

**MEGÁLLAPODÁS**  
**adásvételi szerződés alapján átvállalt kötelezettségek módosításáról**

amely megállapodás (a továbbiakban „**Megállapodás**”) létrejött egyrészről

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: dr. Sára Botond polgármester), mint **Önkormányzat** (továbbiakban: „**Önkormányzat**”)

másrészről a

**CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap – Cordia Global 9. Ingatlanfejlesztő Részalap** (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI., adószáma: 13052502-2-42; statisztikai számjele: 13052502-6630-114-01, MNB nyilvántartási száma: 1221-26-9, törvényes képviseletében eljár: FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI., cégjegyzékszám: 01-10-044934; adószáma: 13052502-2-42; statisztikai számjele: 13052502-6630-114-01; képviseli: Karai Péter igazgatósági tag), mint **Cordia Global 9. Részalap** (továbbiakban: „**Cordia Global 9. Részalap**”),

.. **Önkormányzat és Cordia Global 9. Részalap** a továbbiakban együttesen „**Felek**” -

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

**1. Előzmények**

1.1 Az Önkormányzat mint eladó és a CORDIA Ingatlanbefektetési Alap (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI., adószáma: 18122882-2-42; statisztikai számjele: 18122882-6810-915-01, MNB lajstromszám: 1221-08, törvényes képviseletében eljár: FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság) mint vevő 2016. június 30. napján adásvételi szerződést („**Korábbi Adásvételi Szerződés**”) kötöttek a **34853 helyrajzi számú ingatlan („Ingatlan”)** adásvétele tárgyában.

A Korábbi Adásvételi Szerződés 6.3. pontja alapján az Önkormányzat javára 2021. június 30-ig visszavásárlási jog került megalapításra és bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba („**Visszavásárlási Jog**”).

1.2 A CORDIA Ingatlanbefektetési Alap 2017. október 31. napján aláírt adásvételi szerződéssel („**Adásvételi Szerződés**”) tovább értékesítette az Ingatlant a Cordia Global 9. Részalap mint vevő részére.

Az Adásvételi Szerződés megkötéséhez az Önkormányzat hozzájárulását adta. A Cordia Global 9. Részalap az Adásvételi Szerződésben vállalta, hogy a Korábbi Adásvételi Szerződés 6. pontjában részletezett Beépítési kötelezettségnek eleget tesz.

1.3. A Cordia Global 9 Részalap szándékában áll az Ingatlan beépítése lakóház („**Lakóház**”) épülettel. A Lakóház épületre vonatkozóan az építési engedély határozat („**Építési Engedély**”) megadásra került a Budapest Főváros Kormányhivatal, V. kerületi Hivatala által 2017. szeptember 06. napján, BP-05/107/03190-14/2017 számon. Az Építési Engedély 2017. október 12. napján emelkedett jogerőre. A Lakóház kivitelezési munkái elkezdődtek.

1.4. A Cordia Global 9. Részalap átadta az Önkormányzat részére a végleges használatbavételi engedély megadása iránti késedelem esetére vonatkozó 7.500.000-Ft összegű, K&H Bank Zrt. által kibocsátott BUDAGO0009604 garanciaszámú bankgaranciát.

- 1.5. A Cordia Global 9. Részalap korábban írásban (2018. november 28-án kelt levelében) jelezte az Önkormányzat részére, hogy az Ingatlan Lakóházzal történő beépítése a Korábbi Adásvételi Szerződés aláírása, azaz 2016. év óta az építőiparban bekövetkezett munkaerőhiány miatt nem teljesül a Korábbi Adásvételi Szerződés szerinti jogerős építési engedély megadását (2017. október 12. napja) követő 2 éven belül, azaz 2019. október 12. napjáig, továbbá a Visszavásárlási Jogra tekintettel a Lakóház megépítésének finanszírozása sem biztosított, mivel a Visszavásárlási Jogot a finanszírozást nyújtó bankok kiemelt kockázati tényezőnek kezelik. A Lakóházra vonatkozóan az Építési Engedély 1 éven belül került megszerzésre és nem a Korábbi Adásvételi Szerződés szerint megadott 2 éven belül, így emiatt a Lakóház megépítésének határideje is 1 évvel korábbi.
- 1.6. Annak érdekében, hogy az Ingatlan beépítése a korábban a Cordia Global 9. Részalap által az 1.4. pont szerint írásban jelzett okok miatt ne lehetetlenüljön el, az Ingatlannak az Önkormányzat szándékának megfelelő beépítése érdekében a Felek a jelen megállapodást („**Megállapodás**”) kötik meg az Ingatlan beépítésére vonatkozó szabályok pontosításával a Felek kölcsönös együttműködése keretében.

FENTIEKRE TEKINTETTEL FELEK az alábbiak szerint állapodnak meg:

## 2. A Felek megállapodása

2.1. Felek a kölcsönös együttműködésük keretében, annak érdekében, hogy a Lakóház megépítés ne lehetetlenüljön el a Visszavásárlási Jog, továbbá az építőiparban tapasztalható munkaerőhiány miatt a beépítési határidő nem teljesítése okán és hogy az Önkormányzat által előírt beépítési szándék is teljesüljön, Felek a Korábbi Adásvételi Szerződés alapján, a Cordia Global 9. Részalap által tett kötelezettségvállalásokat a beépítés vonatkozásában az alábbiak szerint pontosítják és határozzák meg:

2.1.1. A Cordia Global 9. Részalap tekintettel arra, hogy a Lakóház a Korábbi Adásvételi Szerződés szerinti beépítési határidőn belül nem fog végleges (jogerős) használatbavételi engedéllyel rendelkezni, kötelezettséget vállal arra már most, hogy a jelen Megállapodás aláírásának napján a [\*] számú bankszámlára történő banki átutalás útján megfizeti az Önkormányzat részére a Korábbi Adásvételi Szerződés 7.1.2. pontja szerinti 7.500.000,- Ft azaz hétmillió-ötszázezer forint összeget késedelmi kötbér jogcímen.

2.1.2. Önkormányzat vállalja, hogy a fenti 2.1.1. pont szerinti késedelmi kötbér megfizetése napját követő 5 munkanapon belül visszaadja a Cordia Global 9. Részalap részére a K&H Bank Zrt. által kibocsátott BUDAGO0009604 garanciaszámú Bankgaranciát.

2.2. Szerződő felek megállapodnak, hogy méltányolva a Cordia Global 9. Részalaphoz a Lakóházra vonatkozó megépítési szándékát és mérlegelve annak kockázatát, hogy a Lakóház megépítése a banki finanszírozás hiányában ellehetetlenülhet a bejegyzett Visszavásárlási Jog miatt, így az Önkormányzat elfogadja a 2.2.1. pontban szabályozottak szerint a Lakóház beépítésére a Cordia Global 9. Részalap által vállalt új határidőt és a beépítés biztosítására a Visszavásárlási Jog helyett Felek a 2.2.2. pont szerinti új késedelmi kötbérben állapodnak meg:

2.2.1. Cordia Global 9. Részalap kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően a Korábbi Adásvételi Szerződés 6.2. pontja szerinti feltételekkel beépíti és 2022. június 30. napjáig megszerzi a végleges (jogerős) használatbavételi engedélyt a Lakóházra vonatkozóan.

2.2.2. A Cordia Global 9. Részalap kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy ha a 2.2.1. pont szerinti kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik, megfizet az Önkormányzat részére 20.000.000,- Ft késedelmi kötbért, amelynek biztosítására a jelen Megállapodás aláírása

napján a Cordia Global 9. Részalap átad az Önkormányzat részére 20.000.000,- Ft összegre vonatkozó, a Korábbi Adásvételi Szerződés szerinti bankgarancia szöveg követelménnyel megegyező új bankgaranciát („**Új Bankgarancia**”). A garanciaszerződés összege a használatba vételi engedély megszerzésére a 2.2.1. pont szerint rendelkezésre álló határidő elteltét követő 60 napig 20.000.000,- Ft. A garanciaszerződés az Önkormányzat javára lehívásra kerül a jelen szerződésben meghatározott késedelem esetén. Felek rögzítik, hogy csak olyan bankgarancia fogadható el, amelyek alapján az Önkormányzat egyoldalú tájékoztató nyilatkozatával a bank átutalja a jelen szerződésben meghatározott késedelmi kötbér összegét az eladónak, mindenféle egyéb feltétel nélkül.

- 2.2.3. Önkormányzat a Cordia Global 9. Részalap fenti vállalásaira és a Visszavásárlási Jognak a 2.2.3. pont szerinti késedelmi kötbér vállalás cseréjére tekintettel jelen Megállapodás aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz**, hogy a Korábbi Adásvételi Szerződés 6.3 pontja szerint megalapított és az **Önkormányzat javára 2021. június 30-ig**, az ingatlan tulajdoni lap III. Részében 4. sorszám alatt, 130182/2/2016/16.07.15 számon **bejegyzett visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön**. Önkormányzat jelen pont szerinti nyilatkozatát a jelen Megállapodás 1. számú melléklete szerint külön nyilatkozatban is megadja.
- 2.3. Szerződő felek megállapodnak, hogy tekintettel arra, hogy a Korábbi Adásvételi Szerződés 7.1.2 pontja szerinti 30.000,- Ft/nap késedelmi kötbér fizetésére vonatkozó rendelkezés nem egyértelmű, így Felek megállapodnak, hogy a Cordia Global 9. Részalap terhére az Ingatlan birtokátruházásától, azaz 2016. augusztus 23. napjától számított 4. naptári évet követő naptól kezdődően 30.000,- Ft/nap késedelmi kötbér fizetési kötelezettség keletkezik.

### 3. Egyéb rendelkezések

- 4.1. Az Önkormányzat Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat. Cordia Global 9. Részalap, mint a CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Esernyőalap részalapja. A CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Esernyőalap Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs.
- 4.2. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján.
- Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.
- 4.3. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
- Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvénybe.
- 4.4. A szerződő Felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy a jelen Megállapodás megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 4.5. Jelen szerződés a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.

4.6. A jelen Megállapodás egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem jelenti automatikusan a megállapodás egészének érvénytelenségét. Ilyen esetben a Felek kötelesek az érvénytelen rendelkezést ügyleti akaratuknak és a szerződéskötéskor fennálló céljuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel helyettesíteni.

4.7. A szerződő felek jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti képviselettel Dr. Nagy Andrea Natália ügyvédet ( Dr. Nagy Andrea Ügyvédi Iroda, 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VI., KASZ szám:36065825) bízzák meg, és meghatalmazzák a Visszavásárlási Jog törlése tárgyában illetékes földhivatal előtti eljárásra is. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

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

Budapest, 2018. -.....

**CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap -  
Cordia Global 9. Ingatlanfejlesztő Részalap**  
képviseletében eljár: Finext Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
képviseli: Darida Pál igazgatósági tag

Ellenjegyzem és jelen Megállapodásba foglalt meghatalmazást elfogadom:

dr. Nagy Andrea Natália ügyvéd  
dr. Nagy Andrea Ügyvédi Iroda  
1082 Budapest, Futó utca 47-53. VI.em.  
Kamarai azonosító szám: 36065825

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**  
képviseli:

A **CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap - Cordia Global 9. Ingatlanfejlesztő Részalap** Letétkezelője a jelen megállapodáshoz 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, 2018. év ..... hónap ..... napján

K&H Bank Zrt.  
Letétkezelő  
képviseletében eljár:

Név:.....  
Beosztás:.....

Név:.....  
Beosztás:.....