előszerveződéssel és a Csereszerződések II-vel, kapcsolatos közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a békés rendezés ésszerű időn belül nem vezet eredményre, a felek megállapodnak, hogy a Csereszerződés II. Előszerveződés és a Csereszerződések II megszűnéséből, megszűnéséből vagy érvénytelenségéből eredő jogvitát, érdekellentétet vagy követelést kizárólag a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény szabályai szerint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező rendes magyar bíróság útján rendezik.

**39.** Ha Csereszerződés II. Előszerveződés vagy a Csereszerződések II. valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a jelen szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát, kivéve, ha a szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, vagy érthetelenné válna.

**40.** Jelen Csereszerződés II. Előszerveződés és a Csereszerződések II kizárólag írásban, mindkét fél hozzájárulásával módosítható. A Csereszerződés II. Előszerveződésben és a Csereszerződések II-ben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak valamennyi fél egyetértésével lehet eltérni.

**41.** A felek a jelen Csereszerződés II. Előszerveződést – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – felolvasás és értelmezés után saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták.

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap képviselőjében:  
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Karai Péter igazgatósági tag

Letétkezelő, K&H Bank Zrt.

  
38

42. A Csereszerződés II. Előszereződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tanúsítja, hogy a jelen szerződés a Felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, továbbá, hogy a szerződésben megjelölt Felek aláírása valódi.

Budapest, 2016. .

.....  
 Budapest Főváros VIII. kerület  
 Józsefvárosi Önkormányzat, mint  
 cserélő fél képviseletében  
 Dr. Kocsis Máté polgármester  
 Ingatlantulajdonos I.

.....  
 FUTUREAL 1.  
 Ingatlanbefektetési Alap  
 képviseletében: Finext Befektetési  
 Alapkezelő Zártkörűen Működő  
 Részvénytársaság  
 képviseli: Karai Péter igazgatósági tag  
 Ingatlantulajdonos II.

A jelen Előszereződést szerkesztettem és ellenjegyzem:

.....  
 Dr. Bálint Tibor ügyvéd  
 Dr. Bálint Tibor Ügyvédi Iroda  
 (1052 Budapest, Régiposta utca 12. I/3.)  
 Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2016.

  
 59

A FUTUREAL I. Ingatlanbefektetési Alap Letétkezelője a jelen Csereszerződés II. Előszerződés módosításhoz a 2014. évi XVI. törvény 64. § (9) bekezdésének f) pontja és a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdésére bekezdése alapján a beleegyezést megadom:

Budapest, 2016. év .....hónap .... napján

K&H Bank Zrt.  
Letétkezelő  
képviselőjében eljár:

Név:.....

Beosztás:.....

Név:.....

Beosztás:.....

Melléklet:

1. számú: Ingatlanok TAKARNET rendszerről lehívott tulajdoni lapjai
2. számú: Budapest Főváros Kormányhivatala által BP-5D/001/04072/3/2014 számú határozata

*Handwritten signature*  
40



## Ingatlan Csereszzerződés III. Előszzerződés Módosítása

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; törzskönyvi száma: 735715; adószáma: 15735715-2-42; képviselő: Dr. Kocsis Máté polgármester), ügyletkötői minősége: Ingatlantulajdonos I., a továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrészről a **FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap**, a magyar jog alapján létrejött ingatlanalap, amelynek MNB lajstromszáma: 1212-9, statisztikai számjele: 18113774-6820-915-01, adószáma: 18113774-2-42, amelyet törvényesen képvisel: Finext Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. emelet; cégjegyzékszám: Cg.01-10-044934, statisztikai számjele: 13052502-6712-114-01, adószáma: 13052502-2-42, képviselő: Karai Péter igazgatósági tag önállóan) ügyletkötői minősége: Ingatlantulajdonos II., a továbbiakban: **FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap** – a továbbiakban együtt: felek – között a mai napon az alábbi feltételek mellett.

### PREAMBULUM

- A. Önkormányzat és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap (MNB lajstromszáma: 1212-9. székhely: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI.) között 2014. szeptember 15. napján Ingatlan Csereszzerződés III. Előszzerződés került megkötésre („**Előszzerződés III.**”)
- B. Felek egyezően rögzítik, hogy az Előszzerződés III. alapján a T16Eljárásra került sor.
- C. Előszzerződés III., 1. pontja szerinti Megállapodás a mai napon módosításra került arra tekintettel, hogy az Előszzerződés III. szerinti T16 Eljárás szabályait a felek módosították.
- D. Felek egyezően rögzítik, hogy a T16 Eljárás szabályai módosítani kívánják, amelyre tekintettel jelen Előszzerződés III. módosítását írják alá.

### I. Előszzerződés III. módosítása

I.1. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Előszzerződés III. 5. pont utolsó bekezdését az alábbiak szerint módosítják:

Önkormányzat képviselő: Dr. Kocsis Máté

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap képviselő: Karai Péter igazgatósági tag

*„a Csereszerződés III Előszereződésben foglalt rendelkezések alapján, ha a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap az Önkormányzat tulajdonát képező Csereingatlanok III tulajdonát a nyilvános értékesítés során megvásárolja, a Felek az albetétekre vonatkozó adásvételi szerződéssel egyidejűleg adásvételi szerződést kötnek a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Ingatlan Önkormányzat általi megvásárlásáról is az irányadó értékebecslésben meghatározott vételáron, kivéve ha az Önkormányzat a FUTUREAL 1-t a nyilvános értékesítési pályázat nyerteséről szóló képviselő testületi döntés napját követő 15 napon belül írásban értesíti arról, hogy a 36198-brsz-u ingatlant nem kívánja megvásárolni. ”*

## II. Egyéb nyilatkozatok

2.1. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Ingatlan Csereszerződés III. Előszereződés jelen módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal maradnak hatályban és érvényben.

2.2. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete [\*] határozatával adott felhatalmazást a jelen Ingatlan Csereszerződés III. Előszereződés módosítás aláírására.

2.3. Szerződő felek Ingatlan Csereszerződés III. Előszereződés módosítást, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2016. [\*]

.....  
Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat, mint  
cserélő fél képviseletében  
Dr. Kocsis Máté polgármester  
Ingatlantulajdonos I.

.....  
FUTUREAL 1.  
Ingatlanbefektetési Alap  
képviseletében: Finext Befektetési  
Alapkezelő Zártkörűen Működő  
Részvénytársaság  
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag  
Ingatlantulajdonos II.


A jelen Előszereződést szerkesztettem és ellenjegyzem:

.....  
Dr. Bálint Tibor ügyvéd  
Dr. Bálint Tibor Ügyvédi Iroda  
(1052 Budapest, Régiposta utca 12. I/3.)  
Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2016. [\*]

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap képviseletében: Karai Péter igazgatósági tag

  
42

A FUTUREAL I. Ingatlanbefektetési Alap Letétkezelője a jelen Csereszerződés III. Előszerződés módosításhoz a 2014. évi XVI. törvény 64. § (9) bekezdésének f) pontja és a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdésére bekezdése alapján a beleegyezést megadom:

Budapest, 2016. év [\*] hónap .... napján

K&H Bank Zrt.  
Letétkezelő  
képviselőjében eljár:

Név:.....

Beosztás:.....

Név:.....

Beosztás:.....

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL I. Ingatlanbefektetési Alap képviselőjében: Karai Péter igazgatósági tag

