



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

ALPOLGÁRMESTER

JAVASLAT

a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. tulajdonában
lévő, a Csepeli Strandfürdő részbeni területét képező
Budapest XXI. kerület 205806/13. hrsz. alatt felvett,
13722 m2 alapterületű ingatlan megvásárolásáról és
hasznosításáról

Készítette: Werner Péter
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
vezérigazgató

Előterjesztő: Borbély Lénárd
Alpolgármester

Az előterjesztés egyeztetve:

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor jegyző

Az előterjesztés leadva: 2012. november 29.

| |
|---|
| Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete |
| 2012. évi363.....sz. előterjesztés |
| Testületi ülés dátuma: 2012. N. 29..... |

Képviselő-testületi ülés időpontja:
2012. november 29.

Tisztelt Képviselő-testület!

A **Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (1215 Budapest, Katona József u. 62-64., cégjegyzékszám: 01-10-034701, Adószám: 14010411-2-43, képviseli: Werner Péter vezérigazgató önállóan) és a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. előzetes tárgyalásaik során hosszú távú együttműködési szándékát fejezte ki a 1214 Budapest, Hollandi út 14. sz. alatt található Csepeli Strand fejlesztését és üzemeltetését illetően.

A fejlesztési koncepció keretében a felek közös szándékában áll a **205806/13.** hrsz. alatt felvett, **13722 m²** nagyságú, kivett strandfürdő megjelölésű, a valóságban ténylegesen is strandként üzemelő, a jelenlegi Csepeli Strandfürdő területét képező ingatlanok a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság általi megvásárolása, azon uszoda felépítmény létesítése. A koncepció lényeges elemeit az alábbiak szerint ismertetem a Tisztelt Képviselő Testülettel:

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. szándéka, hogy a fenti ingatlan tekintetében ingatlan adásvételi szerződést kössön a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. -vel. A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. a tárgybeli ingatlan tulajdonjogát – a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. rendelkezésére álló forgalmi értékbecslésben meghatározott fajlagos négyzetméter áron, azaz **9.900,-, azaz Kilencezer – kilencszáz forint + ÁFA / m²**, összesen 135.847.800,-, azaz **Egyszázharmincöt millió – nyolcszáznegyvenhétezer - nyolcszáz forint + ÁFA** vételáron szerezné meg.

A vételár teljesítése vonatkozásában felek akként kívánnak megállapodni, hogy a vételár **25 év időtartam alatt, 25 részletben, az egyes tárgyévi részleteket minden tárgyévet követő év május 31. napjáig** átutalással kerülne teljesítésre.

Az első törlesztő részlet határideje: a végleges ingatlan adásvételi szerződés megkötésének évét követő év május 31. napja.

Az első törlesztő részlet összege: **5.433.912,-Ft. + ÁFA**

A következő törlesztő részletek összege: **az előző évi törlesztő részlet + az ügyleti kamat összege.**

A részletfizetésre tekintettel Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. köteles lenne az egyes tárgyévi esedékes részletek után ügyleti kamatot fizetni a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. részére. Ügyleti kamat az első törlesztő részletet még nem terheli, így az ezt követő törlesztő részletek megfizetésével együtt válik esedékessé az adott tárgyévet terhelő ügyleti kamat fizetése is. Az ügyleti kamat mértéke megegyezik a mindenkori érvényes jegybanki alapkamattal.

A szerződés egyéb lényeges elemeit minden részletre kiterjedően a felek a jelen előterjesztés 1. sz. mellékleteként csatolt ingatlan adásvételi előszerződésben kívánják rögzíteni.

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. a tárgybeli ingatlan tulajdonjogát azzal a szándékkal szerzi meg, hogy azon az előszerződés **1. sz. mellékletét** képező **helyszínrajzon** feltüntetett elhelyezkedéssel, az előszerződés **2. sz. mellékletét** képező **előzetes műszaki leírás** szerint „uszoda” felépítményt építsen fel.

A fentiek szerint ismertett beruházás költségeit – amelynek összege az ingatlan vételárával együttesen körülbelül 900.000.000,-, azaz Kilencszázmillió forint összeg – a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. tulajdonosi jogait gyakorló BVK HOLDING Budapesti Városüzemeltetési Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság közgyűlésének a tárgybeli ügyletet jóváhagyó döntésének függvényében Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata külön képviselő testületi döntés alapján, az Alapító Okirat egyidejű módosításával a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. törzstőkéjének 900.000.000,-, azaz Kilencszázmillió forint összeggel történő megemelése útján biztosítaná.

A Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. a teljesítés biztosítékeként igényli, hogy

- Vevő jegyzett tőkéje a fentiek szerint – az ingatlan adásvételi szerződéssel és az építési beruházással járó költségek fedezetének biztosítása érdekében – 900.000.000,-, azaz Kilencszázmillió forint összeggel megemelésre kerüljön, és ezen változást az illetékes törvényszék cégbírósága a végleges ingatlan adásvételi szerződés megkötését megelőzően bejegyezze,

- Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata, mint a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. tulajdonosa a végleges ingatlan adásvételi szerződés megkötését megelőzően olyan hosszú távú működési stratégiát fogadjon el a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. működtetése vonatkozásában, amelyben szerepel a fentiek szerinti beruházás megvalósítása.

A fent előadottak alapján kérem a Tisztelt Képviselő Testületet, hogy az ismertetett konstrukció szerint adja jóváhagyását a jelen előterjesztést 1. sz. mellékletét képező ingatlan adásvételi előszerződés megkötéséhez.

Budapest, 2012. november 29.


Borbély Lénárd
Alpolgármester

Melléklet:

Ingatlan adásvételi előszerződés és mellékletei

1. Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata képviselő-testület, úgy dönt hogy felhatalmazza a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. -t, hogy az előterjesztés 1. sz. mellékleteként csatolt ingatlan adásvételi előszerződést az abban és mellékleteiben foglalt tartalommal a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. -vel megkösse.

Határidő:

Elfogadásra: azonnal

Végrehajtásra: 2012. december „31.”

Felelős: Werner Péter vezérigazgató

A határozat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről a

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zártkörűen Működő Részvénytársaság

székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 38-40.
 Cégjegyzékszám: 01 10 043152
 Adószám: 12165814-2-41
 Képviseli: Szőke László vezérigazgató
 mint Eladó (továbbiakban: Eladó)

másrészről a

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság

székhely: 1215 Budapest, Katona József u 62-64.
 cégjegyzékszám: 01-10-045701
 adószám: 14010411-2-43.
 statisztikai számjel: 14010411-6832-573-01.
 képviseli: Werner Péter József vezérigazgató önállóan
 mint Vevő (továbbiakban: Vevő)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. §

PREAMBULUM

- 1.) Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Budapest XXI. kerület belterület 205806/13. hrsz. alatt felvett, 13722 m2 alapterületű, kivett strandfürdő megjelölésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdoni részaránya.**
- 2.) Felek rögzítik, hogy Eladó egyszemélyi tulajdonosa - a BVK HOLDING Budapesti Városüzemeltetési Központ Zrt. (székhely: 1052 Budapest, Városház utca 9-11., cégjegyzékszám: 01-10-046833; adószám: 23024216-2-41.;) – Igazgatóságának 353/2012. (X.18.) számú határozatával elfogadta Eladó 2013. évi üzleti tervét, melyben szerepel a jelen Ingatlan Adásvételi Előszereződés I. § 1.) pontja szerinti Ingatlan elidegenítése. Felek rögzítik hogy a BVK HOLDING Zrt. Igazgatóságának hivatkozott döntése és Eladó Alapító Okiratának VII. 1./ pontja, különös tekintettel a VII. 1./ i.) és VII. 1./ p.) pd.) pontjában foglaltak alapján a jelen Ingatlan Adásvételi Előszereződés jóváhagyásáról a BVK HOLDING Zrt. Igazgatósága önállóan jogosult dönteni.

| | |
|---|--|
| 1 | <p>Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zártkörűen Működő Részvénytársaság Képviseli: Szőke László vezérigazgató Eladó</p> <p>Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. Képviseli: Werner Péter vezérigazgató Vevő</p> <p>Ellenjegyzem: Budapest, 2012. _____ "____" Igazgatósági és Testületi jóváhagyáshoz szignálva.</p> |
|---|--|

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

- 3.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával megállapítják, hogy a Vevő szándékában áll az Ingatlanon a helyi közösségi szükségletek ellátásához kapcsolódó közfeladat biztosításának, ebben a körben a 7/2004. (III.22.) Kt. Rendeletben rögzített feladatok ellátása érdekében uszoda funkciójú felépítmény létrehozása és üzemeltetése a jelen előszerződés 1. sz. mellékletét képező helyszínrajzon feltüntetett elhelyezkedéssel, a jelen előszerződés 2. sz. mellékletét képező előzetes műszaki leírás szerint.
- 3.1. Eladó jelen előszerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő az építési engedélyezési eljárás lefolytatásához szükséges tervdokumentációt elkészíttesse, és ezen tervdokumentáció alapján építési engedély iránti kérelmet nyújtson be az illetékes építésügyi hatóság felé.
- Vevő tudomásul veszi, hogy a fenti nyilatkozat nem helyettesíti az építési engedélyezési eljárásban megkívánt tulajdonosi hozzájárulást. Eladó kijelenti, hogy amennyiben a Vevő által elkészített építési engedélyezési tervdokumentáció a hatályos jogszabályoknak megfelel és nem ellentétes a fenti 3.) pontban foglaltakkal, úgy a tulajdonosi hozzájárulást meg fogja adni.
- 3.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az építési munkálatok kivitelezése kizárólag a végleges ingatlan adásvételi szerződés megkötésének feltételével kezdhető meg, illetőleg Vevő ezen időponttól jogosult közbeszerzési eljárást kiírni az építési kivitelezési munkálatok elvégzése tárgy körében. Erre való tekintettel ezen költségek utólagos visszatérítésére a jelen előszerződés 4.1. pontja alapján nem kerülhet sor.
- 3.3. Szerződő felek végezetül rögzítik, hogy az Ingatlan területén található egy, az ingatlan nyilvántartásba önálló helyrajzi szám alatt be nem jegyzett, de az ingatlan helyszínrajzán feltüntetett, korábban lakás céljára használt, de jelenleg használaton kívül álló felépítmény. A felépítmény szerepel Budapest Főváros Önkormányzatának vagyongatássterében.
- 4.) A fentiekre tekintettel szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben
- a.) az Eladó egyszemélyi tulajdonosa, valamint a Vevő egyszemélyi tulajdonosa, a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat képviselő testülete a jelen előszerződés alapján az Ingatlan Vevő részére történő értékesítését a jelen előszerződésben rögzített feltételek szerint jóváhagyja,
- b.) a 3.1. pont alapján lefolytatandó építési engedélyezési eljárás során kiadandó építési engedély jogerőre emelkedik,
- c.) a 3.3. pont szerinti felépítmény jogerős bontási engedélyét az Eladó a Vevő részére átadja,

2

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Képviseli: Szóke László vezérigazgató
Eladó

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Képviseli: Werner Péter vezérigazgató
Vevő

Ellenjegyzem:
Budapest, 2012. _____ "____"
Igazgatósági és Testületi jóváhagyáshoz szignálva.

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

d.) Vevő jegyzett tőkéje – az ingatlan adásvételi szerződéssel és az építési beruházással járó költségek fedezetének biztosítása érdekében 900.000.000,-, azaz Kilencszázmillió forint összeggel megemelésre kerül, és ezen változást az illetékes törvényszék cégbírósága bejegyzi,

e.) Vevő tulajdonosa a Vevő tekintetében olyan hosszú távú működési stratégiát fogad el, amelyben szerepel az I/3. pont szerinti beruházás megvalósítása,

abban az esetben a felek ezen feltételek együttes beálltától számított 30 napon belül végleges adásvételi szerződést kötnek egymással az Ingatlan tekintetében, a jelen előszerződésben rögzített feltételrendszer alapján.

- 4.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 4. pontban meghatározott szerződéskötési feltételek 2014. november 30. napjáig bármely okból nem állnak be, abban az esetben a jelen előszerződéstől bármely fél jogosult a másik félhez intézett egyoldalú jognyilatkozattal elállni. Ezen elállási jogot bármely fél 2014. december 31. napjáig gyakorolhatja.

Amennyiben a végleges ingatlan adásvételi szerződés megkötése az Eladó érdekkörében felmerülő okból marad el, abban az esetben Vevő köteles az elállást követő 30 napon belül az 1. § 3.1. pont szerinti előkészítő munkálatok költségeit (építési engedélyezési tervdokumentáció elkészítésének költségei, építési engedélyezési eljárás költségei) igazolni, Eladó pedig köteles további 30 napon belül az igazolt költségeket a Vevő részére megtéríteni.

- 4.2. Szerződő felek rögzítik, hogy a 3.3. pont szerinti felépítmény bontásának elvégzése, és a munkálatok költségei a Vevőt terhelik.

2.§

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

- 1.) Jelen előszerződés alapján szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1. § 4. pontban meghatározott szerződéskötési feltételek együttes fennállásának feltételével az ott meghatározott határidőn belül végleges ingatlan adásvételi szerződést kötnek az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tekintetében, mely alapján Eladó eladja, Vevő megveszi az Ingatlan 1/1 tulajdoni részarányát.
- 2.) Szerződő felek a végleges ingatlan adásvételi szerződésben az Ingatlan vételárát 9.900,- azaz Kilencezer – kilencszáz forint / m² + ÁFA + ügyleti kamat összegben, azaz összesen 135.847.800,-, azaz Egyszázharmincöt millió – nyolcszáznegyvenhétezer - nyolcszáz forint + ÁFA + ügyleti kamat összegben határozzák meg.

3

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Képviseli: Szőke László vezérigazgató
Eladó

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Képviseli: Werner Péter vezérigazgató
Vevő

Ellenjegyzem:
Budapest, 2012. _____ "____"
Igazgatósági és Testületi jóváhagyáshoz szignálva.

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

- 3.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő köteles a 2. § 2. pont szerinti vételárat **25 év időtartam alatt, 25 részletben, az egyes tárgyévi részleteket minden tárgyévet követő év május 31. napjáig** átutalással teljesíteni, az Eladó alábbi bankszámlájára átutalni.

Az első törlesztő részlet határideje: a végleges ingatlan adásvételi szerződés megkötésének évét követő év május 31. napja.

Az első törlesztő részlet összege: 5.433.912,-Ft. + **ÁFA**

A következő törlesztő részletek összege: az előző évi törlesztő részlet + az ügyleti kamat összege

(pl a második évi törlesztő részlet 5.433.912,-HUF + az adott ügyleti kamat együttes összege, így a harmadik évi törlesztő részlet (5.433.912,-HUF + az adott ügyleti kamat) + az ezen teljes összegre vetített, az előző évre vonatkozó kamatszámítás szerinti ügyleti kamat)

Eladó bankszámla száma: 10103104 - 05221622 - 00000008

- 3.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a részletfizetésre tekintettel Vevő köteles az egyes tárgyévi esedékes részletek után ügyleti kamatot fizetni az eladó részére.

Ügyleti kamat az első törlesztő részletet még nem terheli, így az ezt követő törlesztő részletek megfizetésével együtt válik esedékessé az adott tárgyévet terhelő ügyleti kamat fizetése is.

Az ügyleti kamat mértéke megegyezik a mindenkor érvényes jegybanki alapkamattal és az ügyleti kamat a vételár része.

- 3.3. Szerződő felek a végleges ingatlan adásvételi szerződésben megállapodnak abban, hogy a 2. § 2. pontban rögzített vételár megfizetésének biztosítékeként jelzálogjogot alapítanak Eladó javára **135.847.800,-, azaz Egyszázharmincöt millió - nyolcszáznegyvenhétezer – nyolcszáz forint + ÁFA tőkeösszeg és járulékal erejéig a 2. § 1. pontban meghatározott ingatlan tekintetében.**

Vevő a végleges ingatlan adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 2. § 1. pontban meghatározott ingatlan tekintetében 135.847.800,-, azaz Egyszázharmincöt millió - nyolcszáznegyvenhétezer - nyolcszáz forint + ÁFA tőkeösszeg és járulékal erejéig eladó javára az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjog bejegyzésre kerüljön.

4

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Képviseli: Szőke László vezérigazgató
Eladó

Csepell Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Képviseli: Werner Péter vezérigazgató
Vevő

Ellenjegyzem:
Budapest, 2012. _____
Igazgatósági és Testületi jóváhagyáshoz szignálva.

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

- 3.4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy 2., 3., 3.2. és 3.3. pontokban az általános forgalmi adó mértékét a végleges ingatlan adásvételi szerződés megkötésének időpontjában hatályos törvényi rendelkezések alapján határozzák meg, a 3.3. pont szerinti jelzálog bejegyzés az ez alapján kiszámított bruttó összeg figyelembe vételével történik meg.
- 4.) Szerződő felek a végleges ingatlan adásvételi szerződésben rögzíteni kívánják, hogy Eladó a végleges ingatlan adásvételi szerződésben köteles vállalni, hogy amennyiben Vevő vételár fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz, úgy az utolsó részlet megfizetését követő 8. napon belül kiadja Vevő részére a 2. § 3.2. pont szerinti jelzálogjog törlésére vonatkozó, a mindenkori ingatlan-nyilvántartás szabályozására vonatkozó jogszabályoknak megfelelő jognyilatkozatát aláírva, 4 eredeti példányban.
- 5.) Szerződő felek a végleges ingatlan adásvételi szerződésben rögzíteni kívánják, hogy Eladó a végleges ingatlan adásvételi szerződés aláírásával adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdonjoga Vevő javára az ingatlan nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.
- 6.) Eladó a végleges ingatlan adásvételi szerződésben köteles szavatosságot vállalni az Ingatlan per,- teher, és igénymentességéért, illetve azért, hogy az ingatlan harmadik személy jogától mentes.
- 7.) Eladó a végleges ingatlan adásvételi szerződésben köteles szavatosságot vállalni arra, hogy a birtokba adás időpontjában a tárgybeli ingatlanon harmadik személynek semmilyen jogcímen fennálló használati joga nem fog fennállni.
- 8.) Eladó a végleges ingatlan adásvételi szerződés aláírásával köteles kijelenteni, hogy az adott ingatlant harmadik személy elővásárlási jogosultsága nem terheli, a vétel tárgyát képező ingatlan nem áll bírói zár alatt és nem is képezi hatósági igénybevitel tárgyát, azon köztartozás, illetve harmadik személynek tulajdon átruházást gátló jogosultsága nem áll fenn.
- 9.) Eladó a végleges ingatlan adásvételi szerződésben köteles szavatosságot vállalni arra, hogy
- az adásvétel tárgyát képező Ingatlan jogszerű és kizárólagos tulajdonát képezi, és minden olyan jogszabály által megkívánt és egyébként általában elvárható intézkedést megfelelően megtett és megtesz, amely a Vevőnek a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges,
 - birtokba adásig nem lesz, és azt követően sem merül fel olyan – az adásvételi szerződés tárgyával kapcsolatos – kiegyenlítettlen vagy el nem intézett egyéb követelés, adósság, amivel az Eladó tartozna,

5

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Képviseli: Szőke László vezérigazgató
Eladó

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Képviseli: Werner Péter vezérigazgató
Vevő

Ellenjegyzem:
Budapest, 2012. _____
Igazgatósági és Testületi jóváhagyáshoz szignálva.

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

- a végleges ingatlan adásvételi szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben az Eladó félként szerepel, vagy amely az Eladó vagyonára vonatkozóan kötelező rendelkezést tartalmaz, valamint nem sért semmilyen jogszabályt vagy rendelkezést, amely az Eladóra vonatkozik,
- az Ingatlanon senkinek sincs bármilyen olyan jellegű joga (pl.: elővásárlási, visszavásárlási és vételi jog, bérleti jog), amely a tulajdonjog megszerzését illetve a használatot akadályozza vagy korlátozza, az Ingatlant sem kifejezetten, sem hallgatólagosan nem terhelte meg, nem adta kölcsön vagy hitel fedezetéül.
- nincs olyan, az Eladóval szembeni követelés, kereseti kérelem, peres eljárás, választott bírósági eljárás, nyomozás, meghallgatás vagy más eljárás, ami folyamatban vagy függőben lenne, és/vagy aminek a bekövetkezése fenyegetne (bármely bírói, államigazgatási fórum előtt) és ami a jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy amely bármilyen módon befolyásolná az Ingatlant és/vagy annak a végleges ingatlan adásvételi szerződésben meghatározott jogi helyzetét,
- mindazon díjat, térítést, kiadást, illetéket, adót, bármely egyéb, az Eladó által jogszabály alapján az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonlásával, birtoklásával, használatával kapcsolatban fizetendő költséget a végleges adásvételi szerződés aláírásáig teljes egészében megfizetett, illetve az itt felsorolt költségeket, amely a Vevő birtokba lépéséig esedékes vagy azt megelőzően keletkeztek, az Eladó megfizeti,
- az Ingatlannak semmilyen olyan általa ismert rejtett vagy egyéb olyan hibája nincs, amely az Ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy gátolná.

Az Eladó a végleges ingatlan adásvételi szerződésben köteles kijelenteni és szavatolni, hogy az Ingatlan nem rendelkezik tudomása szerint semmilyen hibával, és nem hallgatott el semmilyen olyan tényről vagy körülményről a Vevő elől, amely a vételi szándékra vagy a vételár nagyságára kihatással lehet.

- 10.) Szerződő felek a végleges adásvételi szerződésben Vevő javára vonatkozó egyéb jog- és kötelezettségek feltételben is megállapodhatnak.
- 11.) Szerződő felek a végleges ingatlan adásvételi szerződésben akként kívánják megállapodni, hogy Vevő a végleges ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg lép az ingatlan birtokába, ezen időponttól kezdődően szedi annak hasznait, viseli annak terheit, illetve a kárveszélyt.

6

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Képviseli: Szőke László vezérigazgató

Eladó

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

Képviseli: Werner Péter vezérigazgató

Vevő

Ellenjegyzem:

Budapest, 2012. _____.

Igazgatósági és Testületi jóváhagyáshoz szignálva.

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen előszerződés aláírásának napján a Vevő, mint a tárgybeli ingatlan bérlője a tárgybeli ingatlan tényleges birtokában van. Amennyiben a végleges ingatlan adásvételi szerződés megkötése olyan időpontra esne, amikor a Vevő a bérleti szerződés alapján a tárgybeli ingatlan tényleges birtokosa, abban az esetben a birtokba adásra, illetőleg a birtok átvételére vonatkozó rendelkezések ezen tény figyelembe vétele mellett értelemszerűen alkalmazandók.

11.1. Eladó a jelen szerződés aláírásának napjától köteles a Vevő részére szabad bejárást biztosítani a 2. § 1. pont szerinti ingatlanrészbe abból a célból, hogy Vevő az 1. § 3.1. pont szerinti építési engedélyezési eljáráshoz szükséges tervdokumentációk elkészítése érdekében a bejárást és tervezési – előkészítési cselekményeket elvégezhesse. Szerződő felek rögzítik, hogy ezen jogcselekmény birtokba adásnak nem minősül.

11.2. Szerződő felek a végleges ingatlan adásvételi szerződésben rögzíteni kívánják, hogy Eladó az ingatlant kiírtatt, de a megtekintés kori állapotban, felszerelési tárgyaival – így a 11.3. pontban meghatározott ülepítő közműépítménnyel – együtt köteles Vevő részére birtokba bocsátani.

Szerződő felek kijelentik, hogy a tárgybeli területet részletesen megismerték, szakértőik megvizsgálták, így pontosan ismerik a területen elhelyezkedő közművezetékek, egyéb berendezések elhelyezkedését.

11.3. Szerződő felek megállapítják, hogy az Ingatlan területén található egy ülepítő, amelyre a 205806/12 hrsz-ú ingatlan vízvezető hálózata is rácsatlakozik. Az ülepítő használatá számára szükséges a 205806/12 hrsz-ú ingatlanon üzemeltetett strand üzemszerű működtetéséhez.

A fent előadottakra tekintettel szerződő felek megállapodnak abban, hogy a végleges ingatlan adásvételi szerződésben vízvezetési szolgalmi jogot alapítanak a 205806/12 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára, abból a célból, hogy a 205806/12 hrsz-ú ingatlanon keletkező szennyvíz az Ingatlanon található ülepítőn keresztül kerüljön elvezetésre az ingatlanokkal szomszédos Duna folyó vizébe.

12.) Amennyiben Eladó birtokba adási kötelezettségének nem tenne eleget, úgy a késedelem 15. napja után Vevő jogosult a tárgybeli ingatlant önhatalmúlag birtokba venni, az Eladó ingóságaitól kiűrtetni, és azokat az Eladó költségére felelős őrzésbe venni.

Amennyiben Eladó az önhatalmú birtokbavételt megakadályozza a fenti határidőn belül, vagy később jogellenesen ismét birtokba veszi az ingatlant, úgy Vevő ezen jogcselekményektől számított 8 napon belül jogosult a végleges adásvételi szerződéstől elállni és teljes kárát igényelni Eladótól.

7

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Képviseli: Szőke László vezérigazgató
Eladó

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Képviseli: Werner Péter vezérigazgató
Vevő

Ellenjegyzem:
Budapest, 2012. _____”
Igazgatósági és Testületi jóváhagyáshoz szignálva.

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

- 13.) Szerződő felek a végleges ingatlan adásvételi szerződésben az alábbi bontó feltételt kívánják rögzíteni:
- 13.1. Vevő a végleges ingatlan adásvételi szerződésben kötelezettséget vállal arra, hogy a végleges ingatlan adásvételi szerződés megkötését követő 5 éven belül bemutatja az 1. § 3. pont szerinti felépítmény nem jogerős elsőfokú használatba vételi engedélyét az Eladó részére.
- 13.2. Szerződő felek a végleges ingatlan adásvételi szerződésben megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő a 13.1. pont szerinti kötelezettségének neki felróható okból a megadott határidőben nem tenne eleget, abban az esetben az Eladó jogosult saját választása szerint az alábbi lehetőségek valamelyikét alkalmazni:
- a.) Az Eladó a jelen előszerződés 2. pontjában rögzített vételár nettó értékét alapul véve évi 10 % mértékű kötbérre jogosult a 13.1. pont szerinti nem jogerős elsőfokú használatba vételi engedély megszerzése időpontjáig.
- b.) vagy az Eladó jogosult a végleges ingatlan adásvételi szerződést egyoldalú jognyilatkozattal felbontani. Eladó a 13.2. a., pontja szerinti kártérítésre ebben az esetben is jogosult, azonban köteles a Vevő által a bontás napjáig már teljesített vételárrészeket összegét, valamint a Vevő által a 2. § 1. pontban megjelölt ingatlanon elvégzett beruházások ellenértékét a szerződés bontását tartalmazó jognyilatkozat megtételét követő 30 napon belül maradéktalanul megtéríteni.
- 13.3. Szerződő felek a végleges ingatlan adásvételi szerződésben megállapodnak abban, hogy Eladó 13.2. b.) pont szerinti jognyilatkozata azon a napon lép hatályba, amely napon a szerződő felek a Vevő által a 2. § 1. pontban megjelölt ingatlanon elvégzett beruházások ellenértéke tekintetében egymással teljes körűen elszámoltak, és az elszámolás alapján fizetendő pénzösszeg pénzügyi teljesítése megtörtént. Szerződő felek a pénzügyi teljesítést azon a napon tekintik megtörténtnek, amely napon a pénzösszeg a Vevő egy számláján jóváírásra kerül.
- 13.4. Az esetleges elszámolás tekintetében felek a beruházás ellenértékét a ráépítéssel keletkező közös tulajdon keletkezésének szabályai szerint, az alábbi eljárási rend figyelembe vétele mellett határozzák meg. (Az ingatlan teljes értéke (telek + az adott készültségi fokban lévő felépítmény együttes értéke) – a telekérték)

A bontó feltétel bejelentését követő 30 napon belül szerződő felek kötelesek a megépült felépítmény fentiek szerinti értékének megállapítása érdekében:

- a.) felkérni a Budapest Műszaki Egyetem Építészmérnöki Karának Épületszerkezzetani Tanszékét, vagy ennek átalakulása esetén az egyetem épületszerkezzetannal foglalkozó egységét, vagy

8

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Képviseli: Szőke László vezérigazgató

Eladó

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

Képviseli: Werner Péter vezérigazgató

Vevő

Ellenjegyzem:

Budapest, 2012. _____.

Igazgatósági és Testületi jóváhagyáshoz szignálva.

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

b.) az a) pontban foglaltak sikertelensége esetén közösen kijelölni egy ingatlanforgalmi értékbecsléssel főtevékenységként foglalkozó gazdálkodó szervezetet,

akinek közös megbízást kötelesek adni.

Amennyiben felek a fenti határidőn belül megállapodni nem tudnak az értékbecslő személyében, úgy Eladó igényét jogosult peres út igénybevitelével érvényesíteni, amely peres eljárás keretében – igazságügyi szakértői vélemény alapján – a beruházás fentiek szerinti értékét a bíróság fogja megállapítani.

A felek által kijelölt értékbecslő véleményét a felek nem jogosultak felülbírálni, vagy annak felülbírlását indítványozni, kivéve amennyiben az értékbecslő feladata teljesítésével összefüggésben bűncselekményt követett el, amely bűncselekmény elkövetése az érték meghatározására is hatással volt.

Amennyiben az érték meghatározása bírósági úton történik, úgy a jogerős bírósági döntésben meghatározott érték a felekre kötelező.

- 14.) A felek között érvényesen létrejött végleges adásvételi szerződés hatályba lépéséhez szükséges a Csepeli Önkormányzat képviselő-testületének jóváhagyó döntése.

3. §

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 1.) A jelen előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság hatályos jogszabályai, elsősorban a Polgári Törvénykönyv (1959. évi IV. tv.) rendelkezései az irányadóak.
- 2.) Szerződő felek kijelentik, hogy magyarországi székhellyel bejegyzett gazdálkodó szervezetek.
Szerződő felek kijelentik, hogy az Ingatlan nem esik a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény hatálya alá, és elidegenítési, illetve ingatlanszerzési korlátozás alá.
- 3.) Felek a jelen előszerződéssel kapcsolatos jogvitáik rendezésére a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.
- 4.) Abban az esetben, ha a jelen előszerződés valamely rendelkezése bármely ok miatt érvénytelen lenne, úgy az nem érinti a jelen megállapodás egyéb rendelkezéseit, és Felek az érvénytelen rendelkezést haladéktalanul kötelesek oly módon érvényes rendelkezéssel módosítani, amely módosítás a Felek eredeti szerződési akaratának leginkább megfelel.

9

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Képviseli: Szőke László vezérigazgató
Eladó

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Képviseli: Werner Péter vezérigazgató
Vevő

Ellenjegyzem:
Budapest, 2012. _____ "____" _____
Igazgatósági és Testületi jóváhagyáshoz szignálva.

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

- 5.) Felek a jelen előszerződés rendelkezéseit közös megegyezéssel módosíthatják. A módosítás kizárólag írásban történhet.
- 6.) Felek a jelen előszerződéssel kapcsolatos írásbeli nyilatkozataikat mindaddig a Felek jelen megállapodásban megjelölt székhelyére / lakcímére jogosultak joghatályosan elküldeni, amíg a másik Fél címének megváltozásáról írásban nem értesíti. A „nem kereste”, vagy „ismeretlen helyre költözött” jelzéssel visszakézbcsített küldeményt, a postai feladást követő 5. (ötödik) munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.
- 7.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen előszerződés azon a napon lép hatályba, amely napon azt az Eladó egyszemélyi tulajdonosa, valamint a Vevő egyszemélyi tulajdonosa jóváhagyja. Amennyiben ezen jogcselekmények mindegyikére **2012. december 31.** napjáig nem kerül sor, abban az esetben a jelen előszerződés minden további jogcselekmény nélkül megszűnik.
- 8.) Szerződő felek a jelen előszerződés megszerkesztésével a **Giró Szász és Társai Ügyvédi Irodát** (1126 Budapest, Kiss János altb. u. 23. I. em. 1., ügyintéző ügyvéd: Dr Gáspár Attila Tibor) bízzák meg.
- 9.) A jelen előszerződés 10 számozott oldalból áll, és 8 egymással szó szerint megegyező példányban készült.

Jelen előszerződést felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2012. _____ „”

Mellékletek:

1. Helyszínrajz
2. Előzetes műszaki leírás

10

Budapest Gyógyfürdői és Hévízel Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Képviseli: Szőke László vezérigazgató
Eladó

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Képviseli: Werner Péter vezérigazgató
Vevő

Ellenjegyzem:
Budapest, 2012. _____ „”
Igazgatósági és Testületi jóváhagyáshoz szignálva.

A megvalósítandó projekt:

Sportrendezvények megtartására is alkalmas fedett uszoda Csepelen, a Csepeli Strandfürdő körzetében.

Az uszoda tervezett helyszíne: a jelenlegi strand területén, annak déli részéből telekosztást követően kialakuló 205806/13 helyrajzi számú, 13.722 m² nagyságú önálló ingatlan. A tervezett uszoda épület elhelyezésénél fontos szempont, hogy abból a kültéri melegvízes körmedence és az 50 m-es medence jó megközelíthető legyen

A stranddal kialakuló közvetlen kapcsolat mindkét egység szolgáltatásainak körét gazdagítaná. Enyhítene a strand időjárás függőségén, kitágíthatná annak szezonális korlátait, másrészt az uszoda szolgáltatásait bővítenék a kültéri medencék, és strand érzékelhetően gazdag élményvilága.

Tervezési feladat:

Az uszoda építési engedélyes tervdokumentációjának elkészítése és engedélyeztetése.

Projekt adatok:

Fő rendeltetés:

25 × 21 m méretű, 8 pályás, 1,8 m mély, akár nemzetközi versenyek lebonyolításra is alkalmas úszómedence. (nemzetközi ifjúsági uszóversenyek megtartására alkalmas)

Az uszoda egyéb létesítményei:

Kiegészítő medencék:

- egy 7,5 × 15 m méretű, 0,6 - 0,9 m mély tanmedence;
- két, egyenként 15 fő befogadóképességű finn szauna + merülő medence + pihenő + zuhanyzó-WC;
- egy 25 m² vízfelületű pancsoló-medence
- két masszázshelyiség
- funkció nélküli helyiségek a hozzájuk tartozó vizesblokkokkal

A fürdő üzemeléséhez szükséges kiszolgáló terek:

- a bejárat előtér, pénztárakkal, pihenő-várakozóhellyel, büfével, kis üzlettel;
- a vízfelületek terhelhetőségéből számított legnagyobb fürdővendég létszámot ellátni képes, szekrényes, öltözőfülkés öltöző;
- erőnlétfejlesztő terem;
- az öltöző és medencetér közé pozícionált férfi, illetve női, valamint akadálymentes zuhanyzó-WC blokkot;
- a fürdő működtetéséhez kellő, továbbá versenyek lebonyolításához szükséges munka és tartózkodó helyiségek;
- a fenntartást szolgáló személyzeti terek, és tárolóhelyiségek;
- az üzemelés feltételeit biztosító épületgépészeti (hőtermelés, fűtés, szellőztetés, melegvíz-készítés) uszodatechnológiai és elektromos berendezéseket befogadó terek.

Telepítés:

A tervezés során vizsgálandó, hogy a strandhoz történő közvetlen kapcsolat miatt az egyes kapcsolódó beruházások (gépjármű várakozóhelyek, közművek) tekintetében jelentkező egyidejűség, illetve az üzemeltetésben jelentkező párhuzamosságok (beléptetési rendszerek, őrzés-védelem, fenntartás) körének szűkítése költségmegtakarítások elérhetőek-e.

A tervezési feladat részét képezi a tervezett uszodai ingatlanon található bontandó épületek bontási tervének elkészítése és engedélyeztetése.

A tervezett uszoda épület konkrét helyének kiválasztásakor, törekedni kell a strandfürdőhöz minél közelebbi pozícióhoz, hogy a fentebb említett funkcionális előnyök kihasználásának lehetősége megmaradjon, de figyelembe kell venni a szabályozási terveken fellelhető korlátozások valós tartalmát.

A tervezett uszodai ingatlan területének nagysága és a szabályozási terv szerinti beépítési mutatók miatt a tervezésnél lehetőség szerint figyelembe kell venni a lehető legmagasabb építmény magasság kihasználását, azzal a fenntartással, hogy ez a komfortos használhatóság rovására ne menjen..

Az épület helyének pontos meghatározása egyrészt az uszoda műszaki paramétereinek – beleértve egy későbbi bővítés feltételeit –, másrészt a városrendezési szabályozás, harmadrészt pedig a környezeti adottságok közlekedési és közmű elemeinek – fejlesztési lehetőségekre is kitérő vizsgálata alapján, tervezői javaslat és megrendelői döntést követően alakul ki.

A tervezett uszoda esetén a hidegvíz és a használati melegvíz valamint a fűtés esetében elsősorban a jelenlegi strand területén található hideg és meleg vizű kutak kapacitásának kihasználásával történjen. Az ezzel kapcsolatos tervezési engedélyezési feladatok jelen eljárás tárgyát képezik.

A keletkező szennyvíz elvezetése a megfelelő tisztítást követően, az RSD-be történő kivezetéssel kívánja megrendelő megoldani, ennek vizsgálata, tervezés és engedélyezése (vízjogi létesítési engedély és egyéb szükséges engedélyek beszerzése) jelen eljárás tárgyát képezik.

Alapterületi adatok (tájékoztató jelleggel):

| | |
|---|----------------------------|
| A medencetér alapterülete: | 1 200 m ² |
| Bejárati előtér, pénztárral, büfével, üzlettel: | 150 m ² |
| Az öltözők, zuhanyozók, WC-k alapterülete: | 360 m ² |
| Az uszodavezetés helyiségei (iroda, felügyelet, verseny): | 80 m ² |
| Személyzeti helyiségek (öltöző, mosdó, tartózkodó): | 30 m ² |
| Raktárak (uszodai felszerelések, takarítószeres, karbant.): | 50 m ² |
| Épületgépészet (hőterm. fűtés, szellőztetés, haszn. mvíz): | 250 m ² |
| Uszodatechnológia: | 160 m ² |
| Elektromos ellátás: | 20 m ² |
| Masszázs, szauna: | 200 m ² |
| Uszoda nettó alapterülete: | 2 500 m² |

Forgalmi adatok (37/1996. NM rend. szerint)

Az uszoda várható legnagyobb látogatói létszáma :

280 fő

Az öltözők befogadó képessége: 140 fő férfi – 140 fő nő

Gépkocsi várakozóhely igény (OTÉK 42§, 4.sz melléklet)

| | | | |
|-----------------|-----------------|---------|----------------------|
| Személygépkocsi | 1/ 5 látogató | 56 hely | 1 500 m ² |
| Autóbusz | 1/ 200 látogató | 2 hely | 150 m ² |

Becsült létszám adatok:

A fürdőben foglalkoztatott személyek létszáma:

| | |
|-------------|------|
| Vezető | 3 fő |
| Alkalmazott | 7 fő |
| Fizikai | 8 fő |

Építési költségek:

Uszodaépület építési költség, medencékkel, berendezéssel, épületgépészeti, erős- és gyengeáram installációval vízgépészeti technológiával:

280 eFt / m²

:

700 000.- e/Ft

Uiszoda tervezési ütemterv

| | | |
|--|--|--|
| <p>1. A Megrendelő által az ajánlatban kiadott tájékoztató alapterületi adatok alapján Tervezési program előkészítése pontosítása, majd a Megrendelővel történő egyeztetése. A tervezési programban maradhatnak olyan nyitott kérdések, amelyeket a vázlattervek alapján kerülnének pontosításra.</p> | <p>SZERZŐDÉST KÖVETŐEN (2012.dec 20.) 10 munkanap – kb. Ünnepek figyelembe vételével 2013. január 14.</p> | <p>-egyeztetés 2013. jan. 7. Megrendelői véleményalkotás 5 munkanap -egyeztetés január 14.</p> |
| <p>2. A tervezés megkezdése előtt Tervező fényképekkel bemutat három meglévő (nem feltétlenül saját tervezésű) uszodát, hogy a tervezési kiindulópontja lehessen. látvány, anyaghasználat, lépték, építészeti karakter meghatározás és Megrendelői egyeztetés céljából.</p> | <p>Azonos időpontban 1-el.</p> | <p>Azonos időpontban 1-el.</p> |
| <p>3. Tervező az 1. és 2. pont alapján 2-3 tervváltozatot készít el, amelyek tartalma a következő:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ szükséges léptékű helyszínrajz, ▪ M 1:200-as léptékű – vázlat szintű alaprajzok, ▪ tömegvázlat <p>terveket – tervtanácsi konzultációra – mutatja be. Tervtanács véleményezi a tervváltozatokat, majd ezt megrendelői egyeztetés követ.</p> | <p>15 munkanap 2013. február 4. Tervtanács általában a hónap első csütörtök, azaz 7-e lesz.</p> | <p>Tervtanácsi konzultáció és megrendelői véleményalkotás 5 munkanap 2013. február 14. Egyeztetés: kb. 2013. február 11-13 között.</p> |
| <p>4. Tervező az előzmények alapján elkészíti a vázlattervet, amely az engedélyezési terv alapján képezi, majd ezt a tervet is bemutatja Tervtanácsra konzultációs jelleggel. Majd véglegesíti azt.</p> | <p>10 munkanap Kb. legkésőbb március 4. Tervtanács – március 7 csütörtök, az 1-4. pontok teljesítési határideje szerződéskötést követő 90. naptári nap</p> | <p>Tervtanácsi konzultáció és megrendelő véleményalkotás 5 munkanap Egyeztetés: március 18.</p> |
| <p>5. A vázlattervek megrendelői jóváhagyását követően kezdődhet meg az Engedélyezés tervek elkészítésének utolsó fázisa. A megelőző két tervtanácsi konzultációt követően a hatályos rendelkezéseknek megfelelő tartalmú dokumentáció benyújtása a Csepeli Műszaki tervtanács véleményezésére. (felsőbb jogszabály változások lesznek a tervtanácsok és benyújtandó tervdokumentációk tartalmára vonatkozóan, amelyek még nem ismeretesek)</p> | <p>Április 22-24. Tervtanács április 4.</p> | <p>Tervtanácsi vélemény és megrendelő véleményalkotás 5 munkanap</p> |

Uszoda tervezési ütemterv

| | | |
|--|---|------------------------------|
| 6. Tervek befejezése- szükség szerinti további megrendelő egyeztetések | | Egyeztetések szükség szerint |
| 7. terv benyújtása az engedélyező hatóság részére | Az 5-7. pontok teljesítési határideje a szerződéskötéstől számított 165. naptári nap. | |
| 8. az építési engedély beszerzése | Vég teljesítési határidő a szerződéskötéstől számított 240. naptári nap. | |

