

Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat

Képviselő-testülete számára

3/8

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester

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

..... sz. napirend

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

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY


KÉSZÍTETTE: DR. GALAMBOS ESZTER ÜGYOSZTÁLYVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ 

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi X

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi -

Határozati javaslat a bizottság számára:

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

Tisztelet Képviselő-testület!

I. Tényállás és döntés tartalmának részletes ismertetése


Előzmények:

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

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

ÉRKEZETT

2016 MÁJ 25

192/B4 

A konstrukció főbb elemei az alábbiak:

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

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

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

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

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

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



A Megállapodás végrehajtása:

Ingatlancsere

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

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

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

Közterület Program

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

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

A döntés tartalma:

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

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

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



Csere II/A esetében 2016. július 31-ig

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

Csere II/B esetében 2016. szeptember 30-ig

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

Csere II/C esetében 2016. december 31-ig

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

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

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

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

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

A Megállapodás módosításának tartalmi összefoglalása:

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

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

A módosítás az előterjesztés 1. számú melléklete.

A Csereszerződés II Előszereződés módosításának tartalmi összefoglalása

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

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



A módosítás az előterjesztés 2. számú melléklete.

A Csereszerződés III Előszerződés módosításának tartalmi összefoglalása

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

A módosítás az előterjesztés 3. számú melléklete.

II. A beterjesztés indoka

A döntés meghozatala a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

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

IV. Jogszabályi környezet

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

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

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

Felelős: polgármester

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



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

Felelős: polgármester

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

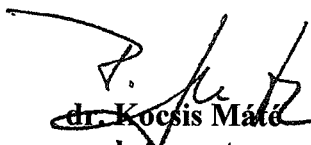

3. elfogadja a határozat 3. számú mellékletét képező „*Ingatlan Csereszerződés III. Előszerződés Módosítása*” elnevezésű, a Corvin Zrt.-vel és a Rév8 Zrt.-vel 2014. szeptember 15-én kötött előszerződés módosítását tartalmazó dokumentumot és felkéri a polgármestert annak aláírására

Felelős: polgármester

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

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

Budapest, 2016. május 23.

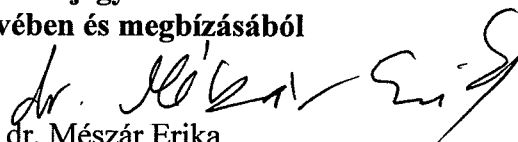

dr. Kocsis Máté
polgármester 

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából



dr. Mészár Erika

aljegyző

2016 MÁJ 25.

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

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

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

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

PREAMBULUM

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

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

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

II. A JELEN MEGÁLLAPODÁS MÓDOSÍTÁS CÉLJA

2.1 Felek a Preambulumban előadottakra tekintettel módosítani kívánják a Megállapodást.

III. MEGÁLLAPODÁS MÓDOSÍTÁSA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10

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

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

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

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

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

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

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

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

11