

**Kivonat Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése
2008. április 17-ei ülésének jegyzőkönyvéből**

IV-48/13.391/2008.sz. H A T Á R O Z A T:

**Tárgy: MULTICASA-CONSULTING Kft-vel megkötött
 megállapodás módosítása**

A Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése a MULTICASA-CONSULTING Kft-vel megkötött megállapodás módosítását a határozat melléklete szerint jóváhagyja.

**Felelős: Káli Sándor Polgármester
Közreműködik: Jogi és Közigazgatási Főosztály
Határidő: 2008. április 21.**

Kmft.

**Dr. Mészáros Miklós sk.
jegyző**

**K á l i S á n d o r sk.
polgármester**

A kiadmány hiteléül:

kiadó

MEGÁLLAPODÁS

Kötötték egyrésztől	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Képv: Káli Sándor Polgármester 3525 Miskolc, Városház tér 8. sz. mint Önkormányzat (a továbbiakban: <i>Önkormányzat</i>)
másrésztől	MULTICASA-CONSULTING Kft 3527 Miskolc, Bajcsy Zs. u. 17. Cg.: 05-09- 008262 Képv.: Móricz Tibor ügyvezető mint Kötelezett (a továbbiakban: <i>Kötelezett</i>)
továbbá	Metaltrade-Hungaria Kft. 3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 17. Cg.: 05-09-001780 Képv.: Luterán László ügyvezető mint Készfizető kezes (a továbbiakban: <i>Készfizető kezes</i>)

az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

I./

1./

Szerződő felek rögzítik, hogy közöttük 1997. december hó 23. napján adásvételi szerződés jött létre a miskolci 2527/3/A/2. hrsz-ú, közismert megnevezése szerint Avas Szálló ingatlanra.

Felek megállapítják, hogy az adásvételi szerződéssel összefüggésben, az *Önkormányzat* elállási jogának kikényszerítése-, és a szerződéskötést megelőző állapot szerződés szerinti helyreállítása érdekében az *Önkormányzat* a B.-A.-Z. Megyei Bíróság előtt G. 40.164/2005. szám alatt peres eljárást kezdeményezett, mely jelenleg G. 40.381/2007. szám alatt szünetel.

2./

A megállapodó felek rögzítik, hogy egymással, az 1./ pontban írt ingatlanra vonatkozóan vételi jogot alapító szerződést kötöttek az *Önkormányzat*, mint jogosult javára.

3./

A megállapodó felek rögzítik továbbá, hogy az 1./ pontban írt ingatlan – ténylegesen az Avas Szálló – teljes felújítására és beruházására vonatkozóan a *Kötelezett* által 2005. december 16. és az *Önkormányzat* által 2005. december 29. napján aláírt megállapodást kötöttek, mely részletesen szabályozza a felek közötti jogokat és kötelezettségeket.

II./

4./

A megállapodó felek rögzítik továbbá, hogy az Avas Szálló beruházási munkálatai (a továbbiakban: *Avas projekt*) új fejezethez érkeztek, melynek során a *Kötelezett* részéről a pénzügyi eszközök biztosítása érdekében szükségessé válik egyrészt bankkölcsön igénybe vétele, másrészt a *Kötelezett* pályázatot kíván benyújtani az ÉMOP –2007-2.2.1. számú pályázaton elnyerhető pénzeszközökre.

5./

A *Kötelezett* tájékoztatja az *Önkormányzat*ot arról, hogy a pályázati feltételek, illetőleg a bankkal folytatott tárgyalások alapján mindkét pénzügyi forrás igénybevétele az Avas Szálló ingatlan per-, igény-, és tehermentes tulajdoni lapját követeli meg.

6./

Az *Avas projekt* megvalósíthatósága érdekében az *Önkormányzat* a jelen szerződésben rögzített feltételek mellett, az alábbiak szerint járul hozzá az 1./ pontban írt ingatlan tehermentesítéséhez:

- az *Önkormányzat* a jelen megállapodás 1. számú mellékletét képező irattal kéri a B.-A.-Z Megyei Bíróságtól az ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzett „perindítás” ténye haladéktalan törlését a per megszüntetése nélkül.
- Az *Önkormányzat* a jelen megállapodás 2. számú mellékletét képező irattal kéri a miskolci Körzeti Földhivataltól az 1./ pontban írt ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett vételi jog törlését.

Az *Önkormányzat* a jelen pontban foglalt kötelezettségét – feltéve, hogy ezen okiratba foglalt módosító megállapodás megkötéséhez a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Képviselőtestülete határozatba foglalva hozzájárul – a közgyűlési hozzájárulást követő 2 munkanapon belül köteles teljesíteni akként, hogy az ezen pontban nevesített 1. és 2. számú mellékleteket a kijelölt önkormányzati törvényes képviselő aláírja.

Az *Önkormányzat* nem felel és szavatol azért, hogy – különösen a szerződésben kikötött határidőkre figyelemmel – az 1. és 2. számú melléklet (mely mellékleteket a *Kötelezett* szerkesztette) aláírásán túlmenően ezen okiratok joghatás kiváltására alkalmasak, illetve a célzott joghatás esetleges késedelme a *Kötelezett* ezen szerződésbe foglalt teljesítési kötelezettségének késedelmével összefüggésbe hozható.

III./

7./

A megállapodó felek rögzítik, hogy közöttük a 3./ pontban hivatkozott megállapodásban foglalt szerződéses célok, így különösen a *Kötelezett* által vállalt kötelezettségek tartalma nem változott meg, melynek megfelelően a MultiCasa Consulting Kft. továbbra is *kötelezett* az *Avas projekt* végrehajtására.

8./

A megállapodó felek egybehangzóan megállapítják ugyanakkor, hogy a 3./ pontban hivatkozott megállapodásuk által rögzítettek már nem biztosítanak megfelelő jogi háttérrel az időközben bekövetkezett változások miatt, melyre figyelemmel ezen korábbi megállapodásukat jelen okirat aláírásával módosítják.

9./

A 8./ pontban foglaltak alapján a felek megállapodnak abban, hogy a *Kötelezett* köteles legkésőbb 2008. június 30. napjáig az *Avas projekt* engedélyes tervének megfelelő építési munkák megkezdésére.

Az építési munkák megkezdésének – a jelen szerződés vonatkozásában – minősül, ha

- a *Kötelezett* a választott *Kivitelezővel* az engedélyezett kivitelezési munkákra vonatkozó vállalkozási szerződést megkötötte,
- a *Kivitelező* az építési napló szerint a munkaterületet átvette,
- a *Kötelezett* egy magyarországi pénzintézettel kötött hitelszerződés megkötésével igazolja, hogy a saját erőn túlmenően az *Avas projekt* megvalósítása finanszírozott.

A *Kötelezett* az építkezés megkezdését igazoló dokumentumokat (vállalkozási szerződés egy eredeti vagy hitelesített példánya, az építési napló munkaterület átadását és átvételét igazoló hitelesített kivonata, a pénzintézettel kötött hitelszerződés egy eredeti vagy hitelesített másolata) a jelen pontban meghatározott határidő utolsó napjáig az *Önkormányzat* részére köteles átadni.

Szerződő felek rögzítik, hogy az *Avas projekthez* kapcsolódóan a *Kötelezett* jogerős építési engedéllyel rendelkezik. Felek megállapítják, hogy a *projekt* megvalósítása az építésügyi hatósági eljáráson belül a továbbiakban esetlegesen a kiviteli tervek hatósági jóváhagyását, illetve a jogerős építési engedély alapján megvalósuló használatbavételi engedélyezési eljárást igényli a hatóság részéről.

10./

A megállapodó felek rögzítik, hogy a *Kötelezett* az *Avas projekt* beruházás befejezését 2009. december 31. napjáig köteles teljesíteni, és a teljesítést a használatbavételi engedély benyújtására irányuló kérelemmel igazolja.

11./

A felek megállapodnak abban, hogy a 9./ és 10./ pontban foglalt a *Kötelezettet* terhelő kezdési és befejezési határidő lényeges, szigorú fixhatáridő, melyekkel kapcsolatos mulasztás kimentésére a *Kötelezett* csak az ún. vis major esetek, illetve a már elfogadott jogerős építési engedély alapján megvalósuló *projekt* kivitelezéshez nélkülözhetetlen hatósági eljárásokban elszenvedett, az ügyfélnek fel nem róható késedelem alkalmas.

Ugyancsak vis majornak tekintik a felek azt a körülményt is, ha az építési munkálatok végzése során – tekintettel az ingatlan felújítandó, részben romos, illetve műemléki jellegére is – olyan nem várt és előre nem tervezhető akadályok merülnek fel, amelyekre figyelemmel a kivitelezési munkákat le kell állítani.

A *Kötelezettnek* fel nem róható továbbá az a késedelem, amely a közműcsatlakozások, áthelyezések során abból adódik, hogy valamely hatóság, szakhatóság, illetve ebben a kérdésben döntésre vagy állásfoglalásra jogosult bármely harmadik személy a szükséges engedélyt vagy jognyilatkozatot késedelmesen adja ki.

A *Kötelezett* a vis major vagy vis majornak tekintendő esetek, továbbá a fel nem róható késedelmek beállításáról építési napló kivonatával vagy egyéb hitelt érdemlő módon köteles az *Önkormányzatot* 2 munkanapon belül tájékoztatni. A tájékoztatásnak tartalmaznia kell azt, hogy a vis major eset a teljesítést elháríthatatlanul akadályozza, vagy az egyéb kimentésre okot adó akadályok elhárítása előreláthatólag és jóhiszeműen eljárva mennyi ideig állhat fenn.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a *Kötelezett* a vis major vagy egyéb kimentésre alkalmas késedelmi körülményt bejelentésével 10 munkanapot meghaladó késedelembe esne, vagy a bejelentési kötelezettségét nem teljesítené, úgy az elmulasztottakra alapított teljesítési késedelem vonatkozásában kimentésre nem jogosult.

Nem tekinthető kimentett mulasztásnak, ha a hatósági eljárás ügyféli hiánypótlás miatt húzódik el, a *Kötelezett*, mint ügyfél nem jogosult kimentésre alkalmas módon póthatáridőt kérni, vagy a hatósági eljárás felfüggesztését igényelni.

A jelen Megállapodás 9./, 10./ pontjában írt határidők annyi nappal hosszabbodhatnak meg az ügyfélnek felróható mulasztás nélkül, ahány nappal az időben közölt vis major eset, vagy hatósági mulasztás ténylegesen megállapítható. A kimentés vonatkozásában a bizonyítási teher a *Kötelezettet* terheli.

A 9./ és 10./ pontban közölt fixhatáridő mulasztása esetén a *Kötelezettet* (a ki nem mentett napokra nézve) ún. késedelmi kötbér fizetési kötelezettség terheli.

A késedelmi kötbér mértéke a késedelem

- első 10 napjára napi 100.000,-Ft,
- az azt követő további 40 napra napi 1.000.000,-Ft,
- az azt követő további napokra (maximum 80 napig) napi 2.000.000,-Ft.

Az *Önkormányzat* – a *Kötelezettnek* a támogatási törekvésére utalva – rögzíti, hogy a *projekt* határidőben történő teljesítési kötelezettsége nem állhat összefüggésben a *Kötelezett* támogatási kérelmével, a kérelemre vonatkozó esetleges döntés a *Kötelezett* teljesítési határidejét kimentésre alkalmas módon nem módosíthatja.

IV./

12./

A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a *Kötelezett* a jelen szerződés 9./ és 10./ pontjában meghatározott kötelezettségével késedelembe esne, úgy az *Önkormányzat* a késedelmi kötbér igénylésével párhuzamosan az 1./ pontban írt ingatlanra vonatkozóan ismét jogosult vételi jogot bejegyeztetni a jelen megállapodásban meghatározottak szerint kötendő a Ptk. 375.§-nak megfelelő vételi jogot alapító megállapodás (a szerződés 3. számú melléklete) alapján, továbbá közös kérelmük alapján kezdeményezik a perfeljegyzés visszajegyzését.

Amennyiben a *Kötelezett* ezen pontban meghatározott kötelezettségét (a 3. számú melléklet cégszerű, az *Önkormányzat* írásbeli felhívását követő 2 munkanapon belül történő aláírására vonatkozóan) nem teljesítené, úgy köteles az *Önkormányzat* részére ezen pontra vonatkoztatott kötelezettségének meghíúsulására tekintettel (a 11./ pontban meghatározott mértékű maximális) 201.000.000,-Ft-ot, azaz Kettőszázegymillió forintot kitevő meghíúsulási kötbért fizetni.

Amennyiben a *Kötelezett* a vételi jog bejegyzésére alkalmas okirat aláírását megtagadná, vagy azzal 2 munkanapot meghaladó késedelembe esne, úgy az *Önkormányzat* jogosult – a késedelem, illetve minden külön feltétel igazolása nélkül – a jelen okirat aláírásával kezdeményezni az 1./ pontban meghatározott ingatlanra nézve a jelen szerződés alapján a vételi jogát bejegyeztetni.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre utalva szerződő felek rögzítik, hogy az *Önkormányzat* jogosult ezen megállapodást egyoldalú megbízása alapján, az általa választott ügyvéddel ellenjegyeztetni.

13./

A szerződés alapján a *Kötelezett* az *Önkormányzat* javára 2010. április 15. napjáig vételi jogot biztosít.

A vételi jogot biztosító szerződés a jelen megállapodás 3. számú mellékletét képezi.

A vételi jog alapítására külön ellenérték nélkül kerül sor azzal, hogy a *Kötelezett* az ellenérték hiányára hivatkozva a vételi jog teljesítésére vonatkozó kötelezettségétől nem állhat el.

A vételi jog gyakorlása során az *Önkormányzat, mint Vevő* köteles egyoldalú, írásbeli, tértivevényes levélként elküldött nyilatkozatában a jelen okiratra hivatkozva a *Kötelezett, mint Eladó* felé bejelenteni, hogy vételi jogát gyakorolni kívánja.

Kötelezett mint Eladó köteles a nyilatkozat kézhezvételét követő munkanapon az *Önkormányzatot mint Vevőt* telefonon felkeresni időpont egyeztetés végett. A birtokbaadás időpontját az *Önkormányzat mint Vevő* vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatának a *Kötelezett mint Eladó* általi kézhezvételét követő 5 napon belüli időpontra kell tenni.

A 14./ pontban meghatározott vételárat – mellyel szemben az *Önkormányzat* az esetleges beszámítási igényét gyakorolhatja – az *Önkormányzat, mint Vevő* köteles ügyvédi letétbe helyezni – és ennek megtörténtét a *Kötelezett, mint Eladó felé* igazolni – akként, hogy az a birtokbaadás időpontjában a *Kötelezett, mint Eladó* részére hiánytalanul megfizetésre kerüljön.

A jelen megállapodás megkötését követően és a megállapodásnak megfelelő – a *Kötelezett* által végzett – beruházásokkal kapcsolatos értéknövekmény megtérítésére a felek a Ptk. 374.§ (3) bekezdésének második fordulatát rendelik alkalmazni azzal, hogy a megállapított értéknövekménnyel szemben elszámolásra kell hogy kerüljön a beruházással – kivitelezéssel kapcsolatban felvett, és jelzálogjoggal biztosított hiteljogviszonynak a *Kötelezett* által meg nem fizetett (a vételi jog alapján történő birtokbavétel napján) fennálló adósságállománya.

Amennyiben a *Kötelezettet* terhelő és a vételi joggal terhelt ingatlanon jelzálogjoggal biztosított adóssága meghaladja a beruházási értéknövekmény megállapított összegét, úgy az *Önkormányzat, mint Vevő* jogosult a 14./ pont szerint megállapított vételárba a fenti összeget beszámítani.

Amennyiben a beruházási értéknövekménnyel kapcsolatban, vagy az azzal szemben elszámolható jelzáloggal biztosított teherrel összefüggésben a felek között vita alakulna ki, úgy elszámolásuk helyességéről a bíróság dönt.

A birtokbaadás akként történik, hogy a felek képviselői az ingatlant közösen bejárják, és erről mindkettejük által cégszerűen aláírt írásbeli jegyzőkönyvet vesznek fel. *Kötelezett mint Eladó* köteles az ingatlant a fent meghatározott határidőn belül, és jelen bekezdésben rögzített módon az *Önkormányzat mint Vevő* birtokába adni, a vételár egyidejű megfizetése ellenében.

Amennyiben a vételi jog gyakorlásakor az ingatlanon bármilyen teher fennáll – ide nem értve azon terheket, melyek létesítéséhez, bejegyzéséhez az *Önkormányzat* kifejezetten hozzájárult – az *Önkormányzat* jogosult a meghatározott vételárat a tehermentesítés igazolásáig visszatartani, és ettől függetlenül a tulajdonjogának a bejegyzését igényelni.

Az *Önkormányzat mint Vevő* a birtokbaadás napjától kezdve viseli az ingatlan terheit, az abban beállott kárt, valamint húzza annak hasznait.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a *Kötelezett mint Eladó*, az *Önkormányzat mint Vevő* vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatának kézhezvételét követő 5 napon belül nem adja az ingatlant az *Önkormányzat mint Vevő* birtokába, úgy a késedelembe eséstől köteles a késedelem minden napjára napi 100.000,- Ft, azaz Egyszázezer forint kötbért fizetni. Nem köteles a *Kötelezett mint Eladó* az *Önkormányzatot mint Vevőt* birtokba bocsátani, ha egyidejű vételár fizetési kötelezettségének az *Önkormányzat mint Vevő* nem tesz eleget.

14./

Az 1./ pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában a felek által kölcsönösen kialakított vételár 103.500.000.-, - Ft, + Áfa azaz Egyszázhárommillió-ötszázezer forint + Áfa.

15./

Kötelezett mint Eladó már most feltétlen hozzájárulását adja, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában az *Önkormányzat mint Vevő* javára 2010. április 15. napjáig (határozott időtartam) vételi jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A megállapodó felek a 13./ pontban írtakkal összhangban rögzítik, hogy a vételi jog alapítása kifejezetten biztosítéki céllal történt. E biztosítéknak megfelelően állapították meg a 2010. április 15. napjáig tartó határozott időtartamot.

16./

Kötelezett mint Eladó az ingatlan – jelen megállapodásban már hivatkozott terheket meghaladó – per-, teher és igénymentességéért szavatosságot vállal, és már most kötelezettséget vállal arra, hogy a vételi jog lejáratá időpontjáig, az ingatlanát a vételi jog jogosultjának hozzájárulása nélkül nem idegeníti el, azt a jelen megállapodásban említetteken kívül, semmilyen más módon nem terheli meg.

17./

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az *Önkormányzat mint Vevő* 2010. április 15. napjáig vételi jogával nem él, úgy opciós joga minden külön jogcselekmény nélkül elenyészik.

18./

A *Készfizető kezes* a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal, hogy amennyiben a *Kötelezett* a jelen szerződésben foglalt kötelezettségének megszegésével összefüggésben az *Önkormányzat* felé bármilyen kötbér vagy kárfizetési kötelezettséggel tartozna, úgy ezen pénzübeni fizetési kötelezettség teljesítéséért *Készfizető kezesként* összesen 201.000.000,-Ft, azaz Kettőszázegymillió forint erejéig helytáll.

A jelen szerződés érvényessége a Ptk. 215.§-a alapján Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata testületi ülésének a jóváhagyására szorul.

Amennyiben az önkormányzati testület a jelen megállapodást 2008. április 30. napjáig nem hagyná jóvá, úgy a jelen megállapodás érvénytelennek minősül azzal, hogy az esetleges érvénytelenséggel összefüggésben az *Önkormányzat* az esetleges kár- vagy költségfizetési kötelezettségét kifejezetten kizárja.

A jelen szerződésben az *Önkormányzatot* megillető kötbérigénylési jogosultság esetleges gyakorlása nem jelenti azt, hogy az *Önkormányzat* a szerződésekben biztosított bármely jogáról lemondana, a szerződésszegésre adott egyéb szerződési jogosultságok értelemszerűen, illetve párhuzamosan is gyakorolhatók.

19./

Szerződő felek rögzítik, hogy az *Avas projekttel* összefüggésben már több megállapodást kötöttek.

A felek megállapítják, hogy a jelen módosító megállapodással nem érintett korábban kötött megállapodásaikat változatlanul érvényesnek tekintik, illetve az *Önkormányzat* rögzíti, hogy a korábbi megállapodásból fakadó még fennálló vagy fennmaradó jogaira nézve kifejezett jogfenntartással él.

20./

Szerződő felek rögzítik, hogy a *Kötelezett* Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, amelynek ügyletkötési képessége nem korlátozott, míg az *Önkormányzat* ügyletkötési képessége az Ötv. rendelkezésein alapul.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre nézve felek a Ptk. szabályait rendelik alkalmazni, egyidejűleg kijelentik, hogy jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Miskolc, 2008. április

Miskolc, 2008. április 8.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Önkormányzat
Képv.: *Káli Sándor Polgármester*

MultiCasa-Consulting Kft.
Kötelezett
Képv.: *Móricz Tibor Ügyvezető*

Metaltrade-Hungaria Kft.
Készfizető kezes
Képv.: *Luterán László Ügyvezető*