

**a Corvin-Sétány projekt keretszerződés közös megegyezéssel történő lezárásáról szóló
MEGÁLLAPODÁS 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

mely létrejött egyrészről **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; törzskönyvi száma: 735715; adószáma: 15735715-2-42; képviseletében 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; Képviseletében: 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: Pribelszki Szabolcs és Fernezelyi Gergely igazgatósági tagok, 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 kijelölésről 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.”**).
- (E) Felek egyezően rögzítik, hogy a Megállapodást és az Előszerveződés II-t 2016. június 09. és 2016. november 11. napján közös megegyezéssel módosították (**„Megállapodás 1. számú Módosítása”, „Megállapodás 2. számú Módosítása”**). Az Előszerveződés II. módosítás alapján az Előszerveződés II. csomag, Előszerveződés II/A, II/B és II/C csomagra került megbontásra. A **Megállapodás 2. számú Módosítása** alapján a II/C Csomaggal kapcsolatos rendelkezéseket a felek hatályon kívül helyezték, azzal, hogy a

Önkormányzat tulajdonát képező 1083 Budapest, VIII. kerület Bókay J. u. 43. szám alatt található ingatlan 4200/10000 tulajdoni hányad pályázat útján kerül értékesítésre.

(F) Felek egyezően rögzítik, hogy a Megállapodás I/6. számú mellékletét a Közterület Program tekintetében elmaradó munkákra tekintettel módosítani kívánják.

(D) Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a módosított Előszersződés II. szerinti Csereingatlanok II/A csomag tekintetében az Önkormányzat és a Futureal 1. Ingatlanbefektetési Alap 2016. december 12. napján aláírták a csereszerződés II/A-t, amely csereszerződés II/A-t („Csereszerződés II/A”) a Futureal 1. Ingatlanbefektetési Alap letétkezelője jóváhagyott. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdése és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján a Csereszerződés II/A a Kormányhivatalhoz benyújtásra került jóváhagyásra.

A Kormányhivatal a 14/2017/BP08KER nyilvántartási számú (iktatási szám: BP/1010/00153-2/2017), 2017. január 24. napján kelt felhívásában kérte az Önkormányzattól a Csereszerződés II/A szerinti ingatlanok csereértéke vonatkozásában az igazságügyi szakértői vélemény (Dr. Márkus Gábor igazságügyi szakértő) aktualizálását.

Önkormányzat megrendelte a Csereszerződés II/A és módosított Előszersződés II. szerinti II/B csomag ingatlanok csereértéke vonatkozásában az igazságügyi szakértői vélemény aktualizálását.

A Csereszerződés II/A és módosított Előszersződés szerinti II/B csomag ingatlanok csereértéke vonatkozásában az igazságügyi szakértői vélemény 2017. március 14. napján elkészült („Aktualizált Szakértői Vélemény”).

(E.) Az Aktualizált Szakértői Vélemény alapján módosultak a Csereszerződés II/A-ban meghatározott csereértékek, így az Önkormányzat és a Futureal 1. Ingatlanbefektetési Alap a 2016. december 12. napján aláírt Csereszerződés II/A-t a Ptk. alapján közös megegyezéssel jelen megállapodás módosítással egyidejűleg aláírásra kerülő új Csereszerződés aláírásával felbontják és Felek mind a II/A és II/B csomag vonatkozásába Csereszerződést írnak alá. egy okiratba foglaltan, tekintettel arra, hogy a Módosított Előszersződés II. szerinti II/B csomag vonatkozásában is bekövetkezett az ingatlanok cseréjének feltétele, azaz a csereszerződés II/B szerződés is aláírható.

(F) Felek egyezően rögzítik, hogy a Megállapodás 3.10. pontja szerinti határidőket módosítani kívánják a fenti (F) pontban foglaltakra tekintettel.

II. A JELEN MEGÁLLAPODÁS MÓDOSÍTÁS CÉLJA

2.1 Felek a Preambulumban előadottakra tekintettel módosítani kívánják a Megállapodást („Megállapodás 3. számú Módosítása”).

III. MEGÁLLAPODÁS MÓDOSÍTÁSA

3.1. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Megállapodás I/6. számú melléklet Közterület program részét az alábbiak szerint módosítják (módosítást piros betűvel szedett részek jelzik):

Práter utca /Futó utca - Szigony u., út és járda felületen aszfalt burkolat cseréje, a szükséges kiegészítő munkákkal, meglévő szegély újraépítése, vízelvezetési hibák lokális megoldása, meglévő közvilágításhálózat szükség szerinti cseréje, kiegészítése (kivéve a Szigony u. és Bókay u. közötti páratlan oldali járdaszakasz)	2017.12.31. azzal, hogy a közbeszerzési eljárás alapján a vállalkozási szerződés megkötésre kerül 2017.06.30. napjáig	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	2017.12.31. azzal, hogy a közbeszerzési eljárás alapján a vállalkozási szerződés megkötésre kerül 2017.06.30. napjáig	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	2017.12.31. azzal, hogy a közbeszerzési eljárás alapján a vállalkozási szerződés megkötésre kerül 2017.06.30. napjáig	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	2017.12.31., azzal, hogy a közbeszerzési eljárás alapján a vállalkozási szerződés megkötésre kerül 2017.06.30. napjáig	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 * azzal, hogy elmaradó tétel a Bókay János utca jelen 3. Számú Megállapodás Módosítás 2. számú mellékletét képező rajzon zöld színnel jelölt területe	2017.03.31	Önkormányzat	Önkormányzat	Lezárási szerződés szerint Önkormányzat beruház
---	------------	--------------	--------------	---

3.2. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy amennyiben a közbeszerzési eljárás eredménye tekintetében jogorvoslati eljárásra kerül sor, kizárólag a 3.1. pont szerinti szerződéskötési 2017.06.30. határidő meghosszabbodik a jogorvoslati eljárás időtartamával.

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az Önkormányzat a 3.1. pont szerinti 2017. június 30. napja szerződéskötési határidő tekintetében késedelembe esik, a késedelemre a Megállapodás 3.36. pont szerinti szabály vonatkozik.

3.3. A Megállapodás I/6. számú melléklete a jelen Módosítás 1. számú mellékletét képező I/6. számú mellékletre módosul.

3.4. A Befektető a jelen Megállapodás 2. számú mellékletét képező rajzon elmaradó tételként szereplő Bókay János utca zöld színnel jelölt szakasza tekintetében a Ptk. 6:589 § alapján a jelen pont szerinti közérdekű felajánlást teszi. Befektető vállalja ezen szakasz alépitményének és burkolatának a Megállapodás I/6. számú melléklete (jelen 3. számú Megállapodás Módosítás 1. számú melléklete) szerinti műszaki tartalomnak megfelelő (kockakő burkolat elszállítása, új aszfalt és beton pályaszerkezet építés meglévő földmunkára, meglévő szegély újraépítése, járda aszfalt burkolat cseréje, közvilágítás kiépítése) megépítését legkésőbb 2018. december 31. napjáig. Önkormányzat kijelenti, hogy az ehhez szükséges tulajdonosi és egyéb hozzájárulásokat Befektető kérésre haladéktalanul megadja.

3.5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Megállapodás 3.10. pontját az alábbiak szerint módosítják:

„3.10. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Csereingatlanok II/A és Csereingatlanok II/B vonatkozásában a cserefeltételek teljesültek.

Szerződő felek megállapodnak, ha az Önkormányzat bármelyik Csomag Csereszerződés II-t (Csereszerződés II/A, Csereszerződés II/B) nem írja alá vagy 2017. június 15-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 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 megíúsulási 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. június 15. -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 (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 igénnyel 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. június 15-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. november 30-ig (kivéve, ha a pályázatot bíróság előtt bárki megtámadja, mely esetben a határidő 2018. november 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 Csereingatlanok 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.”

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 értelmezhetetlenné, 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, és 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 [*] számú határozatával adott felhatalmazást a jelen Megállapodás módosítás aláírására.

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

Budapest, 2017. [*]

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.**
Pribelszki Szabolcs és Fernezelyi Gergely
igazgatósági tagok

Fedezet:
Pénzügyileg ellenjegyzem:

dátum: Budapest, 2017

Páris Gyuláné
gazdasági vezető

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

dr. Mészár Erika
aljegyző

Melléklet:

1. számú melléklet: I/6. számú melléklet

2.számú melléklet: Bókay János utca elmaradó tétel és közérdekű felajánlással érintett szakasza

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 - Szigony u., út és járda felületen aszfalt burkolat cseréje, a szükséges kiegészítő munkákkal, meglévő szegély újraépítése, vízelvezetési hibák lokális megoldása, meglévő közvilágításhálózat szükség szerinti cseréje, kiegészítése (kivéve a Szigony u. és Bókay u. közötti páratlan oldali járdaszakasz)	2017.12.31. azzal, hogy a közbeszerzési eljárás alapján a vállalkozási szerződés megkötésére kerül 2017.06.30. napjáig	Önkormányzat	Önkormányzat	Lezárási szerződés szerint Önkormányzat beruház
Práter utca (Bókay - Szigony utca között páratlan oldali járdaszakasz)	2017.03.31	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	2017.12.31. azzal, hogy a közbeszerzési eljárás alapján a vállalkozási szerződés megkötésére kerül 2017.06.30. napjáig	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 azzal, hogy elmaradó tétel a Bókay János utca jelen 3. Számú Megállapodás Módosítás 2. számú mellékletét képező rajzon zöld színnel jelölt területe	2017.03.31	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	2017.12.31. azzal, hogy a közbeszerzési eljárás alapján a vállalkozási szerződés megkötésére kerül 2017.06.30. napjáig	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	2017.12.31. azzal, hogy a közbeszerzési eljárás alapján a vállalkozási szerződés megkötésére kerül 2017.06.30. napjáig	Önkormányzat	Önkormányzat	Lezárási szerződés szerint Önkormányzat beruház
Szigony utca / Práter utca - Tömő utca, útfelület javítás, új szegély építés, járdaépítés, közvilágítás építés	2017.03.31	Önkormányzat	Önkormányzat	Lezárási szerződés szerint Önkormányzat beruház
Szigony utca / Tömő utca - Üllői út	elmarad	Önkormányzat	-	Lezárási szerződés szerint Befektető eltekint

[Handwritten signature]

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/A

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; törzskönyvi száma: 735715; adószáma: 15735715-2-42; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviselőjében 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, székhelye: 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: 01-10-044934, statisztikai számjel: 13052502-6630-114-01, adószáma: 13052502-2-42, képviselőjében: 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. Előszözerződés került megkötésre („**Előszözerződés II.**”) B. Előszözerződés II. 2016. június 09. napján módosításra került arra tekintettel, hogy az Előszözerződés II. szerinti csereingatlanok 3 ingatlancsomagra kerültek megbontásra és így a csomagok önállóan is elcserélhetők („**Módosított Előszözerződés II.**”). Előszözerződés II. 2016. november 11. napján módosításra került, amely módosítás alapján módosításra került a Csereingatlan II/B csomag teljesítési határideje és felek a Csereszerződés II/C csomag hatályon kívül helyezték, azzal, hogy az Önkormányzat a tulajdonát képező 1083 Budapest, VIII. kerület Bókay J. u. 43. szám alatt található ingatlan 4200/10000 tulajdoni hányadot pályázat útján értékesíti. („**Módosított Előszözerződés III.**”)

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyszvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviselőjében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

C. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a módosított Előszerződés II. szerinti Csereingatlanok II/A csomag tekintetében Felek 2016. december 12. napján aláírták a csereszerződés II/A-t, amely csereszerződés II/A-t a Futureal 1. Ingatlanbefektetési Alap letétkezelője jóváhagyott. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdése és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján a csereszerződés II/A a Kormányhivatalhoz benyújtásra került jóváhagyásra.

A Kormányhivatal a 14/2017/BP08KER nyilvántartási számú (iktatási szám: BP/1010/00153-2/2017), 2017. január 24. napján kelt felhívásában kérte az Önkormányzattól a csereszerződés II/A szerinti ingatlanok csereértéke vonatkozásában az igazságügyi szakértői vélemény (Dr. Márkus Gábor igazságügyi szakértő) aktualizálását.

D. A Csereszerződés II/A ingatlanok csereértéke vonatkozásában az igazságügyi szakértői vélemény 2017. március 14. napján elkészült („Aktualizált Szakértői Vélemény”).

E. Az Aktualizált Szakértői Vélemény alapján módosultak a csereszerződés II/A-ban meghatározott csereértékek, így Szerződő felek megállapodnak, hogy a 2016. december 12. napján aláírt csereszerződés II/A-t a Ptk. alapján közös megegyezéssel jelen új csereszerződés II/A csomag aláírásával felbontják és Felek jelen új csereszerződést („Csereszerződés”) kötik meg a II/A csomag vonatkozásában.

1.1. A felek megállapodnak, hogy a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a 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 „felülvizsgálat alatt”, 110.037.000.-Ft, általános forgalmi adóval növelten 139.746.990.-Ft csereértékű ingatlan.
- 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

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviselőjében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő



„felülvizsgálat alatt” alatt található, 102.826.000.-Ft, általános forgalmi adóval növelten 130.589.020.-Ft csereértékű ingatlan.

a fenti ingatlanok a továbbiakban együttesen: „FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Ingatlanok”

tulajdonjogát átruházza csere jogcímen az alábbiakban meghatározásra kerülő Önkormányzati Ingatlanok tulajdonjogának ellenében és az 5. pont szerinti csereérték különbözet **FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap** részére történő megfizetésével az Önkormányzatra a 2. pont szerinti bejegyzési engedélyben.

1.2. A felek megállapodnak, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a tulajdonában álló,

- a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36260** helyrajzi szám alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 874 négyzetméter nagyságú, természetben 1083 Budapest, VIII. kerület Tömő utca 18. szám alatt található, 126.045.000.-Ft, általános forgalmi adóval növelten 160.077.150.-Ft csereértékű ingatlan. *Az ingatlanra az Elmű Hálózati Kft. javára 4 négyzetméterre vezetékJog van bejegyezve. Az ingatlanra a „CORVIN” Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt. elővásárlási joga van bejegyezve.*

- és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló, a 1083 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, 20m² területű lakás a hozzá tartozó 493/10000 tulajdoni hányaddal, 5.011.000.-Ft csereértékű lakás,

fszt. 2. alatti, 36215/0/A/2 helyrajzi számú, 34 m² területű lakás a hozzá tartozó 837/10000 tulajdoni hányaddal, 8.519.000.-Ft csereértékű lakás,

fszt. 3. alatti, 36215/0/A/3 helyrajzi számú, 30 m² területű lakás a hozzá tartozó 739/10000 tulajdoni hányaddal, 7.517.000.-Ft csereértékű lakás,

fszt. 6. alatti, 36215/0/A/6 helyrajzi számú, 93 m² területű lakás a hozzá tartozó 2290/10000 tulajdoni hányaddal, 21.959.000.-Ft csereértékű lakás,

fszt. 7. alatti, 36215/0/A/7 helyrajzi számú, 28 m² területű lakás a hozzá tartozó 690/10000 tulajdoni hányaddal, 7.016.000.-Ft csereértékű lakás,

fszt.12. alatti, 36215/0/A/12 helyrajzi számú, 20 m² területű lakás a hozzá tartozó 493/10000 tulajdoni hányaddal, 5.011.000.-Ft csereértékű lakás,

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviselőjében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

összesen 55.033.000.-Ft csere értékű társasházi külön tulajdonra.

Az ingatlanokra a „CORVIN” Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt. elővásárlási joga van bejegyezve.

a továbbiakban együttesen: „Önkormányzati Ingatlanok”

tulajdonjogát átruházza a FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap Ingatlanok tulajdonjogának ellenében a FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alapra a 2. pont szerinti bejegyzési engedélyben csere jogcímen.

Az Önkormányzati Ingatlanok közül a társasházi albetétek átruházása az ÁFA Tv. vonatkozó rendelkezése szerint ÁFA mentes.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése értelmében a fenti lakás ingatlanokról energetikai tanúsítványt kell készíteni, melyről az Önkormányzat köteles gondoskodni. Önkormányzat jelen szerződés aláírásával a FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alapnak átadja az energetikai tanúsítványokat, melyeknek száma HET-00520448, HET-00520456, HET-00520453, HET-00520454, HET-00520455, HET-00520450. FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap az energetikai tanúsítványokat átvette.

Önkormányzat feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 36215/0/A/1 helyrajzi számú, természetben 1083 Budapest, Tömő u. 28. fszt. 1. szám alatti ingatlanon 207585/1/2003/03.06.17. számon bejegyzett elővásárlási joga törlése kerüljön a csere jogcímen történő tulajdonjog bejegyzéssel egyidejűleg.

A FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap Ingatlanok és az Önkormányzati Ingatlanok a továbbiakban együttesen: Csereingatlanok.

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

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviselőjében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

2. Tulajdonjog átruházása

2.1. Felek az 5. pont szerinti csereérték különbözet FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap részére történő maradéktalan megfizetése feltételével, a 2.2. pont szerint ügyvédi letétbe helyezett külön nyilatkozatban („**Bejegyzési Engedély**”) átruházzák kölcsönösen egymásra a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Ingatlanok és az Önkormányzati Ingatlanok tulajdonjogát és az alábbiak szerint nyilatkoznak:

A FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy

- a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 36195 helyrajzi szám alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 763 négyzetméter nagyságú, természetben 1083 Budapest, VIII. kerület Szigony utca 26. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található ingatlanra Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonjogát csere jogcímén,
- 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 „felülvizsgálat alatt” alatt található ingatlanra Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonjogát csere jogcímén,

az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap tulajdonjogát töröljék.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy

- a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 36260 helyrajzi szám alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 874 négyzetméter nagyságú, természetben 1083 Budapest, VIII. kerület Tömő utca 18. szám „felülvizsgálat alatt” alatt található ingatlanra a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap 1/1 arányú tulajdonjogát csere jogcímén
- és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló, a 1083 Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 36215 helyrajzi számú társasházi törzslapon nyilvántartott, Budapest, VIII. kerület Tömő utca 28. szám alatti társasházban lévő

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlanulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviselőjében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlanulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

fszt. 1. alatti, 36215/0/A/1 helyrajzi számú, 20m2 területű lakás ingatlanra a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap 1/1 arányú tulajdonjogát cseré jogcímén,

fszt. 2. alatt, 36215/0/A/2 helyrajzi számú, 34 m2 területű lakás ingatlanra a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap 1/1 arányú tulajdonjogát cseré jogcímén,

fszt. 3. alatti, 36215/0/A/3 helyrajzi számú, 30 m2 területű lakás ingatlanra a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap 1/1 arányú tulajdonjogát cseré jogcímén,

fszt. 6. alatti, 36215/0/A/6 helyrajzi számú, 93 m2 területű lakás ingatlanra a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap 1/1 arányú tulajdonjogát cseré jogcímén,

fszt. 7. alatti, 36215/0/A/7 helyrajzi számú, 28 m2 területű lakás ingatlanra a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap 1/1 arányú tulajdonjogát cseré jogcímén,

fszt.12. alatti, 36215/0/A/12 helyrajzi számú, 20 m2 területű lakás ingatlanra a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap 1/1 arányú tulajdonjogát cseré jogcímén,

az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata tulajdonjogát töröljék.

2.2. Felek megállapodnak, hogy a Bejegyzési Engedély 9 eredeti példányát ügyvédi letétbe helyezik a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél azt követő 2 (kettő) munkanapon belül, hogy a jelen csereszerződés Kormányhivatal által történő jóváhagyásról szóló levelet a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a 9. pont szerinti átvette. („Okirati Letét”).

2.2.1. Az Okirati Letétet a letéteményes ügyvéd az Értesítés I. vagy az Értesítés II. kézhezvétele napján vagy legkésőbb az ezt követő 3 (három) munkanapon belül a kiadja a Felek részére és benyújthatja a Földhivatalhoz (eljáró Kormányhivatalhoz) a Bejegyzési Engedélyt ha az 5. pont szerinti értékkülönbözöt a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap 5. pont szerinti bankszámláján jóváírásra került és erről a

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlanulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviselőjében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlanulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő



FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap írásbeli nyilatkozatban értesítette (Értesítés I.) a letéteményes ügyvédet vagy az Önkormányzat írásban értesítette (Értesítés II.) a letéteményes ügyvédet arról, hogy az 5. pont szerinti összeget az 5. pontban megjelölt bankszámlaszámra átutalta és ezen leveléhez csatolja az átutalást teljesítő bank eredeti igazolását az átutalás visszavonhatatlan megtörténtéről.

Felek törekszenek arra, hogy a Bejegyzési Engedély kiadása napja és az 5. pont szerinti összeg FUTUREAL I. Ingatlanbefektetési Alap részére történő megfizetése napja egy ugyanazon a napon történjen meg.

Bejegyzési Engedély ügyvédi letétből történő 2.2.1. pont szerinti kiadása a csereszerződés zárásának minősül („Csere Zárása”).

2.2.2. Az Okirati Letét a 12. pont szerinti esetben visszajár 3 (három) munkanapon belül a Feleknek azt követően, hogy letéteményes ügyvédet a Felek külön – külön vagy együttesen értesítették a jelen csereszerződés felbontásáról és megküldték letéteményes ügyvéd részére csereszerződés felbontásáról szóló aláírt eredeti nyilatkozatot is (elállási nyilatkozat vagy felbontó közös megállapodás), amely esetben a letétemény ügyvéd köteles a Bejegyzési Engedélyre rávezetni, hogy „érvénytelen”.

3. Önkormányzat az „Önkormányzati Ingatlanok” tulajdonjogát a „FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Ingatlanok” Önkormányzatra történő átruházásával egyidejűleg ruházza át csere jogcímen a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alapra és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a „FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Ingatlanok” tulajdonjogát az „Önkormányzati Ingatlanok” FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alapra történő átruházásával és az 5. pont szerinti értékkülönbséget FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére történő megfizetésével ruházza át csere jogcímen.

A Szerződő Felek a jelen Csereszerződés aláírásával kérik a BFKH XI. Kerületi Hivatalát, 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 BFKH XI. Kerületi Hivatalhoz történő benyújtásáig, de legfeljebb az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § b) pontja szerint, a jelen okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlanulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviselőjében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlanulajdonos II.



4. A felek rögzítik, hogy a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap szolgáltatott ingatlanok értéke 212.863.000 –Ft, amelyet 57.473.010.-Ft általános forgalmi adó terhel (bruttó 270.336.010,-Ft), az Önkormányzat által szolgáltatott ingatlanok értéke 181.078.000.-Ft, amelyet 34.032.150.-Ft általános forgalmi adó terhel (bruttó 215.110.150.-Ft). Önkormányzati Ingatlanok közül a társasházi albetétek átruházása az ÁFA Tv. vonatkozó rendelkezése szerint ÁFA mentes, amit a Felek az elszámolás során megfelelően figyelembe vettek.

A felek a csereértékek meghatározásánál közjegyző által kirendelt Dr. Márkus Gábor igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő 2017. év március hónap 14. napján kelt értékbecslését vették alapul.

5. A felek megállapodnak, hogy a csereérték alapján a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap javára mutatkozó bruttó 55.225.860,-Ft értékkülönbözetet az Önkormányzat a cereszerződés hatályossá válásától számított 10 napon belül fizeti meg a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alapnak a K&H Bank Zrt-nél vezetett 10201006-50223677-00000000 bankszámlára történő átutalással.

6. A felek megállapodnak, hogy a csereként szolgáltatott ingatlanokat általános forgalmi adó fizetési kötelezettség terheli (kivéve a társasházi albetéteket). Az 5. pont szerinti bruttó 55.225.860–Ft összegről a bruttó 55.225.860–Ft összeg FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal az Alap előlegszámlát állít ki az Önkormányzat részére. A birtokátruházás napjával, mint teljesítés napjával az Önkormányzat a bruttó 215.110.150,-Ft összegről számlát állít ki a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére, míg a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap bruttó 270.336.010-Ft mínusz az előlegszámla összege (bruttó 55.225.860–Ft) összegéről számlát állít ki az Önkormányzat részére. 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.

7. A felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak a csere tárgyát képező ingatlanok birtokának másik félre való átruházására. A birtokátruházásra attól számított 30 napon belül kerül sor, amely napon az 5. pont szerinti értékkülönbözet a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére megfizetésre kerül.

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő



Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a birtokátruházásnak nem akadálya (a 8. pont következményei nem alkalmazhatóak), ha a Bérleti Szerződés felmondásra került, de a Bérlet még a Bérleti Szerződés szerinti ingatlanokat használja a Bérleti Szerződés megszűnése napjáig.

8. 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 köteles fizetni naponta a másik félnek, amely a felmerülésekor esedékes.

9. A felek megállapodtak, hogy a csereszerződés hatályossá válásának időpontjától számított határidők kezdetének azt a napot tekintik, amikor a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap átvette az Önkormányzat értesítését arról, hogy a Fővárosi Kormányhivatal a csereszerződés hatályossá válásához szükséges jóváhagyását megadta.

10. A felek tudatában vannak, hogy Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdése szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető: c) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan cséréje esetén. A (2) bekezdés értelmében az (1) bekezdés c) pontja esetén, ha a cserevel érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy megyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A Kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

11. A jelen jogügylet az idézett törvényhely alapján a Fővárosi Kormányhivatal jóváhagyására szorul. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a jelen szerződés aláírását és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap letétkezelőjének bejegyzés megadását követő 8 napon belül kéri a Fővárosi Kormányhivatal jóváhagyását. A Kormányhivatal döntéséről az Önkormányzat - annak kézhezvételétől számított 10 napon belül - értesíti FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alapot írásban.

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlanulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviselőjében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlanulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő



12. Ha a Kormányhivatal a jelen Csereszerződés jóváhagyást a Csereingatlanok ismételt újraértékelésétől teszi függővé, akkor a felek kötelesek a Csereingatlanok aktuális forgalmi értékét, lehetőség szerint a korábbi értékbecslést végző szakértővel meghatározatni és a cserét – a Csereszerződés értelemszerű módosításával – az aktualizált forgalmi értékek figyelembevételével végrehajtani feltéve, hogy az értékkülönbség összege nem változik több, mint 20.000.000 Ft-tal a Csereszerződés tekintetében. Ha az értékkülönbség változása ezen értékhatárokat meghaladja, akkor annak a félnek az írásbeli kezdeményezésére, akinek a hátránya az értékkülönbség ezen értékhatároknál nagyobb mértékben változik („Sérelmet Szenvedő Fél”) a felek csere helyett – a Csereszerződés megszüntetése mellett – az alábbi eljárást („Alternatív Eljárást”) kötelesek végrehajtani a Csereingatlanok tulajdonjogának kölcsönös átruházására:

- az Önkormányzati Ingatlanok együttesen történő értékesítésére a kiűritést 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;
- 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.

13. A csereérték különbözetről a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal az Alap előlegszámlát állít ki az Önkormányzat részére. Az Ingatlanok birtokátruházása 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

Önkormányzat képviselője: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlan tulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviselője eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlan tulajdonos II.

pénzügyi rendezést nem igényelnek és az egymással szembeni számla követeléseiket a számla összegek kölcsönös beszámításával teljesítettnek tekintik.

14. Csereszerződés megszégése miatti elállás

Ha az Önkormányzat a Csereszerződés tekintetében a csere ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatokat nem teszi meg, vagy az 5. pont szerinti értékkülönböt nem fizeti meg 15 naptári napon belül, vagy a 11. pontban meghatározott határidőig a Kormányhivatal jóváhagyását nem kéri meg, a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap jogosult a Csereszerződéstől elállni. Ilyen elállás esetén a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a Csereszerződés tekintetében 100.000.000.-Ft (százmillió forint) összegű meghiúsulási kötbérre jogosult az Önkormányzattól, függetlenül attól, hogy a fenti kötelezettségek milyen okból nem teljesültek.

Csereszerződés 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.

Az Önkormányzat csak akkor nem köteles a kötbért megfizetni, ha a Csereszerződés meghiúsulását a Befektető vagy a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap, vagy jogszabályváltozás (nem az Önkormányzat rendelete), vagy az okozta, hogy a Kormányhivatal Csereszerződést 2017. június 15.-ig annak ellenére nem hagyta jóvá, hogy az Önkormányzat a kérelmet a 11. pontban meghatározott határidőig megfelelő formában benyújtotta, vagy azt a Kormányhivatal elutasította, de ebben az esetben a Felek az Alternatív Eljárást kötelesek végrehajtani.

A fenti kötbért az Önkormányzat akkor is köteles megfizetni, Alternatív Eljárás alkalmazására kerülne sor, de az Önkormányzat szerződésszegése (így különösen, de nem kizárólag amiatt, mert az Önkormányzat nyilvános értékesítésre 2017. szeptember 15-ig nem ír ki pályázatot és emiatt a Csereingatlanok kölcsönös átruházására 2017. november 30-ig nem kerül sor. (A Csereingatlanok kölcsönös átruházására meghatározott 2017. november 30 -i határidő 2018. november 30.-re módosul, ha a pályázatot bíróság előtt harmadik személy megtámadja.)

A fenti kötbért az Önkormányzat akkor is köteles megfizetni, ha a Csereszerződések megszüntetésre kerül és az Alternatív Eljárás alkalmazására kerülne sor, de az Önkormányzat szerződésszegése (így különösen, de nem

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlanulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviselőjében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlanulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő


20

kizárólag amiatt, mert az Önkormányzat a nyilvános értékesítésére 2017. augusztus 15.-ig nem ír ki pályázatot) és emiatt a jelen Csere II/A Ingatlanok kölcsönös átruházására 2017 november 30-ig nem kerül sor. (A Csomag Csere II/A Ingatlanok kölcsönös átruházására meghatározott 2017. november 30-i határidő 2018. november 30.-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.

A felek kijelentik, hogy a kötbér összegének a megállapításakor figyelemmel voltak arra, hogy a Befektető (CORVIN Zrt.) - 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 meghíúsulása a Befektető illetve a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap egyéb ingatlanainak értékére illetve az egész Corvin sétány fejlesztésére negatív hatással van. A Csereszerződés meghíúsulása miatt a fenti kötbéren túl sem a Befektető, sem a Futureal csoport más vállalata további igényrel nem léphet fel.

15.A felek megállapodnak, hogy bármelyik fél jogosult elállni a jelen Csereszerződéstől a másik félhez intézett nyilatkozattal akkor is, ha:

- a) 2017. év június hónap 15. napjáig a Fővárosi Kormányhivatal jóváhagyása nem áll rendelkezésre, feltéve, hogy az Önkormányzat a kérelmet a 11. pontban meghatározott időben, az előírt formában benyújtotta;

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlanulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviselőjében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlanulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő



- b) a Fővárosi Kormányhivatal a jóváhagyását nem adja meg (a kérelmet elutasította),
 - c) Földhivatal bármelyik jelen Csereszerződés bejegyzési kérelmét jogerősen elutasítja és az elutasítás oka szerződésmódosítással sem orvosolható,
 - d) a Fővárosi Kormányhivatal a jóváhagyást a Csereingatlanok újraértékelésétől teszi függővé és az újraértékelt szakértői vélemény szerint az értékkülönbözöt a 12. pontban meghatározott mértéknél nagyobb értékben kerül meghatározásra és a Sérelnet Szenvedő Fél Alternatív Eljárást kezdeményez,
- A jelen 15. pont a), b), c) és d) pontjában meghatározott esetben az elállást követően a Felek az Alternatív Eljárást kötelesek lebonyolítani.

16. A felek kijelentik, hogy ismerik a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:118. § (1) bekezdésében foglaltakat, mely szerint, ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A (2) bekezdés értelmében a beleegyezésről vagy jóváhagyásról történő nyilatkozattételig, valamint a nyilatkozattételre megszabott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. A (3) kimondja, hogy a szerződés nem válik hatályossá, ha a harmadik személy a beleegyezést vagy a hatóság a jóváhagyást nem adja meg vagy ha arról a bármelyik fél által a másik féllel közölt megfelelő határidőn belül nem nyilatkozik. A Ptk. 6:119. § (1) bekezdése értelmében, ha a szerződés hatálya nem állt be, vagy a szerződés hatályát veszítette - ideértve azt az esetet is, ha a szerződéshez a harmadik személy beleegyezése vagy a hatóság jóváhagyása hiányzik, vagy azt megtagadták - a szerződés teljesítése nem követelhető.

17. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdés értelmében a nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. 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.

18. A felek ismerik az ingatlanoknak jelen szerződés aláírásának időpontjában érvényes adatait tartalmazó tulajdoni lapokat és tudomásuk van arról, hogy a szolgáltatott ingatlanokat az ELMŰ javára vezeték jog terheli.

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlanulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviselőjében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlanulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

 22

Ezen vezeték jogokat kivéve a felek kölcsönösen szavatolják a csere tárgyat képező ingatlanok per-, teher- és igénymentességét, kivéve a vezetékjogot. A felek kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlanokat semmilyen terhek nem érintik, kivéve a vezetékjogot, s nem kötöttek olyan szerződést és nincs folyamatban olyan eljárás, amelynek eredményeként a bármelyik csere tárgyat képező ingatlanra bármelyik szerződő felet vagy harmadik személyt illető jogok vagy terhek kerülhetnének bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Önkormányzat tudomással bír arról, hogy a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a tulajdonát képező 36195, 36196, helyrajzi számú ingatlanok is érintően a **GRUND 8 Kulturális Vagyongkezelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal** (székhelye: 1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 41.; cégjegyzékszám: 01-09-867710, adószáma: 13681414-2-42, statisztikai számjele: 13681414-6820-113-01), mint bérlővel gépjármű parkoló használata céljából bérleti szerződést kötött. A bérleti szerződést a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a jelen Csereszerződés hatályossá válása napját követő 5 munkanapon belül felmondja a bérleti szerződés szerinti 10 napos felmondási idővel.

19. A felek kijelentik, hogy a csere tárgyat képező ingatlanokat kölcsönösen megtekintették és azokat általuk megismert állapotban cserélik el.

20. 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 csereszerződéssel kapcsolatos valamennyi lényeges kérdéstről egymást tájékoztatták, ezért kijelentik, hogy erre figyelemmel utóbb egyik szerződő fél sem hivatkozhat a szerződés érvénytelenségére tévedés vagy megtévesztés jogcímén.

21. A felek a csere szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére, valamint az ingatlan nyilvántartási eljárásban való képviselőjükre megbízást és meghatalmazást adnak a Dr. Bálint Tibor Ügyvédi Irodának (székhelye: 1052 Budapest, Régiposta utca 12. I. emelet 3., képviseli: Dr. Bálint Tibor ügyvéd).

22. A felek kijelentik, hogy a csereszerződés valamennyi tárgykörében részletes jogi felvilágosítást kaptak a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől, ideértve az adó- és illetékvonzatokat is.

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlanulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviselőjében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlanulajdonos II.



23. A felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés mindenben az ügyleti akaratukat tükrözi, megerősítik, hogy a szerződés tartalma minden tekintetben megfelel az ügyvédeknek adott utasításuknak.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 153/2014 (VIII.27.), 140/2016 (VI.02.) valamint a [*]számú határozatával adott felhatalmazást a jelen csereszerződés aláírására.

24. 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.

25. A felek a saját oldalukon viselik a szerződés 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.

26. FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személy, Önkormányzat kijelenti, hogy jogi személy. Felek kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési joguk korlátozva nincsen.

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap kijelenti, hogy mint ingatlanalap az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 23/A. §-ban foglaltak alapján, kedvezményes, 2%-os vagyonszerzési illeték fizetésére jogosult.

27. A jelen csereszerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. szabályai az irányadóak.

28. A Felek a csereszerződést – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – felolvasás és értelmezés után saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták.

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlan tulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlan tulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő



29. A csereszerződést 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, 2017. április

.....
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 szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:

.....

Dr. Bálint Tibor ügyvéd
Dr. Bálint Tibor Ügyvédi Iroda
(1052 Budapest, Régiposta utca 12. I/3.)
Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2017. április

A FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Letétkezelője a jelen Csereszerződéshez 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, 2017. év hónap napján

K&H Bank Zrt.
Letétkezelő
képviseletében eljár:

Név:.....

Beosztás:.....

Név:.....

Beosztás:.....

Mellékletek:

1. számú melléklet: Ingatlanok TAKARNET rendszerről lebírított tulajdoni lapjai

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő



S. N. melléklet

1

Ingatlan Csereszerződés II/B

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; törzskönyvi száma: 735715; adószáma: 15735715-2-42; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviselőjében 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, székhelye: 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: 01-10-044934, statisztikai számjel: 13052502-6630-114-01, adószáma: 13052502-2-42, képviselőjében: 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. 2016. június 09. napján módosításra került arra tekintettel, hogy az Előszereződés II. szerinti csereingatlanok 3 ingatlancsomagra kerültek megbontásra és így a csomagok önállóan is elcserélhetőek („**Módosított Előszereződés II.**”). Előszereződés II. 2016. november 11. napján módosításra került, amely módosítás alapján módosításra került a Csereingatlan II/B csomag teljesítési határideje és felek a Csereszerződés II/C csomag hatályon kívül helyezték, azzal, hogy az Önkormányzat a tulajdonát képező 1083 Budapest, VIII. kerület Bókay J. u. 43. szám alatt található ingatlan 4200/10000 tulajdoni hányadot pályázat útján értékesíti („**Módosított Előszereződés III.**”).

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviselőjében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

- C. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a módosított Előszerződés II. szerinti Csereingatlanok II/A csomag tekintetében Felek 2016. december 12. napján aláírták a csereszerződés II/A-t, amely csereszerződés II/A-t a Futureal 1. Ingatlanbefektetési Alap letétkezelője jóváhagyott. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdése és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján a csereszerződés II/A a Kormányhivatalhoz benyújtásra került jóváhagyásra. A Kormányhivatal a 14/2017/BP08KER nyilvántartási számú (iktatási szám: BP/1010/00153-2/2017), 2017. január 24. napján kelt felhívásában kérte az Önkormányzattól a csereszerződés II/A szerinti ingatlanok csereértéke vonatkozásában az igazságügyi szakértői vélemény (Dr. Márkus Gábor igazságügyi szakértő) aktualizálását.
- D. A Csereszerződés II/A ingatlanok és ezzel együtt a jelen csereszerződés szerinti II/B cserecsomag ingatlanjainak csereértéke vonatkozásában az igazságügyi szakértői vélemény 2017. március 14. napján elkészült („Aktualizált Szakértői Vélemény”), amelyre tekintettel a jelen Cserecsomag II/B ingatlanjainak csereértéke módosult a módosított Előszerződésben meghatározott értékekhez képest.
- E. Felek a módosított Előszerződés II. alapján, tekintettel arra, hogy a csereszerződés megkötésének feltételei a cserecsomag II/B tekintetében teljesültek jelen csereszerződést írják alá a cserecsomag II/B tekintetében az Aktualizált Szakértői Vélemény alapján („Csereszerződés”).

1.1. A felek megállapodnak, hogy a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a tulajdonában álló,

- 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 „felülvizsgálat alatt” alatt található, 116.238.000.-Ft, általános forgalmi adóval növelten 147.622.260.-Ft csereértékű ingatlan. *Az ingatlanra a HVB Bank Hungary Zrt. (UniCredit Bank Zrt.) javára 13.000.000 EUR és járulékai erejéig első zálogjogi ranghelyre egyetemleges jelzálogjog van bejegyezve, melyet a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap köteles az 1.3. pont szerinti törölni.*

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviselőjében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

Az 27

a fenti ingatlan a továbbiakban: „FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Ingatlan”

tulajdonjogát átruházza csere jogcímen az alábbiakban meghatározásra kerülő Önkormányzati Ingatlan tulajdonjogának ellenében és az 5. pont szerinti csereérték különbözet Önkormányzat részére történő megfizetésével az Önkormányzatra a 2. pont szerinti bejegyzési engedélyben.

1.2. A felek megállapodnak, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a tulajdonában álló,

- a Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36216/1** helyrajzi szám alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 741 négyzetméter nagyságú, Budapest, VIII.ker. belterület „címkézés alatt” szám alatt (természetben a Budapest VIII. kerület Szigony utca 31-33 szám alatt található) található, 121.698.000,-Ft, általános forgalmi adóval növelten 154.556.460.-Ft csereértékű ingatlan. *Az ingatlanra az Elmű Hálózati Kft. javára 6 négyzetméterre vezetékJog van bejegyezve. Az ingatlanra a „CORVIN” Ingatlanfejlesztési, Építő és Városrehabilitációs Zrt. elővásárlási joga van bejegyezve.*

a továbbiakban: „Önkormányzati Ingatlan”

tulajdonjogát átruházza a **FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap Ingatlan** tulajdonjogának ellenében és az 5. pont szerinti csereérték különbözet Önkormányzat részére történő megfizetésével a **FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alapra** a 2. pont szerinti bejegyzési engedélyben csere jogcímen.

A **FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap Ingatlan** és az **Önkormányzati Ingatlan** a továbbiakban együttesen: **Csereingatlanok**.

1.3. A **FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap** 36197. helyrajzi számú ingatlant az UniCredit Bank javára bejegyzett egyetemleges jelzálogjog terheli. **FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap** kötelezettséget vállal arra, hogy a 36197 helyrajzi számú ingatlant tehermentesíti (egyetemleges jelzálogjog törlése iránti kérelem a BFKH XI. Kerületi Hivatalához beadásra kerül) az 5. pont szerinti érték különbözet

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlanulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviselőjében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlanulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

 28

megfizetése napjáig, de azt követően, hogy a Kormányhivatal jóváhagyta a jelen csereszerződést, azaz a FUTUREAL 1 Ingatlanbefektetési Alap Ingatlan per, teher és igénymentesen – ide nem értve a bejegyezett vezetékjogokat és szolgalmi jogokat - kerülnek az Önkormányzat részére átruházásra.

2. Tulajdonjog átruházása

2.1. Felek az 5. pont szerinti csereérték különbözet Önkormányzat részére történő maradéktalan megfizetése feltételével, a 2.2. pont szerint ügyvédi letétbe helyezett külön nyilatkozatban („**Bejegyzési Engedély**”) átruházzák kölcsönösen egymásra a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Ingatlan és az Önkormányzati Ingatlan tulajdonjogát és az alábbiak szerint nyilatkoznak:

A FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy

- 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 „felülvizsgálat alatt” alatt található ingatlanra Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonjogát csere jogcímén

az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap tulajdonjogát töröljék.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy

- Budapest VIII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36216/1** helyrajzi szám alatt felvett, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 741 négyzetméter nagyságú, természetben „címképzés alatt” szám alatt található ingatlanra a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap 1/1 arányú tulajdonjogát csere jogcímén

az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata tulajdonjogát töröljék.

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlanulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviselőjében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlanulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

2.2. Felek megállapodnak, hogy a Bejegyzési Engedély 9 eredeti példányát ügyvédi letétbe helyezik a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél azt követő 2 (kettő) munkanapon belül, hogy a jelen csereszerződés Kormányhivatal által történő jóváhagyásról szóló levelet a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a 9. pont szerinti átvette. („Okirati Letét”).

2.2.1. Az Okirati Letétet a letéteményes ügyvéd az Értesítés I. vagy az Értesítés II. kézhezvétele napján vagy legkésőbb az ezt követő 3 (három) munkanapon belül a kiadja a Felek részére és benyújthatja a Földhivatalhoz (eljáró Kormányhivatalhoz) a Bejegyzési Engedélyt ha az 5. pont szerinti értékkülönbözet az Önkormányzat 5. pont szerinti bankszámláján jóváírásra került és erről az Önkormányzat írásbeli nyilatkozatban értesítette (Értesítés I.) a letéteményes ügyvédet vagy az FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap írásban értesítette (Értesítés II.) a letéteményes ügyvédet arról, hogy az 5. pont szerinti összeget az 5. pontban megjelölt bankszámlaszámra átutalta és ezen leveléhez csatolja az átutalást teljesítő bank eredeti igazolását az átutalás visszavonhatatlan megtörténtéről.

Felek törekszenek arra, hogy a Bejegyzési Engedély kiadása napja és az 5. pont szerinti összeg Önkormányzat részére történő megfizetése napja egy ugyanazon a napon történjen meg.

Bejegyzési Engedély ügyvédi letétből történő 2.2.1. pont szerinti kiadása a csereszerződés zárásának minősül („Csere Zárása”).

2.2.2. Az Okirati Letét a 12. pont szerinti esetben visszajár 3 (három) munkanapon belül a Feleknek azt követően, hogy letéteményes ügyvédet a Felek külön – külön vagy együttesen értesítették a jelen csereszerződés felbontásáról és megküldték letéteményes ügyvéd részére csereszerződés felbontásáról szóló aláírt eredeti nyilatkozatot is (elállási nyilatkozat vagy felbontó közös megállapodás), amely esetben a letéteményes ügyvéd köteles a Bejegyzési Engedélyre rávezetni, hogy „érvénytelen”.

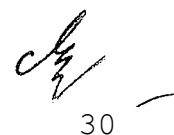
3. Önkormányzat az „Önkormányzati Ingatlan” tulajdonjogát a „FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Ingatlan” Önkormányzatra történő átruházásával egyidejűleg ruházza át csere jogcímen a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alapra és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a „FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Ingatlan” tulajdonjogát az „Önkormányzati Ingatlan” FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alapra történő átruházásával és az 5. pont szerinti

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő



értékkülönbözet Önkormányzat részére történő megfizetésével ruházza át csere jogcímen.

A Szerződő Felek a jelen Csereszerződés aláírásával kérik a BFKH XI. Kerületi Hivatalát, 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 BFKH XI. Kerületi Hivatalhoz történő benyújtásáig, de legfeljebb az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § b) pontja szerint, a jelen okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

4. A felek rögzítik, hogy a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap szolgáltatott ingatlan értéke 116.238.000 –Ft, amelyet 31.384.260.-Ft általános forgalmi adó terhel (bruttó 147.622.260,-Ft), az Önkormányzat által szolgáltatott ingatlan értéke 121.698.000.-Ft, amelyet 32.858.460.-Ft általános forgalmi adó terhel (bruttó 154.556.460.-Ft).

A felek a csereértékek meghatározásánál közjegyző által kirendelt Dr. Márkus Gábor igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő 2017. év március hónap 14. napján kelt értékbecslését vették alapul.

5. A felek megállapodnak, hogy a csereérték alapján az Önkormányzat javára mutató bruttó 6.934.200,-Ft értékkülönbözetet a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a csereszerződés hatályossá válásától számított 10 napon belül fizeti meg az Önkormányzat *) K&H Bank Zrt-nél vezetett [*]10403387-00028570-00000000bankszámlára történő átutalással.

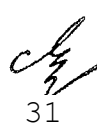
6. A felek megállapodnak, hogy a csereként szolgáltatott ingatlanokat általános forgalmi adó fizetési kötelezettség terheli. Az 5. pont szerinti bruttó 6.934.200–Ft összegről a bruttó 6.934.200–Ft összeg Önkormányzat bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal az Önkormányzat előlegszámlát állít ki a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére. A birtokátruházás napjával, mint teljesítés napjával az Önkormányzat a bruttó 154.556.460 Ft mínusz az előlegszámla összege (bruttó 6.934.200–Ft) összegéről számlát állít ki a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére, míg a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap bruttó 147.622.260-Ft összegéről számlát állít ki az Önkormányzat részére. Önkormányzat és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap megállapodnak, hogy ezen kettő számla követeléseiket egymással szemben

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlanulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviselőjében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlanulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő



beszámítják és így a számlák pénzügyi rendezést nem igényelnek és az egymással szembeni számla követeléseiket a számla összeggek kölcsönös beszámításával teljesítettnek tekintik.

7. A felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak a csere tárgyát képező ingatlanok birtokának másik félre való átruházására. A birtokátruházásra attól számított 30 napon belül kerül sor, amely napon az 5. pont szerinti értékkülönbözöt a Önkormányzat részére megfizetésre kerül.

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a birtokátruházásnak nem akadály a 8. pont következményei nem alkalmazhatóak), ha a Bérleti Szerződés felmondásra került, de a Bérlet még a Bérleti Szerződés szerinti ingatlant használja a Bérleti Szerződés megszűnése napjáig.

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

9. A felek megállapodtak, hogy a csereszerződés hatályossá válásának időpontjától számított határidők kezdetének azt a napot tekintik, amikor a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap átvette az Önkormányzat értesítését arról, hogy a Fővárosi Kormányhivatal a csereszerződés hatályossá válásához szükséges jóváhagyását megadta.

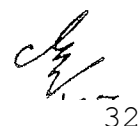
10. A felek tudatában vannak, hogy Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdése szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető: c) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan csereje esetén. A (2) bekezdés értelmében az (1) bekezdés c) pontja esetén, ha a cserevel érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy megyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlanulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviselőjében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlanulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő



11. A jelen jogügylet az idézett törvényhely alapján a Fővárosi Kormányhivatal jóváhagyására szorul. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a jelen szerződés aláírását és a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap letétkezelőjének bejegyzés megadását követő 8 napon belül kéri a Fővárosi Kormányhivatal jóváhagyását. A Kormányhivatal döntéséről az Önkormányzat - annak kézhezvételétől számított 10 napon belül – értesíti FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alapot írásban.

12. Ha a Kormányhivatal a jelen Csereszerződés jóváhagyást a Csereingatlanok újraértékelésétől teszi függővé, akkor a felek kötelesek a Csereingatlanok aktuális forgalmi értékét, lehetőség szerint a korábbi értébecslést végző szakértővel meghatározni és a cserét – a Csereszerződés értelemszerű módosításával - az aktualizált forgalmi értékek figyelembevételével végrehajtani feltéve, hogy az értékkülönbség összege nem változik több, mint 10.000.000 Ft-tal a Csereszerződés tekintetében. Ha az értékkülönbség változása ezen értékhatárt meghaladja, akkor annak a félnek az írásbeli kezdeményezésére, akinek a hátrányára az értékkülönbség ezen értékhatárnál nagyobb mértékben változik („Sérelmet Szenvedő Fél”) a felek csere helyett – a Csereszerződés megszüntetése mellett – az alábbi eljárást („Alternatív Eljárást”) kötelesek végrehajtani a Csereingatlanok tulajdonjogának kölcsönös átruházására:

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

13. A csereérték különbözetről az Önkormányzat bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal az Önkormányzat előlegrszámlát állít ki

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlanulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviselőjében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlanulajdonos II.

aFUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére. Az Ingatlanok birtokátruházása napjával, mint teljesítés napjával az Önkormányzat az általa szolgáltatott ingatlanok csereértékének megfelelő összeg mínusz az előlegszámla összegéről számlát állít ki a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap részére, míg a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap az általa szolgáltatott ingatlan csereértékének megfelelő összegről 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.

14. Csereszerződés megszegése miatti elállás

Ha az Önkormányzat a Csereszerződés tekintetében a csere ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatokat nem teszi meg, vagy a 11. pontban meghatározott határidőig a Kormányhivatal jóváhagyását nem kéri meg, a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap jogosult a Csereszerződéstől elállni. Ilyen elállás esetén a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a Csereszerződés tekintetében 100.000.000.-Ft (százmillió forint) összegű meghiúsulási kötbérre jogosult az Önkormányzattól, függetlenül attól, hogy a fenti kötelezettségek milyen okból nem teljesültek.

Csereszerződés 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.

Az Önkormányzat csak akkor nem köteles a kötbért megfizetni, ha a Csereszerződés meghiúsulását a Befektető vagy a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap, vagy jogszabályváltozás (nem az Önkormányzat rendelete), vagy az okozta, hogy a Kormányhivatal Csereszerződést 2017. június 15.-ig annak ellenére nem hagyta jóvá, hogy az Önkormányzat a kérelmet a 11. pontban meghatározott határidőig megfelelő formában benyújtotta, vagy azt a Kormányhivatal elutasította, de ebben az esetben a Felek az Alternatív Eljárást kötelesek végrehajtani.

A fenti kötbért az Önkormányzat akkor is köteles megfizetni, ha Alternatív Eljárás alkalmazására kerülne sor, de az Önkormányzat szerződésszegése (így különösen, de nem kizárólag amiatt, mert az Önkormányzat nyilvános értékesítésére 2017. szeptember 15-ig nem ír ki pályázatot és emiatt a Csereingatlanok kölcsönös

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlanulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviselőjében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlanulajdonos II.



átruházására 2017. november 30-ig nem kerül sor. (A Csereingatlanok kölcsönös átruházására meghatározott 2017. november 30 -i határidő 2018. november 30.-ra módosul, ha a pályázatot bíróság előtt harmadik személy megtámadja.)

A fenti kötbért az Önkormányzat akkor is köteles megfizetni, ha a Csereszerződések megszüntetésre kerül és az Alternatív Eljárás alkalmazására kerülne sor, de az Önkormányzat szerződésszegése (így különösen, de nem kizárólag amiatt, mert az Önkormányzat a nyilvános értékesítésre 2017. szeptember 15.-ig nem ír ki pályázatot) és emiatt a Csere II/B Ingatlanok kölcsönös átruházására 2017 november 30-ig nem kerül sor. (A Csomag Csere II/B Ingatlanok kölcsönös átruházására meghatározott 2017. november 30-i határidő 2018. november 30.-ra módosul, ha a pályázatot bíróság előtt harmadik személy megtámadja).

Az Önkormányzat a meghiúsulás 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.

A felek kijelentik, hogy a kötbér összegének a megállapításakor figyelemmel voltak arra, hogy a Befektető (CORVIN Zrt.) - 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 meghiúsulása a Befektető illetve a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap egyéb ingatlanainak értékére illetve az egész Corvin sétány fejlesztésére negatív hatással van. A Csereszerződés meghiúsulása miatt a fenti kötbéren túl sem a Befektető, sem a Futureal csoport más vállalata további igénnyel nem léphet fel.

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlanulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviselőjében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlanulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő



15.A felek megállapodnak, hogy bármelyik fél jogosult elállni a jelen Csereszerződéstől a másik félhez intézett nyilatkozattal akkor is, ha:

- a) 2017. év június hónap 15. napjáig a Fővárosi Kormányhivatal jóváhagyása nem áll rendelkezésre, feltéve, hogy az Önkormányzat a kérelmet a 11. pontban meghatározott időben, az előírt formában benyújtotta;
- b) a Fővárosi Kormányhivatal a jóváhagyását nem adja meg (a kérelmet elutasította),
- c) Földhivatal bármelyik jelen Csereszerződés bejegyzési kérelmét jogerősen elutasítja és az elutasítás oka szerződésmódosítással sem orvosolható,
- d) a Fővárosi Kormányhivatal a jóváhagyást a Csereingatlanok újraértékelésétől teszi függővé és az újraértékelt szakértői vélemény szerint az értékkülönbözöt a 12. pontban meghatározott mértéknél nagyobb értékben kerül meghatározásra és a Sérelmet Szenvedő Fél Alternatív Eljárást kezdeményez,

A jelen 15. pont a), b), c) és d) pontjában meghatározott esetben az elállást követően a Felek az Alternatív Eljárást kötelesek lebonyolítani.

Önkormányzat jogosult elállni a jelen Csereszerződéstől a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alaphoz intézett nyilatkozattal akkor is, ha a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a 5. pont szerinti értékkülönbözöt az 5. pont szerinti határidőt követő 15 naptári napon belül nem fizeti meg.

16. A felek kijelentik, hogy ismerik a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:118. § (1) bekezdésében foglaltakat, mely szerint, ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A (2) bekezdés értelmében a beleegyezésről vagy jóváhagyásról történő nyilatkozattétel, valamint a nyilatkozattételre megszabott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. A (3) kimondja, hogy a szerződés nem válik hatályossá, ha a harmadik személy a beleegyezést vagy a hatóság a jóváhagyást nem adja meg vagy ha arról a bármelyik fél által a másik féllel közölt megfelelő határidőn belül nem nyilatkozik. A Ptk. 6:119. § (1) bekezdése értelmében, ha a szerződés hatálya nem állt be, vagy a szerződés hatályát veszítette - ideértve azt az esetet is, ha a szerződéshez a harmadik

Önkormányzat képviselőjében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlanulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviselőjében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlanulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő



személy beleegyezése vagy a hatóság jóváhagyása hiányzik, vagy azt megtagadták - a szerződés teljesítése nem követelhető.

17. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdés értelmében a nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. 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.

18. A felek ismerik az ingatlanoknak jelen szerződés aláírásának időpontjában érvényes adatait tartalmazó tulajdoni lapokat és tudomásuk van arról, hogy a szolgáltatott ingatlanokat az ELMŰ javára vezetékek jog terheli.

Ezen vezetékek jogokat kivéve a felek kölcsönösen szavatolják a csere tárgyát képező ingatlanok per-, teher- és igénymentességét, kivéve a vezetékjogot. A felek kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlanokat semmilyen terhek nem érintik, kivéve a vezetékjogot, s nem kötöttek olyan szerződést és nincs folyamatban olyan eljárás, amelynek eredményeként a bármelyik csere tárgyát képező ingatlanra bármelyik szerződő felet vagy harmadik személyt illető jogok vagy terhek kerülhetnének bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Önkormányzat tudomással bír arról, hogy a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a tulajdonát képező 36197 helyrajzi számú ingatlant is érintően a **GRUND 8 Kulturális Vagyonkezelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal** (székhelye: 1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 41.; cégjegyzékszám: 01-09-867710, adószám: 13681414-2-42, statisztikai számjele: 13681414-6820-113-01), mint bérlővel gépjármű parkoló használata céljából bérleti szerződést kötött. A bérleti szerződést a FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap a jelen Csereszerződés hatályossá válása napját követő 5 munkanapon belül felmondja a bérleti szerződés szerinti 10 napos felmondási idővel.

19. A felek kijelentik, hogy a csere tárgyát képező ingatlanokat kölcsönösen megtekintették és azokat általuk megismert állapotban cserélik el.

20. A felek kijelentik, hogy egymással szemben semmilyen adatot, körülményt vagy tény a másik fél elől nem titkoltak el, illetve el nem hallgattak, amely a

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.



csereszerződéssel kapcsolatos kötelek teljesítését és jogosultságok gyakorlását utóbb korlátozná, vagy kizárná. A felek a csereszerződéssel kapcsolatos valamennyi lényeges kérdésről egymást tájékoztatták, ezért kijelentik, hogy erre figyelemmel utóbb egyik szerződő fél sem hivatkozhat a szerződés érvénytelenségére tévedés vagy megtévesztés jogcímén.

21. A felek a csere szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére, valamint az ingatlan nyilvántartási eljárásban való képviseletükre megbízást és meghatalmazást adnak a Dr. Bálint Tibor Ügyvédi Irodának (székhelye: 1052 Budapest, Régiposta utca 12. I. emelet 3., képviseli: Dr. Bálint Tibor ügyvéd).

22. A felek kijelentik, hogy a csereszerződés valamennyi tárgykörében részletes jogi felvilágosítást kaptak a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől, ideértve az adó- és illetékvonzatokat is.

23. A felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés mindenben az üzleti akaratukat tükrözi, megerősítik, hogy a szerződés tartalma minden tekintetben megfelel az ügyvédeknek adott utasításuknak.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 153/2014 (VIII.27.), 140/2016 (VI.02.) valamint a [*]számú határozatával adott felhatalmazást a jelen csereszerződés aláírására.

24. A vagyonátruházási illetéket mindkét fél az általa megszerzett ingatlan 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.

25. A felek a saját oldalukon viselik a szerződés szerkesztésének, ellenjegyzésének és a földhivatal előtti képviseletnek a költségeit és ügyvédi munkadíját. A tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásban való átvezetésének díját a felek az általuk megszerzett ingatlan alapján a saját oldalukon fizetik meg.

26. FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személy, Önkormányzat kijelenti, hogy jogi személy. Felek kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési joguk korlátozva nincsen.

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap kijelenti, hogy mint ingatlanalap az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 23/A. §-ban foglaltak alapján, kedvezményes, 2%-os vagyonszerzési illeték fizetésére jogosult.

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlanulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviselet: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlanulajdonos II.

27. A jelen csereszerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. szabályai az irányadóak.

28. A Felek a csereszerződést – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – felolvasás és értelmezés után saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták.

29. A csereszerződést 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, 2017.

.....
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 szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:

.....

Dr. Bálint Tibor ügyvéd
Dr. Bálint Tibor Ügyvédi Iroda
(1052 Budapest, Régiposta utca 12. I/3.)
Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2017.

A FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap Letétkezelője a jelen Csereszerződéshez 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, 2017. év hónap napján

K&H Bank Zrt.
Letétkezelő
képviseletében eljár:

Név:.....

Beosztás:.....

Név:.....

Beosztás:.....

Melléletek:

1. számú melléklet: Ingatlanok TAKARNET rendszerről lekövetelt tulajdoni lapjai

Önkormányzat képviseletében: Dr. Kocsis Máté polgármester
Ingatlantulajdonos I.

Ellenjegyző ügyvéd:

FUTUREAL 1. Ingatlanbefektetési Alap
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseli: Karai Péter igazgatósági tag
Ingatlantulajdonos II.

K&H Bank Zrt. Letétkezelő

