

Megállapodás

amely létrejött

egyrésztől **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata** (székhelye: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6., statisztikai számjele: 15507008-7510-321-01, adószáma: 15507008-2-42, képviseli: Hunvald György polgármester), mint Ingatlan tulajdonos/Önkormányzat - mely alatt a működtetéssel és üzemeltetéssel kapcsolatos pontokban az Önkormányzat megbízottját vagy vagyonkezelőjét is érteni kell - ,

másrésztől a **Garay Ingatlanfejlesztési Beruházó és Piacüzemeltető Zrt.** (székhelye: 1076 Budapest, Garay tér 20. képviseli: Kreisz Irén ügyvezető igazgató és Galambos András igazgatósági elnök), mint Ráépítő/Garay Zrt.,

harmadrészt a **Pendola Holding Center Ingatlanfejlesztő és Építőipari Kft.** (székhelye: 1088 Budapest, Baross utca 42. képviseli: Zsohár Árpád ügyvezető), mint Ráépítő/ Pendola HC Kft., (a továbbiakban: az Önkormányzat és a Garay Zrt., valamint a Pendola HC Kft. együtt: felek, a Garay Zrt. és a Pendola HC Kft. együtt: Ráépítők)

a mai napon a jelen szerződés Előzményeiben foglalt szerződéseket az alábbiak szerint pontosítják és egészítik ki.

I. Előzmények

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata, mint a Budapest VII. kerületi 33053 helyrajzi számú, Budapest VII. kerület Garay tér 20. szám alatti 7773 négyzetméter alapterületű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan/telek) tulajdonosa és a Pendola Holding Ingatlanfejlesztő és Építőipari Kft., mint ráépítő, valamint a Garay Ingatlanfejlesztési és Beruházó Zrt., mint ráépítő 2004. április 19-én kötöttek megállapodást, melyben az Önkormányzat hozzájárult, hogy az ingatlant beépítsék.

A Pendola Holding Ingatlanfejlesztő és Építőipari Kft., mint ráépítő és a Garay Ingatlanfejlesztési és Beruházó Zrt., mint ráépítő 2004. április 10-én beruházás lebonyolítási szerződést kötöttek. Ennek alapján a ráépítők beruházása keretében megvalósuló építmény

tervezetője, kivitelezője és a beruházás bonyolítója a Pendola Holding Ingatlanfejlesztő és Építőipari Kft.

A Pendola Holding Ingatlanfejlesztő és Építőipari Kft., mint ráépítő ezen jogát – az Önkormányzat, Képviselő-testületének 6/2005.(I. 21.) határozatán alapuló, tudomásul vétel mellett – a Pendola Holding Center Ingatlanfejlesztő és Építőipari Kft.-re átruházta. A fenti számú határozat jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi. A jogelőd és jogutód ráépítő, valamint a Garay Ingatlanfejlesztési és Beruházó Zrt. 2005. április 5-én állapodtak meg a beruházás további menetéről. Rögzítették, hogy a jogelőd ráépítővel kötött bonyolítói szerződést ezen új szerződésben foglalt szabályokkal tekintik hatályosnak. A szerződés meghatározta a négyzetméterenkénti bruttó beruházási költséget 200.000,-Ft + ÁFA összegben valamint azt, hogy a felépítendő létesítményben mely épületszintek, milyen nagyságú épület alapterületek kerülnek a ráépítők tulajdonába

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 5/2005. (I.21.) számú határozat határozatában állást foglalt az egyes tulajdonostársakat a Garay Üzletközponton megillető alapterületekről és a tulajdoni hányadokról. A fenti számú határozat jelen szerződés 2. számú mellékletét képezi.

A Képviselő-testület hatályon kívül helyezte az 5/2005. (I.21.) számú határozatának 1.)-3.) pontjait, illetőleg a 6/2005. (I.21.) számú határozatának II./ 1.)-3.) pontjait, mert amíg a beruházás ténylegesen be nem fejeződik, ezen döntések inkább - az épület funkcióihoz igazodó - arányok vonatkozásában tekinthetők iránymutatónak, s nem elégségesek a pénzügyi természetű elszámoláshoz. A hatályon kívül helyezésről rendelkező döntés jelen szerződés 3. számú mellékletét képezi. A hatályon kívül helyezés nem érinti azokat a döntéseket és megegyezéseket, amelyek a beruházáshoz való hozzájárulás mértékét rögzítik, illetve meghatározzák azokat az arányokat, így alapját képezik a felek közötti elszámolásnak.

A kivitelezés jelenlegi fázisában az Üzletközpontban létesülő épületrészek paraméterei véglegesnek tekinthetők. Kisebbségi korrekciók műszaki okokból és a keresleti,- piaci igényekhez igazodás érdekében lehetségesek. Véglegeshez közelítő állapotot eredményező tervmódosítás engedélyeztetése folyamatban van, amely az építendő területek térmértékét lényegesen már nem érinti. Kialakultnak tekinthetők az egyes jövőbeni tulajdonosokhoz kerülő épület

alapterületek azzal a fenntartással, hogy a végleges építési engedély módosíthatja az egyes tulajdonosokhoz kerülő épületrészek alapterületét is.

A Képviselő-testület 113/2006. (II. 24.) határozata felhatalmazta a Polgármestert, hogy a jelenleg hatályos, a beruházók, valamint az Önkormányzat között létrejött - a ráépítéssel összefüggő megállapodás egységes szerkezetbe foglalásával – megállapodást kössön a közös tulajdon megszüntetésével összefüggő elvekről, valamint a finanszírozás kérdéseiről, és pedig úgy, hogy alapja lehessen a jogerős használatbavételi engedélyt követő közös tulajdon megszüntetésére irányuló megállapodásnak. A fenti számú határozat jelen szerződés 4. számú mellékletét képezi.

Jelen megállapodásban részt vevő felek 2006. év június hó 15. napján megállapodást kötöttek egymással, melyben rendezték a Garay téri üzletközpont megépítésével kapcsolatos elszámolási kérdéseket. Ez a megállapodás ezen a felhatalmazáson és a Képviselő-testület 344/2006. (VI.12.) határozatán alapul. A fenti számú határozat jelen szerződés 5. számú mellékletét képezi

A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő- testülete – (továbbiakban: Képviselő- testület) 411/2006. (VII.25.) számú határozatával döntött a Garay Zrt. részvényeinek pályázat útján történő értékesítéséről, a 412/2006 (VII.25.) számú határozat ezzel összefüggésben felhatalmazta a képviselő testületet, hogy a fentebb említett háromoldalú megállapodás és a társasházi alapító okirat módosításához hozzájáruljon. A 413/2006 (VII. 25.) számú határozatával a képviselő testület tudomásul vette, hogy a „Díszter” megnevezésű területre kizárólagos használati jogot szerez az Önkormányzat 178.000.000,-Ft + ÁFA ellenérték fejében. A fentebb felsorolt határozatok kivonatai jelen megállapodás 6-8. számú mellékletét képezik.

A megállapodásban szereplő egyik fél, a Budapest Főváros VII Kerület Erzsébetváros Önkormányzata a 100%-os tulajdonában álló Garay Ingatlanfejlesztési, Beruházó és Piacüzemeltető Zrt. részvényeit pályázat keretében értékesítette, melynek nyertese - a 2006. év augusztus hó 15. napján megtartott eredményhirdetés alapján - a PHC Kft lett.

A részvények adásvételére részvény-átruházási megállapodás keretében kerül sor, melyet a szerződő felek, azaz az Önkormányzat és a PHC Kft. 2006. év október hó 17. napján írtak alá.

II. A szerződés célja

Jelen megállapodásban részt vevő felek megállapítják, hogy a 2006. év június hó 15. napján megkötött háromoldalú megállapodás módosítása válik szükségessé. Jelen megállapodás célja különösen az, hogy a felek egymás közti elszámolásával kapcsolatos beszámítási kérdések rendezésre kerüljenek, valamint az, hogy a 3. számú építési engedély módosításnak megfelelően rögzítésre kerüljenek az épületen fennálló tulajdoni arányok. Jelen szerződés kereti között a felek megállapodnak a kizárólagos használatba kerülő területekről valamint a részvény – átruházási szerződésben rész vevők megerősítik a 2006. év október hó 17. napján aláírásra került részvény-átruházási szerződésben foglalt nyilatkozataikat.

Jelen megállapodás tárgya az, hogy a szerződő felek rögzítsék, hogy az aláírásra került megállapodás egyes pontjait hogyan érinti az időközben megvalósuló, a Garay Zrt. részvényeinek 100%-át érintő részvény-átruházási megállapodás.

Szerződő Felek megállapítják azt is, hogy a közöttük létrejött, a Garay téri beruházással kapcsolatos összes megállapodást jelen szerződés rendelkezésire tekintettel kell értelmezni.

III. PHC Kft. nyilatkozatai

a) A PHC Kft. jelen szerződés aláírásával is megerősíti, hogy az előzményekben rögzített pályázaton tett ajánlatát fenntartja. (A pályázaton benyújtott ajánlat jelen szerződés 9. számú mellékletét képezi.)

b) A PHC Kft. a részvény átruházási szerződés aláírásán túlmenően, jelen Megállapodásban is szavatolja, hogy a Garay Zrt. továbbra is részt vesz a Garay Üzletház projekt megvalósításában és részére, mint tulajdonos az ehhez szükséges finanszírozást biztosítja; garantálja továbbá, hogy az Üzletközpontnak szánt funkciót új tulajdonosként fenntartja.

c) A PHC Kft. jelen Megállapodás aláírásával kötelezettséget vállal az Önkormányzat felé, hogy a piaci szint bérlőinek védelme miatt a földszinten a piaci szint bérlőinek tevékenységével megegyező élelmiszerárúsításra vonatkozó tevékenység nem folytatható, illetve ilyen profilú hasznosítás csak az Önkormányzat hozzájárulásával engedhető. Jelen szerződés 10. számú mellékletében a Felek rögzítik, hogy mely TEAOR számú tevékenységeket tekintik a jelen pontban foglalt korlátozás által érintettnek.

d) A PHC Kft. a Garay Zrt. részvényeit a Garay Zrt. banki kötelezettségeinek ismeretében – az eddig felvett banki hitelekkel létesített, illetve Garay Zrt. által finanszírozott területek eszköz oldalon történő megtartásával – vásárolja meg. A PHC Kft. a Garay Zrt. projectben történő további részvételéhez és az OTP Nyrt.-től felvett hitel — visszafizetéséhez szükséges banki finanszírozást biztosítja.

e) A PHC Kft. a Garay Zrt. részére az átadásig felmerülő, még ki nem fizetett, működéssel összefüggő költségek (elhatárolt költségek, szállítói kötelezettségek) kifizetéséhez maximum 30 MFt. értékig kölcsönt nyújt. A kölcsönösszeget a részvényátruházás tényleges időpontját legalább 3 banki nappal megelőzően a Garay Zrt. részére a PHC Kft. átutalja. A kölcsönből felhasznált összeg a Garay Zrt. mérlegében a kötelezettségek között kerül kimutatásra, a fel nem használt keretet a Garay Zrt. A PHC Kft. részére visszautalja, és ezen összeggel a részvényátruházás vételára megemelkedik. A Kölcsönszerződés tervezetét a 11. számú melléklet tartalmazza.

IV. A részvény átruházással összefüggésben megkötendő egyéb megállapodások, illetve kötelezettség vállalások

A benyújtott és elfogadott pályázat alapján a részvény átruházási szerződésben foglaltakon túlmenően a felek az alábbiakban állapodnak meg:

- 1) a) A PHC Kft., mint új tulajdonosa, tudomásul veszi, hogy a Garay Zrt. még a tulajdonos változás előtt adásvételi előszerződést kötött az alábbi területekre:
 - Földszint 0/020/01 és 0/020/02
 - Földszint 0/031
 - Földszint 0/035
 - Földszint 0/036/01 és 0/036/02

- A PHC Kft. kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevővel a végleges adásvételi szerződést az adásvételi előszerződésben foglalt feltételek alapján megkötí. Az adásvételi előszerződést a 12. számú melléklet tartalmazza

2) A PHC Kft. jelen Megállapodás keretében kötelezettséget vállal arra, hogy

- a. bérleti szerződés keretében biztosítja az Önkormányzat számára a Garay Zrt. tulajdonába kerülő, a piac-üzemeltetéshez kapcsolódó területek (13. számú melléklet) bérletét, mely legalább 838 m² terület felajánlást jelent. Amennyiben a bérleti szerződés aláírásakor (mely legkésőbb a használatbavételi engedély kiadása lehet) a ténylegesen igényelt terület alacsonyabb, úgy a rendelkezésre tartott terület mértéke is csökkenthető. (a bérleti szerződés teljes időtartama alatt bekövetkező bérelt terület csökkenése a rendelkezésre tartás mértékének csökkentésével járhat).

A bérelt területekre megállapított kezdeti (2007. évre vonatkozóan) bérleti díja 2200 Ft/m²/hó, mely összeg a KSH által előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével évente egyszer változhat. A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési költségeket. A piac üzemeltetéshez kapcsolódó területekre vonatkozó bérbevétel lehetőségét a PHC Kft. az Önkormányzat részére legalább 15 évre biztosítja.

b.

A PHC Kft., mint a Garay Zrt. új tulajdonosa tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat kötelezettséget vállalt -éjszakai parkolás céljára - parkolóhelyek lakossági biztosítására. A PHC Kft. kötelezettséget vállal az Önkormányzat bérlőinek éjszakai parkolás céljára parkolóhelyek biztosítására- legalább 150 db-ra, amelynek megállapított kezdeti (2007. évre vonatkozó) bérleti díja 12.500,- Ft/hó/parkolóhely, mely összeg a KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével évente egyszer változhat. A díj nem tartalmazza az egyéb járulékos költséget, amelynek összege 2.000,-Ft + ÁFA/ hó /parkolóhely.

A végleges parkolóhely darabszám megállapítása a bérleti szerződés aláírásáig kerül majd sor (a bérleti szerződés teljes időtartama alatt bekövetkező bérelt terület csökkenése a rendelkezésre tartás mértékének csökkentésével járhat).

A bérleti szerződés lehetőségét a PHC Kft. legalább 15 évre biztosítja.

c) az Önkormányzat számára a jelen megállapodás 14. sz. melléklete szerint üzlethelyiségekre vonatkozóan a bérlő kijelölési jogát biztosítja. A melléklet tartalmazza az elő bérleti szerződéseket is. A bérlő kijelölés a PHC Kft. üzleti érdekeit - a bérleti feltételekre vonatkozóan - nem sértheti.

d) az Önkormányzat számára az alapító okiratban 025-ös számon feltüntetett, 40,43 m² területű „Állategészségügyi kirendeltség” helyiség bérleti lehetőséget biztosítja

e) az Önkormányzat és a PHC Kft az ingatlan üzemeltetését a __ számú helyiségben végzi, mely területet a PHC Kft. biztosítja.

f) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat által a fenti d) pontban meghatározott helyiség és az e) pontban meghatározott maximum 40 m²-es helyiség (d)+e) pont összesen kb. 80 m²) bérleti díja 120.000,-Ft + ÁFA /hó, mely összeg teljes megfizetésére az Önkormányzat abban az esetben is köteles, ha az e) pontban meghatározott terület egészét nem béreli ki. A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési költségeket.

3. PHC Kft. szavatolja, hogy a műszaki átadás átvétel 2006.év október hónap 30. napján megkezdődik.

A sikeres műszaki átadás-átvétel határideje valamint a -1. szint sikeres próbaüzembe helyezésének határideje 2007. január hó 30. napja amely időpontra a PHC Kft. átadja a piac területet az Önkormányzat számára befejező szerelések céljából (hűtők, hűtőkamrák, pultok, elszívó berendezések). A terület átadásával egyidejűleg a PHC Kft. az Önkormányzat részére átadja a beruházással kapcsolatos valamennyi dokumentumot.

A szerelési munkák során fölmerülő építési –szerelési problémák megszüntetéséről illetve kijavításáról a PHC Kft. köteles azonnal gondoskodni.

A használatbavételi eljárás lebonyolításának határideje 2007. év március hó 15. napja
A PHC Kft. szavatolja, hogy a Díszter és az épületet övező terület rendezése 2007. év február hó 25. napjáig megtörténik, a nevezett területek parkosítása legkésőbb 2007. év március hó 30. napjáig készül el.

A megjelölt határidők elmulasztása esetén a PHC Kft. 100.000,- Ft /késedelmes nap kötbért köteles fizetni az Önkormányzat részére, amely a felmerüléskor esedékes.

- 4) A jogszabályokban foglalt egyéb szavatossági és jótállási kötelezettségeken felül a PHC Kft. a jelen megállapodás aláírásától számított a szavatosság idejéig, 3 évre vételi jogot biztosít, (erre vonatkozó szerződés 15. melléklet) bruttó 400.000,-Ft/m² értékben, maximum bruttó 31.200.000,-Ft összeghatárig a jelen Megállapodás 16. mellékletében kijelölt ingatlanra,- a későbbiekben társasházi albetétre - jól-teljesítési garancia címen a szavatossági és jótállási igények kielégítése céljából az Önkormányzatnak a ráépítési jog kapcsán számára juttatott valamint az általa kizárólagosan használt területek vonatkozásában. A garancia- és szavatossági igényt írásban kell jelezni, melyet kettő írásbeli felszólításnak kell megelőznie. Vitás helyzet esetén a garancia- és szavatossági igény gyakorlásának további feltétele egy, a felek által közösen választott igazságügyi műszaki szakértő nyilatkozata a hiba fennállásáról és a PHC Kft-t terhelő felelősségről és annak mértékéről. A szavatossági vagy jótállási helyállási kötelezettség előzőek szerint megállapított összegével szemben az e pontban foglalt opció lehívásával a vételi jog érték beszámításának van helye.

5.) A részvény-átruházási szerződésben foglalt vételárral szemben, annak kifizetése során kompenzálásra - a kifizetendő vételárból levonásra - kerülnek az OTP BANK Nyrt. által a project finanszírozására felvett hitelből nem közvetlenül a Garay-projekt épület generál (Pendola Holding Center Kft-vel 2004. év április hó 10. napján kötött megállapodás alapján) kivitelezési munkálatainak finanszírozásához felhasznált kifizetések, így elsősorban, de nem kizárólagosan:

- Műszaki ellenőrzés, műszaki szakértők és tanácsadók díjai
- Ügyvédi költségek
- Konyhatechnológiai, belső építészeti tervek költségei
- Közterület-foglalási díj
- III/e) pont szerinti kötelezettség (PHC Kft. kölcsöne)
- jelen megállapodás X.2. pontja szerinti összeg

Az e körbe tartozó kifizetések tételes listáját a 2006. augusztus 31. napjára készített zárómérleg, illetve a részvénycsomag tényleges átruházásának időpontjára összeállított teljességi nyilatkozat tartalmazza, csakúgy, mint az átvállalásra kerülő hitel törlesztés, kamat és egyéb díj tételeit.

A 2006. augusztus 11-ai 423/(2006/VIII.11.) számú Képviselő-testületi döntés óta lehívásra kerülő hitelfolyósítás összegéhez kapcsolódó műszaki szakértői díjak (OTP Ingatlan Zrt.) költségei nem kerülnek levonásra.

V. A Garay Zrt. és az Önkormányzat által finanszírozott épületterületek kimutatása

Az Üzletközpontban az Önkormányzat tulajdonába kerülő ingatlanrészek megvalósítási költségeinek elszámolása tekintettel a folyamatban lévő 3. számú építési engedély módosításra – a VI. - IX. pontokban meghatározottak szerint történik, feltételezve, hogy az építési engedély módosítása jogerőre emelkedik.

VI. Finanszírozott alapterületek és a finanszírozás kötelezettjei a részvényátruházást követően és a 3. sz. építési engedély-módosítás területi paraméterei szerint:

Külön tulajdonba kerülő területek (m ²)	Garay Zrt.	Önkormányzat	Pendola HC Kft.	Összesen
	9655 (23,9%)	4242 (10,5%)	26563 (65,6%)	40460 (100%)
Osztatlan közös területek (m ²)	4196 (23,9%)	1843 (10,5%)	11515 (65,6%)	17554 (100%)
Összesen (m ²)	13851 (23,9%)	6085 (10,5%)	38078 (65,6%)	58014 (100%)

1. A felek megállapodnak, hogy a teljes nettó 1.100.000.000.-Ft-ot kitevő telekértéket háromfelé osztják, a finanszírozásánál azonban az Önkormányzatra eső telekhányaddal nem számolnak. Ez a hányad a fenti, VI. pontban rögzített táblázat „Összesen” sorának adatai alapján 10,5 %, amely arány 115.500.000.-Ft. nettó összegnek felel meg.

2. A Pendola HC Kft. és a Garay Zrt. megállapítják, hogy közöttük az önkormányzat tulajdonába kerülő összes tulajdoni hányad finanszírozásánál alkalmazott arány az összes

tulajdoni hányadok egymáshoz való viszonyulása alapján: 73,33%- 26,67%. (Garay Zrt. + Pendola HC Kft. összes területe: 51.929 m² = 100%)

3. A Garay Zrt. és a Pendola HC Kft. megállapodnak, hogy az Önkormányzatra eső hányad levonása után fennmaradt telekértékből a Pendola Kft.-nek 721.933.850.-Ft nettó összegben kell részt vállalnia a telekérték épületértékkel való ellentételezésben, míg a Garay Zrt.-nek netto 262.566.150,- Ft összegben, amit az Önkormányzat, mint a telek tulajdonosa tudomásul vesz.

4. A Garay Zrt. és a Pendola HC Kft. rögzítik, hogy az 1. számú megállapodás alapján, mely a Garay üzletközpont létesítésével kapcsolatos elszámolásról szól, a kivitelezési költségekből a Garay Zrt. visel nettó 2.609.475.095.-Ft-ot a korábbi területi kimutatásra épülő árazott költségvetéshez igazodóan.

VII. A kivitelezés befejezéskor az épületre számított hányadok

	Összes területből részesedés (m ²)	Tulajdoni arányok az alapterület alapján (x / 100.000)	%-os arányok a finanszírozásban
Garay Zrt.	13851	23875 / 100000	23,9%
Pendola HC Kft.	38078	65636 / 100000	65,6%
Önkormányzat	6085	10489 / 100000	10,5%
Összesen	58014	100.000 / 100.000	100%

A Garay Zrt. és a PHC Kft. által finanszírozott területek

	Garay Zrt.	Önkormányzat	Pendola HC	Összesen
Garay Zrt. finanszírozza a külön tulajdonú területekből (m ²)	9655	1131	-	10786
Garay Zrt.	1119	492	3071	4682

finanszírozza az osztatlan közös területekből (26,67%) (m ²)				
Pendola HC Kft. finanszírozza a külön tulajdonú területekből (m ²)	-	3111	26563	29674
Pendola HC Kft. finanszírozza az osztatlan közös területből (73,33%) (m ²)	3077	1351	8444	12872
Összesen	13851	6085	38078	58014

1. A Garay Zrt. - az általa biztosított 2.609.475.095.-Ft összegű forrásból - az Önkormányzat részére 1131 m². külön tulajdonú-, illetve 492 m². közös tulajdonú terület létesítését finanszírozza. Ebből következően az összesen 4242 négyzetméter kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületrész és 1843 négyzetméter önkormányzatra jutó társasházi közös tulajdonú terület létesítéséből a Pendola HC Kft. összesen 4462 m² -t (3111 m².külön tulajdont + 1351 közös tulajdont) finanszíroz.

2. A felek rögzítik, hogy a Garay Zrt. és a Pendola HC Kft. általi finanszírozás magában foglalja a tervezést, kivitelezést, és a bonyolítást a jelen megállapodás aláírásakor ismert, illetőleg már megépített és a felek által elfogadott műszaki dokumentációban foglalt tartalom szerint. Az egyedileg, ezen specifikáció felett megfogalmazott műszaki igények kivitelezésének költségei az előző pontban leírt finanszírozáson felül külön térítendőek.

VIII. Tulajdoni arányok az üzletközpont épületen

1. A felek megállapodnak, hogy a finanszírozási arányok alapján – az Önkormányzatnak járó ellentételezést figyelembe véve - a teljes épületen következő tulajdoni hányadok szerint szereznek tulajdont:

A telekérték ellentételezése címén átadott tulajdoni hányadok az épület esetében	Önkormányzatnak átadott tulajdoni arányok	Önkormányzatnak átadott tulajdon %-ok
Garay Zrt-től	2797 / 100 000	2,8
Pendol a HC Kft-től	7692 / 100 000	7,7
Összesen	10489/ 100 000	10,5

Megszüntetendő közös tulajdoni arány az ingatlanon	Kialakult tulajdoni Arányok	%
Garay Zrt.	23875 / 100 000	23,9
Pendola HC Kft.	65636 / 100 000	65,6
Önkormányzat	10489 / 100 000	10,5
	100 000 / 100 000	100

2. A Garay Zrt. és a Pendola HC Kft. megállapodnak, hogy az épületre 23875 / 100 000 és 65636 / 100 000 (=89511 / 100 000) arányban kérik tulajdonjuk ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését. Az Önkormányzatot illető hányad 10489 / 100 000.

3. A Garay Zrt. kötelezettséget vállal arra, hogy a ráeső telekhányad értékének ellentételezése címén 2797 / 100 000 tulajdoni hányadot ad át az Önkormányzatnak, amely megfelel nettó 262.566.150,Ft értékű épületrésznek.

4. A Pendola HC Kft. kötelezettséget vállal arra, hogy a ráeső telekhányad értékének ellentételezése címén 7692 / 100 000 tulajdoni hányadot ad át az Önkormányzatnak, amelynek természetben legkevesebb 721.933.850,-Ft-nak kell megfelelnie.

IX. Tulajdoni arányok a telken

1. Az épület tulajdoni hányadok Önkormányzat részére történő átadásával egyidejűleg az Önkormányzat a telekből a Garay Zrt.-nek 262.566.150.-Ft értékű, míg a Pendola HC Kft.-nek 721.933.850.-Ft értékű telekhányadot ad át. Az átadandó tulajdoni hányad a Pendola HC Kft. esetében 65,6%, míg a Garay Zrt. esetében 23,9%. A telekből az Önkormányzat tulajdonában marad 10,5% hányad, amely megfelel 115.500.000Ft. pénzben kifejezett értéknek.

X. Az Üzletközponton és a telken kialakított tulajdoni hányadok és használati jogok

1. A felek rögzítik, hogy a társasház alapítással az alábbiak szerint kialakult közös tulajdoni hányadok megszüntetésére kerül sor, vagyis a társasházi alapító okirat ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének kérelmezésekor a felépítményen és a telken következő tulajdoni hányadok lesznek:

- Önkormányzat:	10.489 / 100.000 (10,5%)	6.085 m ² .
- Garay Zrt.:	23.875 / 100.000 (23,9%)	13.851 m ² .
- Pendola HC Kft.:	65.636 / 100.000 (65,6%)	38.078 m ² .
Összesen:	100.000 / 100.000 (100%)	58.014 m ² .

Az Önkormányzat részére a fentiek szerinti tulajdon-hányad tartalmát tekintve megépítésre kerül 4242 m². kizárólagos tulajdonú-, illetve 1843 m². közös tulajdonból ráeső terület.

2. A felek rögzítik, hogy a földszinten megvalósuló 1.621 m². területű – tulajdonjogilag osztatlan közös tulajdonban álló – „Díztér” elnevezésű terület Öt megillető használati jogáról a PHC Kft. ezen Megállapodás aláírásával lemond, így ez a terület az Önkormányzat kizárólagos használatába kerül- üzleti célú hasznosítására is, amely jogot a felek a társasház alapítói okiratában feltüntetnek. A Díztér kialakítását és a parkosítását a PHC Kft. elvégzi, eredeti állapotának fenntartása az Önkormányzat feladata. A PHC Kft. ezen jogáról való lemondása ellenértékét a felek 178.000.000, Ft,- + ÁFA értékben határozzák meg, amely összeg – a X. 4. pont alapján és a részvény átruházási szerződés szerint - a Garay Zrt. részvény-csomag vételárába beszámításra kerül. A beszámítás érvényesítésének módja, hogy a PHC Kft. által az Önkormányzat részére - földhasználati jog értékesítése címen kiállított számla bruttó összege és a hatályba lépett részvény-átruházási szerződés alapján a PHC Kft. által megfizetendő és esedékessé váló részvény ellenértéke – mint azonos nemű, ellentétes irányú követelések egymással szemben beszámításra kerülnek és a PHC Kft. a részvény

csomag vételárát ezen – és más, a beszámításra e megállapodás szerint szintén alkalmas - tétellel csökkentett összegben utalja át az Önkormányzat számlájára. A pénzügyi rendezés fentiek szerinti megtörténtét követően a PHC Kft. az aktuális bevallási időszakban az ÁFA összegét bevallja és befizeti, míg az Önkormányzat az ÁFA összegét visszaigényli.

3. A felek rögzítik, hogy az épület 2 – 6. szintjein található – tulajdonjogilag társasházi közös tulajdonban álló, külön tulajdonba nem kerülő zöld-teraszok, erkélyek, területek kizárólagos használati joga az egyes tulajdoni albetétekhez kapcsolódik. A nevezett területek fenntartási költségeit a kizárólagos használat jogosultjai viselik.

XI. Adó-és illetékfizetési kötelezettség

1. Az épülettulajdoni és a telektulajdoni hányadok átruházása utáni ÁFA- és illeték fizetési kötelezettséget a felek a saját oldalukon viselik.

XII. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásra vonatkozó megállapodás

1. A felek megállapodnak, hogy:

- a.) az új épület ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetését,
- b.) az Önkormányzat, a Garay Zrt. és a Pendola Holding Center Kft. közös tulajdonának épületre való bejegyeztetését,
- c.) a telekre az Önkormányzat, a Garay Zrt., a Pendola Holding Center Kft. között létrehozott közös tulajdon bejegyeztetését,
- d.) az épületre az Önkormányzat, a Garay Zrt., a Pendola Holding Center Kft. között létrehozott külön tulajdon bejegyeztetését, valamint
- e.) a társasházi alapító okirat bejegyeztetését az ingatlan-nyilvántartásba

a jogerős használatbavételi engedély Pendola Holding Center Kft. általi kézhez vételét követő 10 napon belül kérelmezik a földhivataltól.

2. Az adatváltozás átvezetéséhez és tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartásban való bejegyzéshez szükséges nyilatkozatokat az új épület jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély kézhez vétele után a felek 10 napon belül kiadják. Amennyiben az

Önkormányzat és a Garay Zrt. nem adja ki határidőben az itt megjelölt vagy bármilyen egyéb szükséges nyilatkozatot, dokumentumot, úgy az ebből eredő károkért felelnek.. A nyilatkozat kiadásának feltétele az is, hogy – jogszabályban meghatározott – az adatváltozás átvezetéséhez és tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartásban való bejegyzéshez szükséges okiratok hiánytalanul rendelkezésre álljanak, melyek elkészíttetéséről a ráépítők (A Garay Zrt. és a PHC Kft. közös feladata ez, az esetleges késedelmek miatt szükséges pontosítani, hogy a két ráépítő közül melyiknek pontosan mi a feladata.) gondoskodnak és viselik az ezzel kapcsolatos költségeket.

XIII. Piacüzemeltetés

Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Garay téri beruházás keretein belül megvalósuló piac üzemeltetésével kapcsolatosan megállapodást fognak kötni, amely különösen, de nem kizárólagosan tartalmazni fogja a részközgyűlések kialakításának lehetőségét, a részközgyűlésekbe bevonandó tulajdonosok meghatározását, az energiavételezés és a biztonsági rendszer egységes kezelésének kérdéskörét, továbbá a közös tulajdonban álló, de kizárólagosan használt területek – így a többek között a „Díztér”- valamint a közös tulajdonban lévő és közösen használt területek fenntartásával, költségviselésével kapcsolatos esetleges, e megállapodásban nem rendezett kérdéseket.

XIV. Építési engedély

A Garay Zrt. és a Pendola HC Kft. kötelezettséget vállalnak arra, hogy az építési engedélyben építtetőként az építésügyi hatóságnál feltüntetettik Garay Zrt.-t is, a használatbavételi engedélyt pedig ugyancsak Garay Zrt. és a Pendola HC Kft. nevére kéri kiadni

XV. Vegyes és értelmező rendelkezések

a) A jelen megállapodás aláírásával a 2006. év június hó 15. napján aláírt háromoldalú megállapodás 1-23. pontjai helyett a tulajdoni-, finanszírozási arányok, illetve elszámolási szabályok tekintetében a jelen megállapodás I. – X. pontjában foglaltak alkalmazandóak.

b) A 2006. június hó 15. napján aláírt háromoldalú megállapodás 28 – 30. pontjai kapcsán a felek megállapítják, hogy a ráépítési jog ellenértékét szabályozó rendelkezést a jelen pontban foglaltak szerint tekintik rendezettnek. A PHC Kft. az általa megvalósított ideiglenes Garay piac megvalósításáért 15.000.000,-Ft + ÁFA összeget számol el az Önkormányzat felé. Ezen tétel pénzügyi rendezésére a ráépítési jog ellenértékének érvényesítésével egyidejűleg kerül sor.

c) A részvény átruházás megvalósulásával, illetve a PHC Kft. által a jelen Megállapodás 4/5 pontjában tett jóteljesítési nyilatkozattal a háromoldalú megállapodás 34 – 38. pontjai hatályukat veszítik.

d) Felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő jogviták esetére kikötik a magyar jog alkalmazását és alávetik magukat általános hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság eljárásának.

Felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízzák a DULIN Ügyvédi Irodát (1136 Budapest, Tátra utca 6.) és dr. Bálint Tibor ügyvédet.

Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírják.

Budapest, 2006. év 10 hó 17. napja

Hunvald György

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros
Önkormányzata

Zsohár Árpád Attila ügyvezető

Pendola Holding Center Ingatlanfejlesztő és
Építőipari Kft.

Garay Ingatlanfejlesztési és Beruházó Zrt.

Garay Ingatlanfejlesztési és Beruházó Zrt.

Mellékletek a 2006. év október hó 17. napján, a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata, a Garay Ingatlanfejlesztési Beruházó és Piacüzemeltető Zrt valamint a Pendola Holding Center Ingatlanfejlesztő és Építőipari Kft. között aláírásra került háromoldalú megállapodáshoz

1. Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő- testületének 6/2005.(I. 21.) határozata
2. Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő- testületének 5/2005. (I.21.) számú határozata
3. Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő- testülete 5/2005. (I.21.) számú határozatának, illetve a 6/2005. (I.21.) számú határozatának hatályon kívül helyezéséről rendelkező 113/2006. (II. 24.) számú határozat
4. Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének 113/2006. (II. 24.) határozata
5. Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének 344/2006. (VI.12.) határozata
6. Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő- testületének 411/2006. (VII.25.) számú határozata
7. Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő- testületének a 412/2006 (VII.25.) számú határozata
8. Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő- testületének 413/2006 (VII. 25.) számú határozata
9. A pályázaton benyújtott ajánlat
10. A korlátozás alá tartozó TEAOR számú tevékenységek felsorolása
11. A Kölcsönszerződés tervezete
12. Az adásvételi előszerződés
13. A piac-üzemeltetéshez kapcsolódó területek kimutatása
14. A bérlőkijelölési jog által érintett üzlethelyiségek, valamint a vonatkozó előbérleti szerződések
15. Vételi jogot alapító előszerződés
16. A vételi jog által érintett ingatlanok listája

1. számú melléklet

KIVONAT

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének
2005. január 21-én
8 óra 40 perckor megtartott rendkívüli zárt ülésének jegyzőkönyvéből**

6/2005. (I. 21.) számú határozat:

– Budapest, VII. kerület Garay téri Piac projektről –

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete
úgy dönt, hogy

I.

1. tudomásul veszi a Garay téri beruházás megvalósítása érdekében a 2004. április 9. napján 203/2004.(IV.9.) számú határozatának első francia bekezdésében írt ráépítési jogot a Garay Rt. és a Pendola Holding Center Kft. (Cg. 01-09-720411) gyakorolja;
2. tudomásul veszi, hogy a Garay téri beruházás érdekében a Pendola Holding Kft. részére biztosított jogokat a jelen határozat keltétől kezdve a Pendola Holding Center Kft. gyakorolja;
3. hozzájárulását adja ahhoz, hogy a szerződésekben vállalt kötelezettségeket a jelen határozat keltétől kezdve a Pendola Holding Center Kft. teljesítse.
4. Felhatalmazza a Képviselő-testület a Polgármestert, hogy a szerződésekkel kapcsolatban a fenti körben szükségessé váló módosításokat az Önkormányzat nevében aláírja, illetve nyilatkozatával tudomásul vegye, az alanyváltozáshoz a hozzájárulásokat kiadja.

Felelős: Hunvald György polgármester

Határidő: azonnal

II.

- 1.) A Képviselő-testület a ráépítési szerződésben meghatározott arányoktól eltérően a Garay Rt. és a Pendola Holding Center Kft. közötti tulajdoni hányadokat az alábbiak szerint határozza meg: 31,10% Önkormányzat/Garay Rt közös tulajdoni hányad kerül meghatározásra, míg a Pendola Holding Center Kft. tulajdoni hányada 68,90%.
A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy amennyiben a piaci szinteken az üzleti hasznosítási koncepció alapján az egyes üzlethelyiségek önálló albetétként kerülnek kialakításra, akkor a tulajdoni hányad 21,16 % Önkormányzat/Garay Rt., míg a Pendola Holding Center Kft. tulajdoni hányada 78,84%.
A tulajdoni hányadok a létesítmény hasznos alapterületét nem érintik, azok bármelyik tulajdoni megoszlás esetén változatlanok maradnak.
- 2.) A Képviselő-testület elfogadja, hogy a piac és kiszolgáló egységeinek hasznos alapterülete 15.425 m², melynek megépítése 250.000 Ft/m² bruttó áron kerül megépítésre.
- 3.) A Képviselő-testület az Önkormányzatnak a Garay Rt-vel közös tulajdonban álló része esetében a tulajdoni hányadokat elfogadja 18,43% Önkormányzat, 81,57% Garay Rt.

- 4.) A Képviselő-testület felhatalmazza a Garay Rt-t, hogy az épület előtti parkosítás és a 3. szinten lévő játszótér tekintetében a Pendola Holding Center Kft-vel azok megvalósításáról külön megállapodást kössön. A külön megállapodás szerint kerül meghatározásra e területek műszaki tartalma.
- 5.) A Képviselő-testület felhatalmazza a Gazdasági Bizottságot, hogy az 1. pontban foglalt üzleti hasznosítási koncepciót a Garay Rt. szakértői javaslata alapján határozza meg.
- 6.) A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert arra, hogy a létesítménynek a Gazdasági Bizottság által meghatározott üzleti hasznosítási koncepciója alapján elkészülő alapító okiratot aláírja.

Felelős: Hunvald György polgármester

Határidő: azonnal

A kivonat hitelélül:

Budapest, 2005. január 25.



Medgyesi Judit
Medgyesi Judit
aljegyző

Kajdócsi Anikó
Kajdócsi Anikó
jegyzőkönyvvezető

2. számú melléklet

KIVONAT

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének
2005. január 21-én

8 óra 40 perckor megtartott rendkívüli zárt ülésének jegyzőkönyvéből

5/2005. (I. 21.) számú határozat:

- Hunvald György módosító indítványáról a „Budapest, VII. kerület Garay téri Piac projekt” című előterjesztés határozati javaslatához -

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja - az előterjesztő által tett - Hunvald György módosító indítványát Budapest, VII. kerület Garay téri Piac projektről szóló előterjesztés határozati javaslatához az alábbiak szerint:

Határozati javaslat az alábbiakkal egészül ki:

- „1.) A képviselő testület a ráépítési szerződésben meghatározott arányoktól eltérően a Garay Rt. és a Pendola Holding Center Kft. közötti tulajdoni hányadokat az alábbiak szerint határozza meg: 31,10% Önkormányzat/Garay Rt közös tulajdoni hányad kerül meghatározásra, míg a Pendola Holding Center Kft. tulajdoni hányada 68,90%.
A Képviselő testület tudomásul veszi, hogy amennyiben a piaci szinteken az üzleti hasznosítási koncepció alapján az egyes üzlethelyiségek önálló albetétként kerülnek kialakításra, akkor a tulajdoni hányad 21,16 % Önkormányzat/Garay Rt., míg a Pendola Holding Center Kft. tulajdoni hányada 78,84%.
A tulajdoni hányadok a létesítmény hasznos alapterületét nem érintik, azok bármelyik tulajdoni megoszlás esetén változatlanok maradnak.
- 2.) A Képviselő testület elfogadja, hogy a piac és kiszolgáló egységeinek hasznos alapterülete 15.425 m², melynek megépítése 250.000 Ft/m² bruttó áron kerül megépítésre.
- 3.) A Képviselő testület az Önkormányzatnak a Garay Rt.-vel közös tulajdonban álló része esetében a tulajdoni hányadokat elfogadja 18,43% Önkormányzat, 81,57% Garay Rt.
- 4.) A Képviselő testület felhatalmazza a Garay Rt.-t, hogy az épület előtti parkosítás és a 3. szinten lévő játszótér tekintetében a Pendola Holding Center Kft.-vel azok megvalósításáról külön megállapodást kössön. A külön megállapodás szerint kerül meghatározásra e területek műszaki tartalma.
- 5.) A Képviselő-testület felhatalmazza a Gazdasági Bizottságot, hogy az 1. pontban foglalt üzleti hasznosítási koncepciót a Garay Rt. szakértői javaslata alapján határozza meg.
- 6.) A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert arra, hogy a létesítménynek a Gazdasági Bizottság által meghatározott üzleti hasznosítási koncepciója alapján elkészülő alapító okiratot aláírja.”

3. számú melléklet

KIVONAT

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének
2006. február 24-én
10 óra 05 perckor megtartott rendkívüli zárt ülésének jegyzőkönyvéből**

113/2006. (II. 24.) számú határozat:

- A Budapest, VII. kerület Garay téri Piac projektről -

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Budapest, Garay piac projekt tárgyában hozott 6/2005. (I. 21.) számú határozatának II./1-2-3. pontjait visszavonja, azzal, hogy ez nem érinti azokat a döntéseket, amelyek a beruházáshoz való hozzájárulás mértékét rögzítik, illetve meghatározzák azokat az arányokat, amelyek alapját képezik a felek közötti elszámolásnak.

Felelős: Hunvald György polgármester

Határidő: azonnal

2. felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Budapest Főváros VII. kerület Garay utca 20. szám alatt megvalósuló épület társasházi alapító okirata módosítása érdekében a szükséges intézkedéseket tegye.

Felelős: Hunvald György polgármester

Határidő: azonnal

3. felkéri a Polgármestert, a Budapest, VII. kerület Garay téri Piac projekt jogerős használatbavételi engedélyének kézhezvételét követő 30 napon belül, a felek között létrejövő közös tulajdont megszüntető szerződés megkötése előtt, terjessze a Képviselő-testület elé a közös tulajdon megszüntetésénél a tulajdoni hányadok meghatározásának alapjául szolgáló elveket, figyelemmel a feleknek a projekt megvalósításához nyújtott pénzügyi hozzájárulására, illetőleg az Önkormányzat tulajdonában lévő telekingatlan Képviselő-testület által rögzített értékére.

Felelős: Hunvald György polgármester

Határidő: használatbavételi engedély jogerőre emelkedésétől számított 30 nap

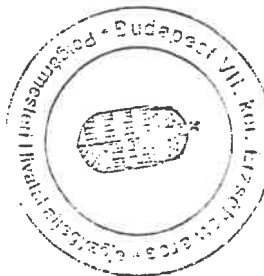
4. felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Budapest, VII. kerület Garay téri Piac projektre vonatkozó, jelenleg hatályos és a beruházók, valamint az Önkormányzat között létrejött finanszírozási megállapodások egységes szerkezetbe foglalásával, illetve a közös tulajdon megszüntetésével összefüggő elveket, a finanszírozás kérdéseit rögzítő megállapodást a felek úgy kössék meg, hogy az alapja lehessen a jogerős használatbavételi engedélyt követő közös tulajdon megszüntetésére irányuló megállapodásnak.

Felelős: Hunvald György polgármester

Határidő: 2006. március 15.

A kivonat hitelesül:
Budapest, 2006. február 27.

Kajdócsi Anikó
Kajdócsi Anikó
jegyzőkönyvvezető



Medgyesi János
aljegyző

4. számú melléklet

KIVONAT

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének
2006. február 24-én**

10 óra 05 perckor megtartott rendkívüli zárt ülésének jegyzőkönyvéből

113/2006. (II. 24.) számú határozat:

- A Budapest, VII. kerület Garay téri Piac projektről -

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Budapest, Garay piac projekt tárgyában hozott 6/2005. (I. 21.) számú határozatának II./1-2-3. pontjait visszavonja, azzal, hogy ez nem érinti azokat a döntéseket, amelyek a beruházáshoz való hozzájárulás mértékét rögzítik, illetve meghatározzák azokat az arányokat, amelyek alapját képezik a felek közötti elszámolásnak.

Felelős: Hunvald György polgármester

Határidő: azonnal

2. felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Budapest Főváros VII. kerület Garay utca 20. szám alatt megvalósuló épület társasházi alapító okirata módosítása érdekében a szükséges intézkedéseket tegye.

Felelős: Hunvald György polgármester

Határidő: azonnal

3. felkéri a Polgármestert, a Budapest, VII. kerület Garay téri Piac projekt jogerős használatbavételi engedélyének kézhezvételét követő 30 napon belül, a felek között létrejövő közös tulajdont megszüntető szerződés megkötése előtt, terjessze a Képviselő-testület elé a közös tulajdon megszüntetésénél a tulajdoni hányadok meghatározásának alapjául szolgáló elveket, figyelemmel a feleknek a projekt megvalósításához nyújtott pénzügyi hozzájárulására, illetőleg az Önkormányzat tulajdonában lévő telekingatlan Képviselő-testület által rögzített értékére.

Felelős: Hunvald György polgármester

Határidő: használatbavételi engedély jogerőre emelkedésétől számított 30 nap

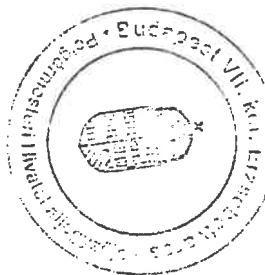
4. felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Budapest, VII. kerület Garay téri Piac projektre vonatkozó, jelenleg hatályos és a beruházók, valamint az Önkormányzat között létrejött finanszírozási megállapodások egységes szerkezetbe foglalásával, illetve a közös tulajdon megszüntetésével összefüggő elveket, a finanszírozás kérdéseit rögzítő megállapodást a felek úgy kössék meg, hogy az alapja lehessen a jogerős használatbavételi engedélyt követő közös tulajdon megszüntetésére irányuló megállapodásnak.

Felelős: Hunvald György polgármester

Határidő: 2006. március 15.

A kivonat hitelűl:
Budapest, 2006. február 27.

Kajdócsi Anikó
jegyzőkönyvvezető



Medgyesi Judit
aljegyző

5. számú melléklet

KIVONAT

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének
2006. június 12-én**

10 óra 25 perckor megtartott rendkívüli zárt ülésének jegyzőkönyvéből

344/2006. (VI. 12.) számú határozat:

- A Garay üzletközpont beruházásának elszámolásáról a telektulajdonos Önkormányzat és a ráépítő Garay Zrt és Pendola HC Kft között -

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete **úgy dönt**, hogy a Garay téri üzletközpont-beruházással kapcsolatos elszámolásról adott tájékoztatást tudomásul veszi, egyben felhatalmazza a Polgármestert, hogy az elszámolással kapcsolatban kimunkált rendező elveket figyelembe véve gondoskodjon a beruházással összefüggő megállapodások módosításáról illetve módosíttatásáról a Garay Zrt. felé, felhatalmazza továbbá a Polgármestert és Garay Zrt. Igazgatóságát arra is, hogy az elszámolás struktúráját és elveit nem érintő változásokat a szerződésekben átvezesse.

Felelős: Hunvald György polgármester

Határidő: azonnal

A kivonat hitelélül:
Budapest, 2006. június 14.

Danó Jánosné
Danó Jánosné
jegyzőkönyvvezető



6. számú melléklet

K I V O N A T

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének
2006. július 25-én**

10 óra 15 perckor megtartott rendkívüli zárt ülésének jegyzőkönyvéből

411/2006. (VII. 25.) számú határozat:

– A Garay Ingatlanfejlesztési, Beruházó és Piacüzemeltető Zrt.-vel kapcsolatos döntésekről –

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a

1. Garay Ingatlanfejlesztési, Beruházó és Piacüzemeltető Zártkörűen Működő Részvénytársaság részvényeit értékesíti, és ezen célból pályázatot ír ki.

Az Önkormányzat a társaság összes, alábbiak szerint részletezett részvényfajtaát értékesíti:

- 17.500 darab 10.000,- Ft névértékű A sorozatú törzsrészvény,
- 17.499 darab 10.000,- Ft névértékű B sorozatú szavazatelsőbbbségi részvény,
- 1 darab 10.000,- Ft névértékű C sorozatú szavazatelsőbbbségi részvény.

Felelős: Hunvald György polgármester

Határidő: 30 napon belül

2. Az értékesítésre szánt részvények vételára nem lehet alacsonyabb az összes részvény névértékének összegénél, ennek alapján 350.000.000,- Ft-nál.

Felelős: Hunvald György polgármester

Határidő: Folyamatos

3. Az Önkormányzat az értékesítés feltételeként az alábbiakat határozza meg:

- a) Az értékesítésre kiírt pályázatban az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele legyen, hogy a vevő olyan finanszírozási fedezettel rendelkezzen, amely alapján az OTP Bank kiadja az Önkormányzat részére a kezesi kötelezettség vállalása alól mentesítő nyilatkozatot.
- b) Eladási feltételként elő kell írni, hogy a vevő szavatolja, a Garay Zrt. projektben való részvételét, s hogy a Garay Zrt., mint ráépítő számára a finanszírozást továbbra is biztosítja, továbbá az új tulajdonosának garantálnia kell, hogy az Üzletközpontnak szánt funkciót fenntartja.
- c) A vevőnek eladási feltételként tudomásul kell vennie azokat a szerződéseket, amelyeket az Önkormányzat még akkor köt meg a Garay Zrt.-vel, amikor még a cég kizárólagos tulajdonosa.

- d) Az új tulajdonosnak megfelelő garanciák mellett kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy fenntartja azt a bérleti szerződést, amely az Önkormányzatnak a tulajdonába kerülő piac üzemeltetéséhez szükséges területek használatát bérleti jogviszony keretében biztosítja. Továbbá fenntartja azokat a bérleti szerződéseket, amelyeket a Garay Zrt. kötött a jövőbeni bérlőkkel.
- e) A Garay Zrt. új tulajdonosának tudomásul kell vennie, hogy a Zrt. még a tulajdonos változás előtt elővásárlási jogot biztosít az Önkormányzat számára a Zrt. tulajdonába kerülő területekre. Az Önkormányzat nem csak közvetlenül gyakorolhatja az elővásárlási jogot, hanem harmadik személyt (gazdálkodó szervezet jelölhet ki) jelölhetne ki arra, hogy éljen az elővásárlási joggal. Ezt az elővásárlási jog alapításáról szóló megállapodásban rögzíteni kell.
- f) A Garay Zrt.-vel meg kell kötni azt a megállapodást is, melyben kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzat számára éjszakai parkolás céljára biztosítja parkolóhelyek bérlőinek (használóinak) kijelölési jogát, amit a Garay Zrt. új tulajdonosának tudomásul kell vennie.
- g) A Garay Zrt. új tulajdonosának tudomásul kell vennie, hogy a Garay Zrt. olyan kötelezettséget vállal az Önkormányzat felé, hogy a piaci szint bérlőinek védelme miatt a földszinten az üzletek élelmiszer árusítást nem folytatnak, illetve ilyen profilú hasznosítást csak az Önkormányzat hozzájárulásával enged.

Felelős: Hunvald György polgármester

Határidő: folyamatos

- 4. A pályázati kiírásban ismertetni kell a Garay Zrt. 2006. június 30-i állapot szerinti vagyonmérlegét, valamint gondoskodni kell a vagyonmérleg olyan értelmű kiegészítéséről, amely az adásvételi szerződés megkötésének várható időpontjára tekintettel előre jelzi az időközben bekövetkező változásokat.

Felelős: Hunvald György polgármester

Határidő: folyamatos

- 5. A pályázatot úgy kell kiírni, hogy a pályázóknak elegendő idő álljon rendelkezésre a banki nyilatkozatok beszerzésére.

Felelős: Hunvald György polgármester

Határidő: 30 napon belül

- 6. A pályázat kiírásának feltétele, hogy az Önkormányzat és a Garay Zrt. között a Garay Üzletközpontban megvalósuló piac rendeltetésszerű üzemeltetéséhez szükséges feltételekről a megállapodás létrejöttén.

Felelős: Hunvald György polgármester

Határidő: 30 napon belül

7. A Képviselő-testület dönt a pályázat elbírálásáról.

Felelős: Hunvald György polgármester
Határidő: folyamatos

8. A pályázat kiírásának feltétele az is, hogy az elszámolási kérdésekről a Képviselő-testület 344/2006 (VI. 12.) határozatában foglalt felhatalmazás alapján a megállapodás mindhárom fél - az Önkormányzat, a Garay Zrt. és a Pendola Holding Center Kft. részéről aláírásra kerüljön a Képviselő-testület által 2006. június 12-én tárgyalat előterjesztésben foglaltaknak megfelelő értelemszerű tartalommal.

Felelős: Hunvald György polgármester
Határidő: 30 napon belül

A kivonat hitelűl:
Budapest, 2006. július 26.



Kajdócsi Anikó
Kajdócsi Anikó
jegyzőkönyvvezető

7. számú melléklet

KIVONAT

*Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének
2006. július 25-én
10 óra 15 perckor megtartott rendkívüli zárt ülésének jegyzőkönyvéből*

412/2006. (VII. 25.) számú határozat:

– A Garay Ingatlanfejlesztési, Beruházó és Piacüzemeltető Zrt.-vel kapcsolatos döntésekről –

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete **felhatalmazza** a Gazdasági Bizottságot, hogy az Önkormányzat, a Garay Zrt. és PHC Kft. közötti - a Képviselő-testület 344/2006.(VI.12.) számú határozata alapján készülő - háromoldalú megállapodás módosításához a társasházi alapító okirat egyidejű módosításával az Önkormányzat nevében hozzájáruljon. Amennyiben a háromoldalú megállapodás módosítása az abban rögzített üzleti feltételeket érintené, a Képviselő-testület döntését kell kérni.

Felelős: Hunvald György polgármester

Határidő: folyamatos

A kivonat hitelélül:
Budapest, 2006. július 26.

Kajdócsi Anikó
Kajdócsi Anikó
jegyzőkönyvvezető



8. számú melléklet

- p - Jkt.szám: HGT-4/2006.

ÉRKEZETI 1

2006 JÚL 28^{hu}

KIVONAT

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének
2006. július 25-én**

10 óra 15 perckor megtartott rendkívüli zárt ülésének jegyzőkönyvéből

413/2006. (VII. 25.) számú határozat:

– A Garay Ingatlanfejlesztési, Beruházó és Piacüzemeltető Zrt.-vel kapcsolatos döntésekről –

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat kerekítve 178.000.000,- Ft + ÁFA ellenérték fejében a Garay Üzletközpont ú.n. Díszter területére kizárólagos használati jogot szerez a társasházi közös tulajdonra. A Képviselő-testület szükségesnek tartja, hogy a jogi lehetőségek keretei között kizárólagos használat joga a közös tulajdonú területre az alapító okiratban illetve az ingatlan-nyilvántartásban rögzítésre kerüljön.

Felelős: Hunvald György polgármester

Határidő: folyamatos

A kivonat hitelül:

Budapest, 2006. július 26.



Kajdócsi Anikó
Kajdócsi Anikó
jegyzőkönyvvezető

9. számú melléklet

BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS
ÖNKORMÁNYZAT-KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
POLGÁRMESTERI HIVATALA

1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.
Telefon: 462-3100

Nr. 16148

Vagyas J.

(1)

Pendola Holding Center Kft. Budapest,

1085 Baross u. 42. házsám alatti lakostól

Pályázat Garay Zrt részvényeit megvásárló
vevő kiválasztására

tárgyú ügyiratot cs db melléklettel átvettem.

Budapest, 2006. 08. 07. 11 40



PÁLYÁZAT: GARAY ZRT. RÉSZVÉNYEIT MEGVÁSÁRLÓ VEVŐ KIVÁLASZTÁSÁRA

KÉSZÍTETTE:
PENDOLA HOLDING CENTER KFT.
1085 BUDAPEST, BAROSS U. 42.

6. SZÁMÚ PÉLDÁNY

A PÁLYÁZAT „15” SZÁMOZOTT OLDALT TARTALMAZ

BUDAPEST, 2006. AUGUSZTUS 04.

A PÁLYÁZAT KERETÉBEN:

AJÁNLAT
A BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZAT
(TOVÁBBIAKBAN ÖNKORMÁNYZAT) TULAJDONÁBAN ÁLLÓ
GARAY INGATLANFEJLESZTÉSI, BERUHÁZÓ ÉS PIACÜZEMELTETŐ ZÁRTKÖRŰEN
MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (TOVÁBBIAKBAN GARAY ZRT.) RÉSZVÉNYEIT
MEGVÁSÁRLÓ VEVŐ KIVÁLASZTÁSÁRA

A Pályázat tartalma:

Iratjegyzék:	2. oldal
I. A részvény-csomag és a vételi ár meghatározása	3. oldal
II. A Pályázati feltételek teljesülése	4. oldal
III. A PHC egyéb kötelezettségvállalásai	5. oldal
Mellékletek:	6. oldal

Iratjegyzék:

A Pályázatban megfogalmazott Ajánlathoz mellékletként csatolt iratok jegyzéke:

- 1.számú Melléklet: A Pendola Holding Center Kft. 2006. augusztus 1-én kelt Cégkivonata 7. oldal
- 2.számú Melléklet: Zsohár Árpád Attila. a Pendola Holding Center Kft. ügyvezetőjének aláírási címpéldánya 11. oldal
- 3.számú Melléklet: A Pályázati Részletes tájékoztató átvételét és a Titoktartási nyilatkozat aláírását igazoló dokumentum 12. oldal
- 4.számú Melléklet: A Pendola Holding Center Kft. 2006. augusztus 4.-én kelt Alapítói Határozata, mely szerint a Pályázaton a Kiírás feltételei szerint részt vesz 13. oldal
- 5.számú Melléklet: A Pendola Holding Center Kft. Ügyvezetőjének a csőd-, végelszámolás-, felszámolási eljárásokra, illetve a köztartozásokra vonatkozó nemleges Nyilatkozata 14. oldal
- 6.számú Melléklet: A Pendola Holding Center Kft. Nyilatkozata a pályázati adatok nyilvánosságra hozataláról 15. oldal

I.

A részvényt-csomag és a vételi ár meghatározása

Társaságunk a Pendola Holding Center Kft.- továbbiakban PHC (1085 Budapest, Baross u. 42., Cg.01-09-720411; adószám: 13134132-2-42; képviselő: Zsohár Árpád Antila ügyvezető igazgató), az alábbiak szerint tesz ajánlatot a Garay Zrt. részvényeinek teljes – 100%-ot kitevő – megvásárlására:

1) A megvásárlandó részvényt-csomag részletezése:

- 17.500 darab egyenként 10.000,-Ft. névértékű, A sorozatú törzsrészvény;
- 17.499 darab egyenként 10.000,-Ft. névértékű, B sorozatú törzsrészvény;
- 1 darab 10.000,-Ft. névértékű, C sorozatú szavazatelsőbbbségi részvény.

Az ajánlat az előzőekben részletezett részvényt-csomag teljes mennyiségére vonatkozik!

2) Az előző 1) pontban részletezett részvényt-csomagért ajánlott vételi ár a részvények névértékének 100%-a azaz 350.000.000,- Ft. / háromszázötven millió forint/.

A PHC ezen ajánlatát a Pályázati Kiírás 43. pontjában foglaltak szerint, a Kiírás II. és III. részében közölt feltételeket tudomásul véve, azok figyelembevételével teszi meg.

3) A 2) pontban foglalt vételár kifizetésének ütemezése:

A vételár kifizetése banki átutalással történik az alábbi ütemezés szerint:

Az adás-vételi szerződés megkötése a pályázati döntés kihirdetését követően 30 napon belül;

a vételár banki átutalása pedig az adásvételi szerződést hatályba léptető banki finanszírozási ígérvényben foglalt feltételek szerinti folyósításkor azonnal, a lehívó levél az Önkormányzat részére történő átutalási megbízással együtt kerül benyújtásra a Bankhoz.

4) A 2) pontban foglalt vételárral szemben – annak kifizetése során - kompenzálásra kerülnek az alábbi tételek:

- a./ A Garay téri épület előtti, 1.621 m². területű zöld park kizárólagos használatának az Önkormányzat részére történő átengedése – azaz a PHC részéről a közös használat jogáról történő lemondás - ellenértéke 177.566.000,-Ft. + ÁFA értékben;

- b./ A felvett hitelből nem közvetlenül a Garay-projekt épület kivitelezési munkálatainak finanszírozásához felhasznált kifizetések, így elsősorban, de nem kizárólagosan:

- i. Műszaki ellenőrzés, műszaki szakértők és tanácsadók díjai
- ii. Ügyvédi költségek
- iii. Konyhatechnológiai, belső építészeti tervek költségei
- iv. Közterület-foglalás

A kompenzálásba bevont tételek pontos összege egy, a részvény adás-vételi szerződés részét képező elszámolásban kerül tételesen meghatározásra.

II.

A pályázati feltételek teljesülése

- 1) A PHC a részvény átruházási szerződés aláírását követő legkésőbb 45 napon belül rendelkezni fog és bemutatja azt a banki finanszírozási fedezetet, amely alapján az OTP Bank Rt. kiadhatja az Önkormányzat részére a kezesi kötelezettség vállalása alól mentesítő nyilatkozatot. (42./ a) pont)
- 2) A PHC, mint vevő jelen Ajánlat, illetve később, a részvény átruházási szerződés aláírásával szavatolja, hogy a Garay Zrt. továbbra is részt vesz a Garay Üzletház projekt megvalósításában és részére, mint tulajdonos az ehhez szükséges finanszírozást biztosítja; garantálja továbbá, hogy az Üzletközpontnak szánt funkciót új tulajdonosként fenntartja. (42./ b) pont)
- 3) A PHC, mint vevő ezúton nyilatkozik, hogy tudomásul veszi azokat a szerződéseket, amelyeket a Garay Zrt. még akkor kötött, amikor az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában volt. (42./c) pont)
- 4) A PHC jelen Ajánlat keretében kötelezettséget vállal arra, hogy
 - a. fenntartja azt a szerződést, amelyet a Garay Zrt. az Önkormányzattal még a tulajdonos váltás előtt köt a Garay Zrt. tulajdonába kerülő, a piac-üzemeltetéshez szükséges területek bérletére vonatkozóan. A piac-üzemeltetéséhez szükséges területekre megállapított bérleti díj azonban nem lehet kevesebb nettó 15 euro / m²/hó összegnél, a bérbe vételre kerülő terület nagysága pedig 800 m²-nél; a bérleti szerződés pedig legalább 15 évre szól;
 - b. fenntartja továbbá azon bérleti szerződéseket, amelyeket a Garay Zrt. kötött a jövőbeni bérlőkkel. (42./d) pont)
- 5) A PHC, mint új tulajdonosa, tudomásul veszi, hogy a Garay Zrt. még a tulajdonos változás előtt elővásárlási jogot biztosít az Önkormányzat számára a Zrt. tulajdonába kerülő alábbi területekre:
 - Földszint 0/020/01 és 0/020/02 „Gyógynövény” összesen 17,41 m².
 - Földszint 0/031 „Trafik” 9,48 m².
 - Földszint 0/035 „Virágbolt” 25,36 m².
 - Földszint 0/036/01 és 0/036/02 „Autómosó” összesen 85,57 m².

Tudomásul veszi továbbá, hogy az Önkormányzat a fenti területek vonatkozásában az elővásárlási jogot nem csak közvetlenül gyakorolhatja, hanem harmadik személyt (gazdálkodó szervezetet) is kijelölhet erre.

Az elővásárlási jog gyakorlása azonban nem sértheti a PHC gazdasági érdekeit az egyéb területek értékesítése tekintetében. (42./e) pont)

- 6) A PHC, mint a Garay Zrt. új tulajdonosa tudomásul veszi, hogy a Zrt. megállapodásban vállal kötelezettséget arra, hogy az Önkormányzat számára éjszakai parkolás céljára parkolóhelyek bérlőinek (használóinak) kijelölési jogát biztosítja. Az éjszakai parkolás céljára biztosított parkolók mennyisége legalább 150 db számot., a

bérleti díj (használati díj) nettó összege pedig legalább 12.500 Ft./ hónap értéket kell, hogy elérje (42./f) pont), a bérleti szerződés pedig legalább 15 évre szóljon.

- 7) A PHC, mint a Garay Zrt. új tulajdonosa, tudomásul veszi, hogy a Garay Zrt. olyan kötelezettséget vállal az Önkormányzat felé, hogy a piaci szint bérlőinek védelme miatt a földszinten létesülő üzletek tulajdonosai, ill. bérlői a piaci szint bérlőivel megegyező élelmiszerárúsítást – ide nem értve a vendéglátást - nem folytatnak, illetve ilyen profilú hasznosítást csak az Önkormányzat hozzájárulásával enged.

A PHC jelen Ajánlat aláírásával vállalja, hogy a földszinten üzletet bérelni, vagy vásárolni kívánók figyelmét írásban felhívja, hogy az Önkormányzat a piaci szint bérlőinek tevékenységével megegyező élelmiszerárúsításra vonatkozó engedélyt a részvény-átruházási szerződés ezen feltételére való hivatkozással megtagadhatja! (42./g) pont)

- 8) A részvényátruházásról szóló megállapodást megelőzően az Önkormányzat és a Garay Zrt. között a Garay Üzletközpontban megvalósuló piac rendeltetésszerű üzemeltetéséhez szükséges feltételekről megállapodás megkötésére kerül sor. A megállapodásban a PHC nem csak a Garay Zrt. új tulajdonosaként, hanem a Garay Zrt. által a beruházás lebonyolításával megbízott vállalkozóként is részt vesz, aki a piac rendeltetésszerű üzemeltetéséhez szükséges feltételek műszaki kivitelezését végzi. (42./h) pont)
- 9) A részvényátruházási szerződés aláírását megelőzően az Önkormányzat, a Garay Zrt. és a PHC részéről a három oldalú megállapodás aláírásra kerül, amelyben legalább a részvényátruházás előtti helyzetet tükröző területi- és tulajdoni hányadok, az azokhoz kapcsolódó elszámolási kérdések, illetve az Alapító Okirat kettes számú módosításának megfelelő helyzet kerül rögzítésre. (42./i) pont)

III.

A PHC egvéb kötelezettségvállalásai

- 1) Az Önkormányzat részére a Garay Zrt. részvényeinek értékesítését követően megépül a PHC-re jutó telek-rész ellentételezése fejében
- 4.242 m2. kizárólagos tulajdonú terület a -1. szinten, a Garay piac üzleti területe;
 - Az osztatlan közös tulajdonú területekből 1.814 m2. terület, amely a kizárólagos tulajdonú területek egymáshoz viszonyított hányada szerint, az Önkormányzatot arányosan illeti meg.
- 2) Az 1.621 m2. területű, épület előtti zöld park használatra késszé alakított állapotban kerül az Önkormányzat részére kizárólagos használatra átadásra.
- 3) A Garay Zrt. banki kötelezettségei – az eddig felvett banki hitelekkel létesített, illetve Garay Zrt. által finanszírozott területek eszköz oldalon történő megtartásával – átvállalásra kerülnek. Átvállalásra kerülnek továbbá az eddig törlesztett kamatok és banki költségek is. A PHC vállalja továbbá, hogy a Garay Zrt. által az átadásig felmerült, de még ki nem fizetett, működéssel összefüggő költségeket (elhatárolt

költségek) maximum 20 Mft. értékig átvállalja. (Amennyiben ezek a költségek időközben pl. hitelből kiegyenlítésre kerülnek, úgy ezek nem kerülnek a vételár-kompenzációba az I./4./b. pont szerint beszámítandó tételek közé.)

- 4) A PHC tudomásul veszi, hogy a Garay Zrt. által a PHC részére megfizetett első – bruttó 360 Mft. összegű előleg-számla visszaigényelt ÁFA összege, amely a Garay Zrt. eszközeinek részét képezi, jelenleg követelésként van nyilvántartva a Zrt. mérlegeiben.

A jelen Ajánlatban foglaltak teljesítéséhez szükséges, hogy - a Pályázat elfogadása esetén a részvényátruházást megelőzően az eladó és a vevő, illetve a Zrt. által egyeztetett időpontra (fordulónapra) zárómérleg készüljön, valamint a Zrt. Igazgatóság részéről aláírt és a Zrt. könyvvizsgálója által hitelesített – az egyes követeléseket illetve kötelezettségeket részletes, tételes analitikával alátámasztva tartalmazó - teljességi nyilatkozat kerüljön kiadásra, amely dokumentumok alapján a jelen Ajánlatban még nem számszerűsített tételek összegszerűen meghatározhatóak lesznek. Szükséges továbbá, hogy a Garay Zrt. által finanszírozott és tulajdonába kerülő területekről a részvény átruházási szerződéshez tételes kimutatás készüljön.

Bp. 2006-08-04

PENDOLA HOLDING CENTER

Ingatlanfejlesztő és Építőipari Kft.

1085 Budapest, Baross u. 42.

Adószám: 13134132-2-42



Zsolt Árpád

Ügyvezető Igazgató

Pendola Holding Center Kft.

A. n. Melléklet

C É G K I V O N A T

kiadta a
Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság.

A Cg.01-09-720411 cégjegyzékszámú cég 2006. augusztus 1.
napján hatályos adatai a következők:

- 1 Általános adatok
Bejegyezve : 2003. december 2.
Cégforma : Korlátolt felelősségű társaság
- 2 A cég elnevezése
2/001 PENDOLA HOLDING CENTER Ingatlanfejlesztő és
Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság
- 3 A cég rövidített elnevezése(i)
3/001 PENDOLA HOLDING CENTER Kft.
- 5 A cég székhelye
5/001 1085 Budapest, Baross u. 42.
- 8 A létesítő okirat kelte
8/001 2003.10.16
8/002 2004.03.17
8/003 2004.10.14
8/004 2006.01.19
- 9 A cég tevékenysége
9/001 7012'03 Ingatlanforgalmazás
Főtevékenység
9/002 2233'03 Számítógépes adathordozó sokszorozítása
9/003 2924'03 Máshova nem sorolt egyéb általános gép
gyártása
9/004 3001'03 Irodagépgyártás
9/005 3002'03 Számítógép, készülék gyártása
9/006 3320'03 Mérőműszer gyártása
9/007 4511'03 Épületbontás, földmunka
9/008 4521'03 Épület, híd, alagút, közmű, vezeték építése
9/009 4522'03 Tetőszerkezet-építés, tetőfedés,
vízszigetelés
9/010 4525'03 Egyéb speciális szaképítés
9/011 4531'03 Villanyszerelés
9/012 4532'03 Szigetelés
9/013 4533'03 Víz-, gáz-, fűtésszerelés
9/014 4534'03 Egyéb épületgépészeti szerelés
9/015 4541'03 Vakolás
9/016 4542'03 Épületasztalos-szerkezet szerelés
9/017 4543'03 Padló-, falburkolás
9/018 4544'03 Festés, üvegezés

9/019 4545'03 Egyéb befejező építés
9/020 5114'03 Gép, hajó, repülőgép ügynöki
nagykereskedelme
9/021 5118'03 Máshova nem sorolt termék ügynöki
nagykereskedelme
9/022 5184'03 Számítógép, szoftver nagykereskedelme
9/023 5185'03 Egyéb irodagép, -bútor nagykereskedelme
9/024 5186'03 Egyéb elektronikus alkatrész
nagykereskedelme
9/025 5187'03 Egyéb ipari, kereskedelmi, navigációs gép
nagykereskedelme
9/026 5190'03 Egyéb nagykereskedelem
9/027 5212'03 Iparcikk jellegű vegyes kiskereskedelem
9/028 5248'03 Egyéb, máshová nem sorolt iparcikk-
kiskereskedelem
9/029 5263'03 Egyéb nem bolti kiskereskedelem
9/030 7011'03 Ingatlanberuházás, -eladás
9/031 7133'03 Irodagép; számítógép kölcsönzése
9/032 7134'03 Máshova nem sorolt egyéb gép kölcsönzése
9/033 7210'03 Hardver-szaktanácsadás
9/034 7221'03 Szoftver-kiadás
9/035 7222'03 Egyéb szoftver-szaktanácsadás, -ellátás
9/036 7230'03 Adatfeldolgozás
9/037 7240'03 Adatbázis-tevékenység, on-line kiadás
9/038 7250'03 Iroda-, számítógép-javítás
9/039 7260'03 Egyéb számítástechnikai tevékenység
9/040 7310'03 Műszaki kutatás, fejlesztés
9/041 7412'03 Számviteli, adószakértői tevékenység
9/042 7414'03 Üzletviteli tanácsadás
9/043 7420'03 Mérnöki tevékenység, tanácsadás
9/044 7487'03 Máshova nem sorolt, egyéb gazdasági
szolgáltatás

11 A cég jegyzett tőkéje

11/001 3000000.- Ft, azaz hárommillió Ft készpénz.

12 A képviselet módja

12/001 önálló

13 A képviseletre jogosult(ak) adatai

13/003 A képviselet módja: önálló.

Zsohár Árpád Attila vezető tisztségviselő
(tisztségviselő) (an.: Farkas Erzsébet Magdolna)

1085 Budapest, Baross u. 34. II/1.

Jogv. kezdete: 2004.10.14. Jogv. vége: 2009.10.14.

- 14 A könyvvizsgáló(k) adatai
14/001 Cégjegyzékszám: Cg.10-09-022467
 ColorAdó '97 Pénzügyi, Számviteli, Üzleti tanácsadó
 és Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság
 HU 3036 Gyöngyöstarján, Túzoltó u. 6.
 Kiss Lászlóné (an.: Zrubák Mária)
 3036 Gyöngyöstarján, Túzoltó u. 6.
 Jogv. kezdete: 2006.01.19. Jogv. vége: 2011.01.19.
- 17 A magyar, illetve külföldi részvétellel működő
 cégben érintett állam(ok) betűjele
17/001 HU
- 20 A cég statisztikai számjele
20/001 13134132-7012-113-01
- 21 A cég adószáma
21/001 13134132-2-42
- 32 A cég pénzforgalmi jelzőszáma
32/002 10300002-20609175-00003285
 A pénzforgalmi jelzőszámot kezelő pénzintézet: MKB
 Bank Nyrt. 1051 Budapest Váci utca 38.
 cégjegyzékszám: 01-10-040952.
 A számlanyitás dátuma: 2004.09.20.
- 32/003 11600006-00000000-14549649
 A pénzforgalmi jelzőszámot kezelő pénzintézet: Erste
 Bank Hungary Rt. 1132 Budapest Váci út 48.
 cégjegyzékszám: 01-10-041054.
 A számlanyitás dátuma: 2005.04.22.
- 32/004 11600006-00000000-14549508
 A pénzforgalmi jelzőszámot kezelő pénzintézet: Erste
 Bank Hungary Rt. 1132 Budapest Váci út 48.
 cégjegyzékszám: 01-10-041054.
 A számlanyitás dátuma: 2005.04.22.
- 32/005 11600006-00000000-14549577
 A pénzforgalmi jelzőszámot kezelő pénzintézet: Erste
 Bank Hungary Rt. 1132 Budapest Váci út 48.
 cégjegyzékszám: 01-10-041054.
 A számlanyitás dátuma: 2005.04.22.
- 32/006 11600006-00000000-14601532
 A pénzforgalmi jelzőszámot kezelő pénzintézet: Erste
 Bank Hungary Rt. 1132 Budapest Váci út 48.
 cégjegyzékszám: 01-10-041054.
 A számlanyitás dátuma: 2005.04.28.
- 1(09) A tag(ok) adatai
1/007 A társaság irányítását biztosító befolyásolás
 fajtája: közvetlen irányítást biztosító befolyás.
 Zsohár Árpád Attila (an.: Farkas Erzsébet Magdolna)
 1085 Budapest, Baross u. 34. II/1.

Cégkivonat

- 4 -

Cg.01-09-720411

A Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság hivatalosan igazolja, hogy ezen kiadmány adatai a bíróság jogerős végzésein alapulnak.

A cégügyben el nem bírált módosítás nincs folyamatban.

A kiadmány a kérelmező Cgpk.01-06-050714 számon iktatott kérvénye alapján készült.

Budapest, 2006. augusztus 1.

A kiadmány hitelélül:

Kövesárki Eszter

A Fővárosi Bíróság Cégbírósága hivatalosan igazolja, hogy ezen cégkivonat az 720411 számú eredeti cégjegyzékkel mindenben megegyezik.

Budapest, ... év ... 2006 AUG 01 ... hó ... nap

Kövesárki Eszter
Cégbírósági elnök



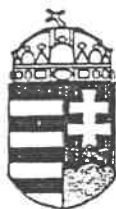
2. n. Melléklet

ALÁÍRÁSI CÍMPÉLDÁNY

Alulírott **ZSOHÁR ÁRPÁD ATTILA** (született: Kapuvár, 1956. augusztus 23. anyja neve: Farkas Erzsébet Magdolna) 1088 Budapest, Baross u. 34. II/1. szám alatti lakos, mint a **PENDOLA HOLDING CENTER Ingatlanfejlesztő és Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1085 Budapest, Baross u. 42. Cégjegyzékszám: Cg.01-09-720411) ügyvezetője a céget akként jegyzem, hogy a kézzel, vagy géppel írt, előírt, előnyomott, vagy nyomtatott cégnév alá *nevemet önállóan írom alá az alábbiak szerint*

Budapest, 2004. október 29.

.....



DR. NAGY LÁSZLÓNÉ
KÖZJEGYZŐ
IRODA: 1114 Budapest
Bartók B. út 35. II. em. 1.
Telefon: 4665-529

1101/2004. ügyszám

Alulírott dr. Nagy Lászlóné budapesti közjegyző tanúsítom, hogy ezt az aláírási címpéldányt **ZSOHÁR ÁRPÁD ATTILA** (született: Kapuvár, 1956. augusztus 23. anyja neve: Farkas Erzsébet Magdolna) 1088 Budapest, Baross u. 34. II/1. szám alatti lakos, aki személyazonosságát a 879635BA számú személyazonosító igazolvánnyal, lakcímét az 587374 EL számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta, előttem saját kezűleg írta alá.-----
Budapest, 2004. Kettőezernegyedik évi október hó 29. Huszonkilencedik napján.-



Dr. Nagy Lászlóné
közjegyző

3. 02. Melléklet
Kitöltendő 2 példányban a Részletes tájékoztató kiadásakor.
Egyik példányt a Részletes tájékoztató-t átvevőnek kell átadni.

**Titoktartási nyilatkozat
a Részletes tájékoztató átvételekor**

A Garay Zrt. részvényeit megvásárló vevő kiválasztására kiírt pályázat felhívásában megjelölt Részletes tájékoztatót a mai napon Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testület Polgármesteri Hivatala az Ügyfélszolgálati Irodájában (1072. Budapest, Erzsébet körút 6.) átvettem

Cégnév: PENDOLA Holding Center Kft

Székhely: 1085 Bp. Baross u. 42.

Cégjegyzék száma: CG 01-09-720411

Törvényes képviselő neve: Zsohár Árpád

Törvényes képviselő személyi igazolványának a száma: 879635 BA

Meghatalmazott neve: -----

Meghatalmazott személyi igazolványának a száma: -----

Az átvevő társaság képviseletében tudomásul veszem, hogy a pályázó a szerződéskötésig köteles titokban tartani a pályázaton való részvételének, vagy ajánlata visszavonásának tényét, illetve ajánlata tartalmát, valamint a kiíró által a részletes tájékoztatóban vagy más módon rendelkezésére bocsátott információt. Ez nem terjed ki a finanszírozó bankkal, vagy konzorciális ajánlat esetén a konzorciumban résztvevőkkel közölt tényekre. A titkossági követelmény megszegése a pályázó ajánlatának érvénytelenné nyilvánításával jár. Ez érvényes akkor is, ha a pályázó érdekkörében álló személy sérti meg a titkosságot.

Az átvevő társaság képviseletében kijelentem, hogy az a titoktartási kötelezettségének eleget tesz.

PENDOLA HOLDING CENTER
Ingatlanfejlesztő és Építőipari Kft.
1085 Budapest, Baross u. 42.
Adószám: 13134132-2-42

Budapest, 2006. augusztus hó 01. nap

Schneider Péter
.....
Polgármesteri Hivatal



[Signature]
.....
Törvényes képviselő
(meghatalmazott) aláírása

4. sz. Melléklet

Alapítói Határozat

Pendola Holding Center Ingatlanfejlesztő és Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1085 Budapest, Baross u. 42.,
cégjegyzékszám: 01-09-720411;
adószám: 13134132-2-42;
képviselő: Zsohár Árpád Attila ügyvezető igazgató

A Pendola Holding Center Ingatlanfejlesztő és Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság egyedüli tagja és ügyvezetője, Zsohár Árpád Attila a mai napon az alábbi határozatot hozta:

A Pendola Holding Center Ingatlanfejlesztő és Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság a jelen határozathoz mellékként csatolt Pályázatban foglalt tartalommal részt vesz a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat által 2006. év július hó 31. napján kiírt, a Garay Ingatlanfejlesztési, Beruházó és Piacüzemeltető Zártkörűen Működő Részvénytársaság részvényeit megvásárló vevő kiválasztására kiírt pályázaton.

Határozat száma: 01 /2006.

Budapest, 2006. év augusztus hó 04. napja

PENDOLA HOLDING CENTER
Ingatlanfejlesztő és Építőipari Kft.
1085 Budapest, Baross u. 42.
Adószám: 13134132-2-42



PHC Kft.
Zsohár Árpád Attila
ügyvezető igazgató, tag

5. n Mellelet

NYILATKOZAT

Alulírott Zsohár Árpád Attila, a **Pendola Holding Center Ingatlanfejlesztő és Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1085 Budapest, Baross u. 42., cégjegyzékszám: 01-09-720411; adószám: 13134132-2-42; képviselő: **Zsohár Árpád Attila** ügyvezető igazgató) ügyvezető igazgatója kijelentem, hogy a **Pendola Holding Center Ingatlanfejlesztő és Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság**

- nem áll végelszámolás alatt
- nincs ellene indított csőd, illetve felszámolási eljárás folyamatban
- nincs 12 hónapnál régebben lejárt adó, illeték, vám, társadalombiztosítási járulék valamint elkülönített állami pénzalappal szemben fennálló tartozása.

Jelen nyilatkozat aláírásával hozzájárulok ahhoz, hogy a Kiíró - a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat képviselő testülete - további információt szerezzen be a Pendola Holding Center Ingatlanfejlesztő és Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság számlavezető bankjától, azaz az ERSTE Bank Hungary Rt-től.

Jelen nyilatkozatot a Kiíró által 2006. év július hó 31. napján kiírt, a Garay Ingatlanfejlesztési, Beruházó és Piacüzemeltető Zártkörűen Működő Részvénytársaság részvényeit megvásárló vevő kiválasztására kiírt pályázaton történő felhasználás céljára adtam ki.

Budapest, 2006. év augusztus hó 04. napja

PENDOLA HOLDING CENTER

Ingatlanfejlesztő és Építőipari Kft.

1085 Budapest, Baross u. 42.

Adószám: 13134132-2-42



PHC Kft.

Zsohár Árpád Attila
ügyvezető igazgató

**A Pályázó cégszerűen aláírt nyilatkozata a pályázat benyújtásakor az ajánlatához
mellékelve**

A pályázó kijelenti, hogy a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában lévő vagyon értékesítésére, használatára és hasznosítási jogának átadására vonatkozó Versenyeztetési Szabályzatot (a továbbiakban: Szabályzat) ismeri, s tudomásul veszi, hogy a pályázat lebonyolítása a Szabályzata alapján történik. Kijelenti, hogy a Szabályzat hatálya alá eső bármely magatartásával vagy cselekményével - különösen pályázati kiírás átvételével - a Szabályzat és a kiírás szabályait magára nézve kötelezőnek ismeri el.

Az ajánlattevő ajánlatában közölt adatoknak az elbírálás utáni nyilvánosságra hozatalát

- megtiltja
- nem tiltja meg.¹

A pályázó szerződéskötésig köteles titokban tartani a pályázaton való részvételének, vagy ajánlata visszavonásának tényét, illetve ajánlata tartalmát, valamint a kiíró által a Részletes tájékoztatóban vagy más módon rendelkezésére bocsátott információt.

Az ajánlattevő tudomásul veszi, hogy a kiíró az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívül állóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem ad. Ezen kötelezettség alól a pályázó írásban

- felmenti a kiíró
- nem menti fel a kiíró.²

Budapest, 2006. augusztus hó 04 nap

PENDOLA HOLDING CENTER

Ingatlanfejlesztő és Építőipari Kft.

1285 Budapest, Baross u. 42.

Adószám: 13134132-2-42

.....
pályázó/ajánlattevő

¹ A megfelelő rész aláhúzendő! Megjelölhetők egyes részadatok is, amelyek nyilvánosságra hozatalát az ajánlattevő megtilthatja. Az ajánlattevő a pályázat megnyerése esetére az ellenszolgáltatásnak és a teljesítési határidőnek a nyilvánosságra hozatalát nem tilthatja meg.

² A megfelelő rész aláhúzendő! Egyes, a pályázó által megjelölt adatok nyilvánosságra hozatala akkor is megtiltható, ha egyébként a pályázó a kiíró felmenti a titoktartási kötelezettség alól.

10. számú melléklet

Részvényátruházáshoz kapcsolódó megállapodás 10. sz. melléklete

A megállapodás 3/c pontja értelmében a PHC a megállapodás aláírásával tudomásul veszi, hogy a Garay Zrt. korábbi 100 %-os tulajdonosa olyan kötelezettséget vállalt, hogy a piaci szint bérlőjének védelme érdekében a földszinten a piaci szint bérlőinek tevékenységével megegyező élelmiszer árusításra vonatkozó tevékenység nem folytatható, illetve ilyen profilú hasznosítást csak az önkormányzat hozzájárulásával engedhető.

Ezek a TEÁOR számok, illetve tevékenységek a következők:

<i>TEÁOR szám</i>	<i>Tevékenység</i>
52.11'03	Élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem
52.12'03	Iparcikk jellegű vegyes kiskereskedelem
52.21'03	Zöldség-, gyümölcs kiskereskedelem
52.22'03	Húsáru kiskereskedelem
52.23'03	Hal kiskereskedelem
52.24'03	Pékáru, édesség kiskereskedelem
52.25'03	Ital kiskereskedelem
52.26'03	Dohányáru kiskereskedelem
52.27'03	Egyéb élelmiszer kiskereskedelem

Budapest, 2006. szeptember 13.


Kreisz Irén
ügyvezető igazgató

Garay Ingatlanfejlesztési Zrt.
1078 Budapest, Garay tér 20.
Adószám: 13200138-2-42
Cg.: 01-10-045020
2.

11. számú melléklet

KÖLCSÖNSZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Pendola Holding Center Ingatlanfejlesztő és Építőipari Kft. (székhelye: 1088 Budapest, Baross utca 42. képviseli: Zsohár Árpád ügyvezető), mint Kölcsönadó - a továbbiakban: *Kölcsönadó*-,

másrészről

Garay Ingatlanfejlesztési Beruházó és Piacüzemeltető Zrt. (székhelye: 1076 Budapest, Garay tér 20. képviseli: Kreisz Irén ügyvezető igazgató és Galambos András igazgatósági elnök) mint Kölcsönvevő- a továbbiakban: *Kölcsönvevő*–

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. *Kölcsönadó* a és Kölcsönvevő megállapodnak, hogy Kölcsönadó a mai napon kölcsönad Kölcsönvevő részére 30.000.000,- Ft (azaz: harmincmillió forint) összeget.
2. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a kölcsönösszeg átutalására legkésőbb a szerződő felek között létrejött részvény-átruházási megállapodás alapján, a Garay Zrt. részvényei átruházását megelőző 3 banki napon belül kerül sor.
3. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a kölcsönösszeget a Garay Zrt. a működéssel összefüggő (elhatárolt költségek, szállítói és egyéb kötelezettségek), még ki nem fizetett kifizetések teljesítésére használja fel, melyek a 2006. év augusztus hó 31. napi fordulónapi zárómérleg mellékletében kerültek feltüntetésre, a részvényátruházás napjára aktualizálva.
4. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a kölcsönösszeg teljes egészében nem kerül felhasználásra a 3.pontban meghatározott kifizetések teljesítése során, úgy azt Kölcsönvevő haladéktalanul köteles visszautalni Kölcsönadó részére.
5. *Kölcsönvevő* a kölcsönt jelen Szerződés aláírásától számított legkésőbb egy éven belül köteles visszafizetni.

6. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy **Kölcsönvevő** jogosult előteljesítésre, azaz a kölcsön összegét részben vagy egészben lejárat előtt is megfizetheti.
7. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy **Kölcsönvevő** a jelen Szerződés 1. pontjában meghatározott kölcsönösszeg után, a kölcsönösszegre vetítve évi 12% kamatot tartoznak fizetni
8. Felek rögzítik, hogy **Kölcsönadó** viseli a jelen Szerződéssel felmerülő valamennyi költséget.
9. Felek a jelen Szerződés elkészítésével, annak tárgyalásával, meghatalmazzák a DULIN Ügyvédi Irodát (1136 Budapest, Tátra u. 6. III/12a.), az iroda részéről eljáró ügyvédként pedig dr. Dulin Zsolt ügyvédet.
10. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályai megfelelően irányadók. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződést egybehangzó akaratukkal írásban lehet módosítani.

Szerződő Felek jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Kelt Budapesten, 2006. év október hó 17. napján

Zsohár Árpád Attila ügyvezető

Pendola Holding Center Ingatlanfejlesztő és Építőipari Kft.

Garay Ingatlanfejlesztési és Beruházó Zrt.

Garay Ingatlanfejlesztési és Beruházó Zrt.

12. számú melléklet

Ingatlan adásvételi előszerződés

amely létrejött egyrészről

GARAY Ingatlanfejlesztési, Beruházó és Piacüzemeltető Zártkörűen

Működő Részvénytársaság

(rövidített elnevezés: GARAY Ingatlanfejlesztési Zrt.; székhely: 1076 Budapest, Garay tér 20.,
cégjegyzékszám: 01-10-045020; a céget nyilvántartó bíróság: Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság;
adószám: 13200138-2-42, statisztikai számjel: 13200138-7011-114-01, főtevékenység: 70.11
Ingatlanberuházás, -eladás;

jelen okirat aláírásánál képviseli: Kreisz Irén ügyvezető igazgató és Galambos András
igazgatósági tag;

mint eladó (továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

U. B. H. K. Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

(rövidített elnevezés: U. B. H. K. Kft.; székhely: 1095 Budapest, Mester u. 24. IV. em. 3.,
cégjegyzékszám: 01-09-869211; a céget nyilvántartó bíróság: Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság;
adószám: 13710084-2-43, statisztikai számjel: 13710084-5020-113-01, főtevékenység: 50.20
Gépjárműjavítás;

jelen okirat aláírásánál képviseli: Unti Brigitta; beosztása: vezető tisztségviselő (ügyvezető); a
képviselés módja: önálló; születési név: Unti Brigitta; lakcím: 1095 Budapest, Mester u. 24. IV/3.;
születési hely és idő: Budapest, 1979. október 23.; anyja neve: Szőke Mária; az azonosító
okmány típusa, száma: személyi igazolvány, AJ 953910; állampolgárság: magyar)

mint vevő (továbbiakban: **Vevő**)

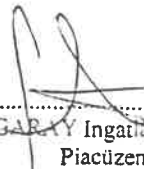
(a továbbiakban Eladó és Vevő együttesen: **Felek** vagy **Szerződő Felek**) között a mai napon az
alábbi feltételekkel.

I.

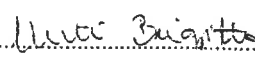
ELŐZMÉNYEK

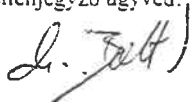
1. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzata (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6., adószám: 15507008-2-42, statisztikai számjel: 15507008-7511-321-01 Képviseli: Hunvald György polgármester) (a továbbiakban: „Önkormányzat”) kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **33053/1 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben Budapest VII. kerület, Garay u. 20. szám alatt található, 7773 m² alapterületű, jelenleg „beépítetlen terület és építési terület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan”), mely Ingatlanon az Önkormányzat, az Eladó és a **PENDOLA HOLDING CENTER**

1


GARAY Ingatlanfejlesztési, Beruházó és
Piacüzemeltető Zártkörűen
Működő Részvénytársaság
Kreisz Irén Galambos András
ügyvezető igazgató igazgatósági tag

Eladó


U. B. H. K. Szolgáltató Korlátolt
Felelősségű Társaság
Unti Brigitta
vezető tisztségviselő
Vevő

ellenjegyző ügyvéd:


Ingatlanfejlesztő és Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1088 Budapest, Baross u. 42., cégjegyzékszám: 01-09-720411; a céget nyilvántartó bíróság: Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság, Képviseli: Zsuhár Árpád ügyvezető) a közöttük fennálló megállapodások alapján vegyes rendeltetésű (multifunkcionális) társasházat (a továbbiakban: „Társasház” vagy „Felépítmény”) kívánnak megvalósítani.

2. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Felépítmény megvalósulásához szükséges jogerős engedélyek a rendelkezésre állnak és a kivitelezés jelenleg folyamatban van. A kivitelezést az Eladó megrendelése alapján a PENDOLA HOLDING CENTER Ingatlanfejlesztő és Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: „Kivitelező”) végzi.
3. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Önkormányzat, az Eladó és a Pendola Holding Center Kft. között létrejött megállapodás értelmében a Felépítmény megvalósulását követően a jogerős használatba vételi engedéllyel közös tulajdon jön létre, mely az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül.
4. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a társasházi alapító okirat a földhivatalba benyújtásra került. Az Eladó tájékoztatja továbbá a Vevőt, hogy a társasházi alapító okirat módosítása vált szükségessé, többek között a jelen szerződés tárgyát képező helyiségek térmértékében és a társasház bejegyzését követően létrejövő külön tulajdonba kerülő önálló ingatlanokat a közös tulajdonból megillető eszmei tulajdoni hányadok vonatkozásában.
5. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján az alábbi terhek, be-, illetve feljegyzések, valamint széljegyek szerepelnek:
 - 159876/1/2005/05.04.28 (III./2.) – az ERSTE BANK HUNGARY Rt. javára jelzálogjog bejegyzés;
 - 168846/1/2005/05.05.09 (III./3.) – az OTP Bank Rt. javára jelzálogjog bejegyzés (adós: Garay Ingatlanfejlesztő és Beruházó Rt.);
 - 168846/1/2005/05.05.09 (III./4.) – az OTP Bank Rt. javára elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzés (utalás: III./3.);
 - 168855/1/2005/05.05.09 (III./5.) – az OTP Bank Rt. javára jelzálogjog bejegyzés (adós: Garay Ingatlanfejlesztő és Beruházó Rt.);
 - 168855/1/2005/05.05.09 (III./6.) – az OTP Bank Rt. javára elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzés (utalás: III./5.);
 - 271708/2005 2005.08.25. széljegy alatt az Eladó, az Önkormányzat és a Kivitelező társasház előzetes alapítása iránti kérelme, valamint az Eladó és a Kivitelező kérelme;
 - Széljegyen találhatók továbbá a megvalósuló Társasház egyes önálló albetéteinek elidegenítésével kapcsolatos kérelmek.

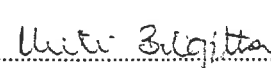
Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a jelzálogjog bejegyzések a Társasház felépítésének finanszírozása érdekében igénybe vett hitelek biztosítására szolgálnak.

Az Eladó vállalja, hogy a végleges Adásvételi Szerződés megkötéséig a jelen pontban meghatározott terhek jogosultjától beszerzi az Adásvételi Szerződés megkötéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot. A Vevő tudomásul veszi, hogy az Adásvételi Szerződés érvényességéhez e nyilatkozatok szükségesek.

2


GARAY Ingatlanfejlesztési, Beruházó és
Piacüzemeltető Zártkörűen
Működő Részvénytársaság
Kreisz Irén Galambos András
ügyvezető igazgató igazgatósági tag

Eladó


U. B. H. K. Szolgáltató Korlátolt
Felelősségű Társaság
Unti Brigitta
vezető tisztségviselő
Vevő

ellenjegyző ügyvéd:



II.

6. A Felek megállapodnak, hogy a III. fejezetben meghatározott Ingatlanok vonatkozásában egymással adásvételi szerződést (a továbbiakban: „Adásvételi Szerződés”) kívánnak kötni legkésőbb - figyelemmel az Eladó I.4. pontjában foglalt tájékoztatására - a tényleges állapotoknak megfelelő alapító okirat módosítás földhivatali benyújtását követő 15 (tizenöt) napon belül, a jelen szerződésben meghatározott lényeges tartalommal.

III.

A SZERZŐDÉS TÁRGYA

7. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Felépítmény megvalósulását, társasházzá történő alakítását követően az Eladó kizárólagos tulajdonába kerülnek többek között azok a külön tulajdonba kerülő önálló ingatlanok, melyet az Eladó a Vevő részére értékesíteni kíván és amelyek pontos meghatározása jelenleg a helyiségekönyv alapján az alábbiak szerint történik:

Épület szint	Üzlet sorszáma	Helyiség sorszáma	Helyiség hasznos alapterülete (m ²)
0	020	01	11,16
0	020	02	6,25
Összesen:			17,41
0	031		9,48
0	035		25,36
0	036	01	77,72
0	036	02	7,85
Összesen:			85,57

A Felek a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékleteként csatolják a helyiségekönyv és az alaprajz vonatkozó részeit, melyek alapján kijelentik, hogy a fenti táblázatban meghatározott helyiségek egyértelműen beazonosíthatók.

8. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy az adásvétel tárgyát a fenti táblázatban meghatározott helyiségekből létrejövő, az Eladó tulajdonába kerülő önálló ingatlanok (a továbbiakban: „Ingatlanok”) képezik.
9. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlanok vonatkozásában az Önkormányzat elővásárlási joggal rendelkezik. Az Eladó vállalja, hogy a végleges Adásvételi Szerződés megkötéséig beszerzi az Önkormányzat elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatát. A Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben az Önkormányzat az elővásárlási jogával élni kíván, az a végleges Adásvételi Szerződés megkötésének akadályát képezi.
10. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok Felépítményen belüli elhelyezkedését és nagyságát, műszaki tartalmát és jelen műszaki állapotát, valamint az Eladó által rendelkezésre bocsátott és bemutatott engedélyezési dokumentációt -, valamint annak a szerződés pillanatában az Eladó által közölt esetleges módosításait - ismeri, és tudomásul veszi, azt a helyszínen megtekintette, és teljes körűen megismerte.

3

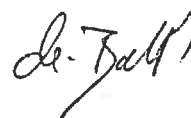

GARA Ingatlanfejlesztési, Beruházó és
Piacüzemeltető Zártkörűen
Működő Részvénytársaság
Kreisz Irén
ügyvezető igazgató


Galambos András
igazgatósági tag

Eladó


U. B. H. K. Szolgáltató Korlátolt
Felelősségű Társaság
Unti Brigitta
vezető tisztségviselő
Vevő

ellenjegyző ügyvéd:



11. Mindezek alapján a Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, Vevő megvásárolja az Ingatlanokat a IV. fejezetben meghatározott és kölcsönösen elfogadott Vételárért.

IV. A VÉTELÁR

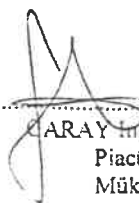
12. Az Ingatlanok vételárát az Eladó az alábbiak szerint határozza meg:

- a helyiségkönyvben 020 sorszám alatt meghatározott üzlet vételára 6.000.000,- Ft + ÁFA, mindösszesen: 7.200.000,- Ft, azaz Hétmillió-kettőszázezer forint, melyből
 - a./ a telek vételára 500.000,- Ft + 100.000,- Ft ÁFA, összesen: 600.000,- Ft, azaz Hatszázezer forint,
 - b./ a felépítmény vételára 5.500.000,- Ft + 1.100.000,- Ft ÁFA, összesen: 6.600.000,- Ft, azaz Hatmillió-hatszázezer forint
- a helyiségkönyvben 031 sorszám alatt meghatározott üzlet vételára 3.350.000,- Ft + ÁFA, mindösszesen: 4.020.000,- Ft, azaz Négymillió-húszezer forint, melyből
 - a./ a telek vételára 300.000,- Ft + 60.000,- Ft ÁFA, összesen: 360.000,- Ft, azaz Háromszázhatvanezer forint,
 - b./ a felépítmény vételára 3.050.000,- Ft + 610.000,- Ft ÁFA, összesen: 3.660.000,- Ft, azaz Hárommillió-hatszázhatvanezer forint
- a helyiségkönyvben 035 sorszám alatt meghatározott üzlet vételára 9.400.000,- Ft + ÁFA, mindösszesen: 11.280.000,- Ft, azaz Tizenegymillió-kettőszáznolcvanezer forint, melyből
 - a./ a telek vételára 800.000,- Ft + 160.000,- Ft ÁFA, összesen: 960.000,- Ft, azaz Kilencszázhatvanezer forint,
 - b./ a felépítmény vételára 8.600.000,- Ft + 1.720.000,- Ft ÁFA, összesen: 10.320.000,- Ft, azaz Tízmillió-háromszázhúszezer forint
- a helyiségkönyvben 036 sorszám alatt meghatározott üzlet vételára 27.225.000,- Ft + ÁFA, mindösszesen: 32.670.000,- Ft, azaz Harminckettőmillió-hatszázhetvanezer forint, melyből
 - a./ a telek vételára 2.400.000,- Ft + 480.000,- Ft ÁFA, összesen: 2.880.000,- Ft, azaz Kettőmillió-nyolcszáznyolcvanezer forint,
 - b./ a felépítmény vételára 24.825.000,- Ft + 4.965.000,- Ft ÁFA, összesen: 29.790.000,- Ft, azaz Huszonkilencmillió-hétszázkilencvanezer forint

13. Az Ingatlanok vételára mindösszesen bruttó 55.170.000,- Ft, azaz Ötvenötmillió-százhetvanezer forint.

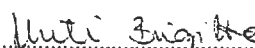
14. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlanok forgalmi értékének meghatározására vonatkozóan rendelkezik az AQUADOM Tanácsadó, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. által készített értékelési szakvéleménnyel, a Vételárát az abban foglaltaknak megfelelően határozta meg.

4


CARAY Ingatlanfejlesztési, Beruházó és
Piacüzemeltető Zártkörűen
Működő Részvénytársaság
Kreisz Irén
ügyvezető igazgató


Galambos András
igazgatósági tag

Eladó


U. B. H. K. Szolgáltató Korlátolt
Felelősségű Társaság
Unti Brigitta
vezető tisztségviselő
Vevő

ellenjegyző ügyvéd:



15. A Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az értékbecslés alapján megállapított és az Eladó által meghatározott fenti Vételárat elfogadja.
16. A Felek megállapodnak, hogy a Vevő a teljes vételárat egyösszegben köteles megfizetni az Eladó részére legkésőbb a végleges, jogerős használatba vételi engedély kiadását követő 15 (tizenöt) napon belül, az Eladónak a OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-20600994 pénzforgalmi jelzőszámú számlájára – avagy az Eladó által közokiratban vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban megjelölt egyéb bankszámlájára – történő átutalással. A Felek rögzítik, hogy a vételár megfizetésének napja az a nap, amelyen annak teljes összege az Eladó jelen pontban rögzített bankszámláján jóváíródik.

V. ELÁLLÁS

17. Ha a Vevő a vételárat határidőben nem fizeti meg, és 8 (nyolc) napos késedelem után az Eladó 8 (nyolc) napos határidőt tartalmazó fizetési felszólítása ellenére a Vevő fizetési kötelemének továbbra sem tesz eleget, úgy az Eladónak jogában áll a jelen szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni.

Elállás esetére a Vevő a jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulását adja ahhoz, hogy az esetlegesen széljegyen szereplő tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényének feljegyzésére irányuló eljárás – a széljegy egyidejű törlésével – megszüntetésre, míg a feljegyzett tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye a tulajdoni lapról törlésre kerüljön, a jelen hozzájárulás és az Eladó elállását tartalmazó, a Vevő részére kézbesített nyilatkozat eredeti példánya alapján. Ennek alapján az Eladó a jelen pontra hivatkozással, az elállási nyilatkozat Vevő részére történő kézbesítésének hitelt érdemlő igazolásával jogosult a jelen bekezdés szerinti törlést kezdeményezni.

18. A Felek rögzítik, hogy az elállás – a Ptk. 320. § (1) bekezdése és a Ptk. 319. § (3) értelmében – a jelen szerződést a megkötésének napjára visszamenőleges hatállyal szünteti meg és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

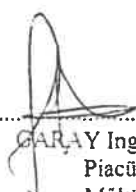
VI. A VEVŐ TULAJDONSZERZÉSE ÉS AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉSHEZ SZÜKSÉGES NYILATKOZATOK

19. Az Eladó a tulajdonjogát – a Ptk. 368. § (1) bekezdésére tekintettel – a teljes vételár megfizetéséig fenntartja.

Az Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: „Inytv.”) 29. §-ában foglaltaknak megfelelően kiállított tulajdonjog-bejegyzési engedélyben – a teljes vételár megfizetésére tekintettel – kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az Ingatlanok tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön.

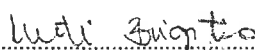
Egyúttal az Eladó a teljes vételár kiegyenlítéséig a jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Inytv. 17. § (1) bekezdésének r.) pontja értelmében a

5

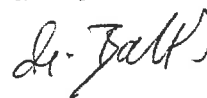

GARY Ingatlanfejlesztési, Beruházó és
Piacüzemeltető Zártkörűen
Működő Részvénytársaság
Kreisz Irén
ügyvezető igazgató


Galambos András
igazgatósági tag

Eladó


U. B. H. K. Szolgáltató Korlátolt
Felelősségű Társaság
Uti Brigitta
vezető tisztségviselő
Vevő

ellenjegyző ügyvéd:



tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye a Vevő, mint jogosult javára az Ingatlanok tulajdoni lapjára feljegyzésre kerüljön.

A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Ptk. 117. § (3) bekezdése alapján az Ingatlanok tulajdonjogának megszerzéséhez az érvényes jogcímen felül a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is szükséges.

VII.

AZ INGATLANOK BIRTOKBA ADÁSA

20. A Felek megállapodnak, hogy az Eladó az Ingatlanokat a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg adja a Vevő birtokába, aki ettől a naptól kezdve viseli azok terheit és a kárveszélyt, illetve húzza azok hasznait.

VIII.

SZAVATOSSÁG, JÓTÁLLÁS

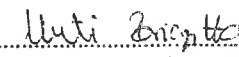
21. Az Eladó szavatol azért, hogy a Vevőt, az Ingatlanokat érintő minden lényeges kérdésről tájékoztatta, különösen, de nem kizárólag, amely az Ingatlanok tulajdoni helyzetét, az elővásárlási jogot, a közművekkel való ellátottságot, illetve a beépítésre vonatkozó előírásokat érinti. A Vevő kijelenti, hogy az Eladói tájékoztatást ellenőrizte, és azt teljes körűnek elfogadta.
22. Az Eladó szavatolja az Ingatlanok per-, teher- és igénymentességét, kivéve a I.5. pontban meghatározott terheket, valamint az Önkormányzatot megillető elővásárlási jogot.
- Az Eladó vállalja, hogy a vételár teljes megfizetését követő 5 (öt) banki napon belül a I.5. pontban megjelölt jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjától olyan törlési engedélyt szerez be, amely alapján a Vevő által megvásárolt Ingatlanok tehermentesek lesznek.
23. Az Eladó kijelenti, hogy a Társasház kivitelezését a Kivitelező végzi a közöttük létrejött vállalkozási szerződés alapján.
24. A Vevő a beépítésre kerülő valamennyi berendezés, szerelvény (burkolatok, szaniterárúk, fűtés rendszer, stb.) típusát ismeri, azok felsorolását a jelen szerződés melléklete tartalmazza. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződésben foglaltak alapján a Felek az Ingatlanok műszaki tartalmát eltérően állapítják meg (többlet, vagy nem kért munkák és anyagok), vagy a szerződéskötés pillanatában a ténylegesen megvalósult és nem rejtett állapot eltér a műszaki leírásban foglaltaktól, akkor az Ingatlanokat elfogadják olyannak, amilyenek azok valójában.
25. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az Ingatlanok műszaki állapotával kapcsolatos bármilyen garanciális igényérvényesítés esetén az Eladó írásos értesítése mellett közvetlenül a Kivitelező felé köteles fordulni.
26. A Kivitelező a megfelelő teljesítésért egyes épületrészek tekintetében jótállási, egyébként pedig szavatossági kötelezettséggel tartozik a jelen jogviszonyra vonatkozó hatályos jogszabályok szerint.

6

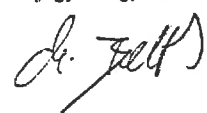

GARAY Ingatlanfejlesztési, Beruházó és
Piacüzemeltető Zártkörűen
Működő Részvénytársaság
Kreisz Irén
ügyvezető igazgató


Galambos András
igazgatósági tag

Eladó


U. B. H. K. Szolgáltató Korlátolt
Felelősségű Társaság
Unti Brigitta
vezető tisztségviselő
Vevő

ellenjegyző ügyvéd:



27. A Felek megállapodnak abban, hogy az esetleges szavatossági igények minél gyorsabb és hatékonyabb rendezése érdekében kölcsönösen együttműködve járnak el úgy, hogy a szavatosság időtartama alatt a Vevő minden, az Ingatlanokra vonatkozóan a birtokbaadást követően észlelt hiba és károsodás elhárítását, a tőle elvárható mértékben, az észlelést követően köteles azonnal megkezdeni, amennyiben ebből adódóan a további károk keletkezése megelőzhető. A Vevő minden meghibásodás és/vagy kár észlelését követően haladéktalanul – de legkésőbb 1, azaz egy munkanapon belül – köteles a Kivitelezőt értesíteni, majd a lehető legkorábbi időpontban – de legkésőbb 3, azaz három munkanapon belül – azt írásban is bejelenteni a Kivitelező részére.
28. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő kárenyhítési és/vagy bejelentési kötelezettségét elmulasztja, vagy azzal késedelembe esik, akkor az Eladó, illetőleg a Kivitelező nem köteles helytállni a bekövetkezett elsődleges kár vagy hiba késedelmes elhárításából adódó további származékos károkért, és jogosult az azok elhárítása során felmerült költségeket a Vevőre hárítani.
29. A Felek megállapodnak abban, hogy az alábbiak nem tartoznak a szavatosság körébe:
- A nem rendeltetésszerű használatból bekövetkező hibák és károk.
 - A karbantartás elmaradásából származó, vagy azzal megelőzhető károk és hibák.
 - A természetes elhasználódás körébe tartozó hibák, használati, esztétikai értékcsökkenések.
 - A Vevő súlyos gondatlanságára vagy szándékos magatartására visszavezethetően keletkezett hibák és károk.
 - A levegő magas páratartalmából adódó penészesedések (gyakori szellőztetéssel elkerülhető).
30. Amennyiben az Eladót illetve a Kivitelezőt a Vevő a közösen egyeztetett időpontban akadályozza az esetleges garanciális munkák elvégzésében, az Eladó illetve a Kivitelező még egy időpontot kijelölni köteles. Amennyiben a Vevő az újonnan egyeztetett időpontban is akadályozza a munkák elvégzését, az Eladót illetve a Kivitelezőt a továbbiakban nem terheli a hibakijavítás kötelezettsége. Ebben az esetben az Eladó illetve a Kivitelező írásban tájékoztatja a Vevőt azon igazolható javítási költségek várható mértékéről, amelyek összegét az erre vonatkozó megállapodás megszületését követően az Eladó illetve a Kivitelező értékcsökkenés jogcímén a Vevő részére megfizet úgy, hogy ezen összeg a Vevő által bejelentett hiba alapján fennálló garanciális igényeinek kielégítésének minősül. A Vevő tudomásul veszi, hogy az Eladó illetve a Kivitelező maga helyett a javítási munkára harmadik felet is felkérhet és megbízhat.

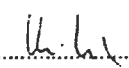
IX.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

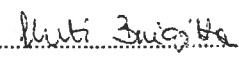
31. A Vevő tudomásul veszi, hogy a III.7. pontban, valamint az 1. sz. mellékletben meghatározott méretekben a kivitelezés során jelentkező plusz-mínusz 10 (tíz) %-os eltérést a Vételár magában foglalja.
32. A Vevő tudomással rendelkezik arról, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos valamennyi illetéket, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját a Vevő köteles megfizetni. A Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő ügyvédi költségeket az Eladó viseli.

7

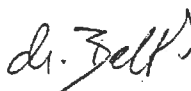

GÁRAY Ingatlanfejlesztési, Beruházó és
Piacüzemeltető Zártkörűen
Működő Részvénytársaság
Kreisz Irén
ügyvezető igazgató


Galambos András
igazgatósági tag

Eladó


U. B. H. K. Szolgáltató Korlátolt
Felelősségű Társaság
Unti Brigitta
vezető tisztségviselő
Vevő

ellenjegyző ügyvéd:



33. A Vevő nyilatkozik, hogy a jelen szerződés megkötésének időpontjában nem áll csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárás hatálya alatt, és nincs tudomása arról, hogy ilyen eljárást bárki vele szemben indított volna. A Vevő kötelezettséget vállal arra, ha a szerződés hatálya alatt a felsorolt eljárások bármelyike vele szemben megindulna vagy olyan cégeljárás kezdeményezésére kerülne sor, amely alapján a cég cégnyilvántartásból való törlése bekövetkezne, akkor erről a tényről az Eladót haladéktalanul értesíti. Az értesítés elmaradásából esetlegesen bekövetkező kár a Vevőt terheli.

34. A Vevő képviselője kijelenti, hogy a rá vonatkozó társasági szabályok szerint az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására korlátozástól mentesen jogosult, illetőleg erre a szükséges felhatalmazással rendelkezik. A Vevő kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy, ingatlanszerzési és szerződéskötési képessége korlátozás alá nem esik. Az Eladó képviselője kijelenti, hogy a szerződés megkötésére és aláírására jogosult. Az Eladó jogi személy.

35. Az értesítéseket a Felek jelen szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A munkaszüneti napon érkezett küldemények a következő munkanapon minősülnek kézbesítettnek. A Vevő köteles székhelye esetleges változását az Eladó részére haladéktalanul, írásban, tértivevényes postai küldemény vagy személyes kézbesítés útján bejelenteni. Amennyiben a székhelyváltozás bejelentése nem történik meg, abban az esetben a Felek, a Vevő által legutóbb megadott székhelyére küldött, és a Vevő által át nem vett postai küldeményeket is kézbesítettnek tekintik.

A Felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött küldeményt (elállási nyilatkozatot) a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az „nem kereste”, „elköltözött” vagy „ismeretlen helyre költözött” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

36. A Vevő kijelenti, hogy adó vagy adó módjára behajtható köztartozása, vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő lejárt tartozása nincs.

37. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy egyszemélyi tulajdonosa az Önkormányzat. Az Önkormányzat Képviselő-testület 411/2006. (VII.25.) számú határozata alapján nyilvános egyfordulós pályázat kiírására került sor az Önkormányzat tulajdonában lévő valamennyi részvény megvásárlása tárgyában. A pályázat eredményhirdetésére sor került.

Az Eladó tájékoztatja továbbá a Vevőt, hogy az Eladó vonatkozásában bekövetkező tulajdonosváltozás a jelen jogügyletet nem érinti, ugyanis a tulajdonosváltozás feltétele, hogy az új tulajdonos tudomásul veszi azokat a szerződéseket, amelyeket az Eladó még akkor köt, illetve kötött, amikor az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában állt.

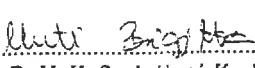
38. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a jelen szerződés megkötésére az Önkormányzat Gazdasági Bizottságának 1223/2006. (08.11.) sz. GABI határozata alapján került sor.

39. A Felek a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatos jogaik gyakorlása, illetve kötelek teljesítése során egymás érdekeinek és a tisztesség követelményeinek figyelembevételével kötelesek eljárni. A Felek az esetleg felmerülő vitás kérdéseket egymással elsősorban tárgyalások útján, megállapodással rendezik. Vállalják, hogy a szerződést érintő és tudomásukra jutó körülményekről egymást haladéktalanul tájékoztatják. Amennyiben a

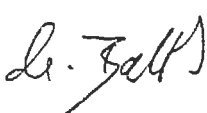
8


GARAY Ingatlanfejlesztési, Beruházó és
Piacüzemeltető Zártkörűen
Működő Részvénytársaság
Krisz Irén Galambos András
ügyvezető igazgató igazgatósági tag

Eladó


U. B. H. K. Szolgáltató Korlátolt
Felelősségű Társaság
Unti Brigitta
vezető tisztségviselő
Vevő

ellenjegyző ügyvéd:



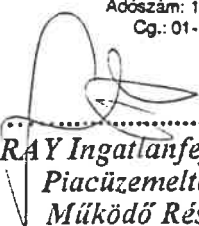
szerződés teljesítésével vagy értelmezésével összefüggésben a Szerződő Felek között utóbb vita alakulna ki, úgy a Szerződő Felek a jogvitát kötelesek előzetesen egyeztetni, és megkísérelni, hogy azt egyezséggel rendezzék. Az egyeztetést a másik Félnél a jogvita alapjául szolgáló ok vagy körülmény tudomásra jutásától számított 8 (nyolc) napon belül írásban kell kérni. Az írásbeli megkeresés alapján a másik Fél további 8 (nyolc) napon belül köteles az egyeztetésen részt venni. Az egyeztetésről annak eredményét is magába foglaló írásbeli jegyzőkönyvet kell készíteni. A Felek kijelentik, hogy az egyeztetés megkísérlése előfeltétele annak, hogy a szerződéssel összefüggő esetleges igényüket bírósági úton érvényesítsék.

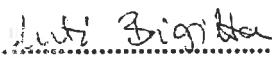
40. A Szerződő Felek az Előszerződés, valamint a végleges Adásvételi Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és földhivatali eljárásban való képviselőjükkel megbízzák a Dr. Krasznai és Dr. Kollár Ügyvédi Irodát (1052 Budapest, Párisi u. 2.) és annak tagját, Dr. Kollár Károly ügyvédet [teljes körű helyettesítésre jogosult: Dr. Baltás Dániel Balázs ügyvéd (BALTÁS Ügyvédi Iroda, 1143 Budapest, Hungária krt. 72. II./7.)]. A Felek a jelen szerződést ügyvédi tényvázlatként fogadják el.
41. A Felek tudomással rendelkeznek arról, hogy az Előszerződés az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogot, illetve feljegyezhető ténynt nem tartalmaz, ezért az az illetékes földhivatalhoz nem kerül benyújtásra.
42. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyv, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések, hatósági előírások az irányadóak.

A jelen szerződést a Szerződő Felek elolvasás, közös értelmezés és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2006. augusztus 30.

Garay Ingatlanfejlesztési Zrt.
1076 Budapest, Garay tér 20.
Adószám: 13200138-2-42
Cg.: 01-10-045020
2.


GARAY Ingatlanfejlesztési, Beruházó és
Piacüzemeltető Zártkörűen
Működő Részvénytársaság
Kreisz Irén Galambos András
ügyvezető igazgató igazgatósági tag
Eladó


U. B. H. K. Szolgáltató Korlátolt Felelősségű
Társaság
Unti Brigitta
vezető tisztségviselő
Vevő

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:
Budapesten, 2006. augusztus 30. napján





GARAY TÉRI ÜZLETKÖZPONT

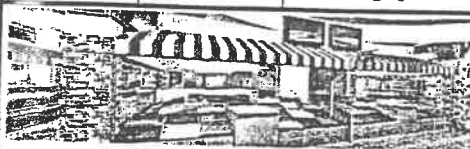
0

020

01

BUDAPEST, GARAY TÉR 20.

HELYISÉGGKÖNYV



Épület szint	Üzlet sorszáma	Helyiség sorszáma	Helyiség elnevezése	Helyiség hasznos alapterülete (m ²)	Dátum
0	020	01	Gyógynövény	11,16	2006.03.21
Üzlet elnevezése:		Gyógynövény			11,05
Üzlet profil:		Gyógynövény			

ÉPÍTÉSZET

Határoló felületek		Típus	Anyag	Kiegészítő elemek	Minőség	Mennyiség	Felületképzés
helye	sorszáma						
Padló							
	1. felület	Marazzi	kőporcelán	íves lábazat	I. osztály	11,16 m ²	csúszásmentes
Oldalfal (feltételezett belmagasság: 3,00 m)							
I. nézet	1. felület	festett fal	fehér	1 sor lábazat	I. osztály	2,91 m ²	mosható felület
	2. felület		díszítő kölap	koracél élvédő	I. osztály	2,10 m ²	matt, struktúrált
II. nézet	1. felület	festett fal	fehér	1 sor lábazat	I. osztály	11,50 m ²	mosható felület
	2. felület		díszítő kölap	koracél élvédő	I. osztály	3,29 m ²	matt, struktúrált
III. nézet	1. felület	festett fal	fehér	1 sor lábazat	I. osztály	14,64 m ²	mosható felület
	2. felület		díszítő kölap	koracél élvédő	I. osztály	5,99 m ²	matt, struktúrált
IV. nézet	1. felület						
	2. felület		díszítő kölap	koracél élvédő	I. osztály	5,02 m ²	matt, struktúrált
Biztonsági rács							
	1. felület		acél	motoros	I. osztály	1,56 fm	horganyzott
Mennyezet							
	1. felület					11,16 m ²	
Nyílászárók							
Üvegfal							
559/300		Schüco típus	alu-acél	belső	I. osztály	16,77 m ²	
					</		

ÉPÍTÉSZET

Dr. János

H. M. Zsigmond

A

13. számú melléklet

13. számú melléklet

02

Helyiség hasznos alapterülete (m2)	Dátum
6,25	2006. 03. 21.

Üzlet elnevezése:	Gyógynövény	5,80
Üzlet profil:	Gyógynövény	

Üzlet elnevezése:	Gyógynövény
-------------------	--------------------

Üzlet profil:	Gyógynövény
---------------	-------------

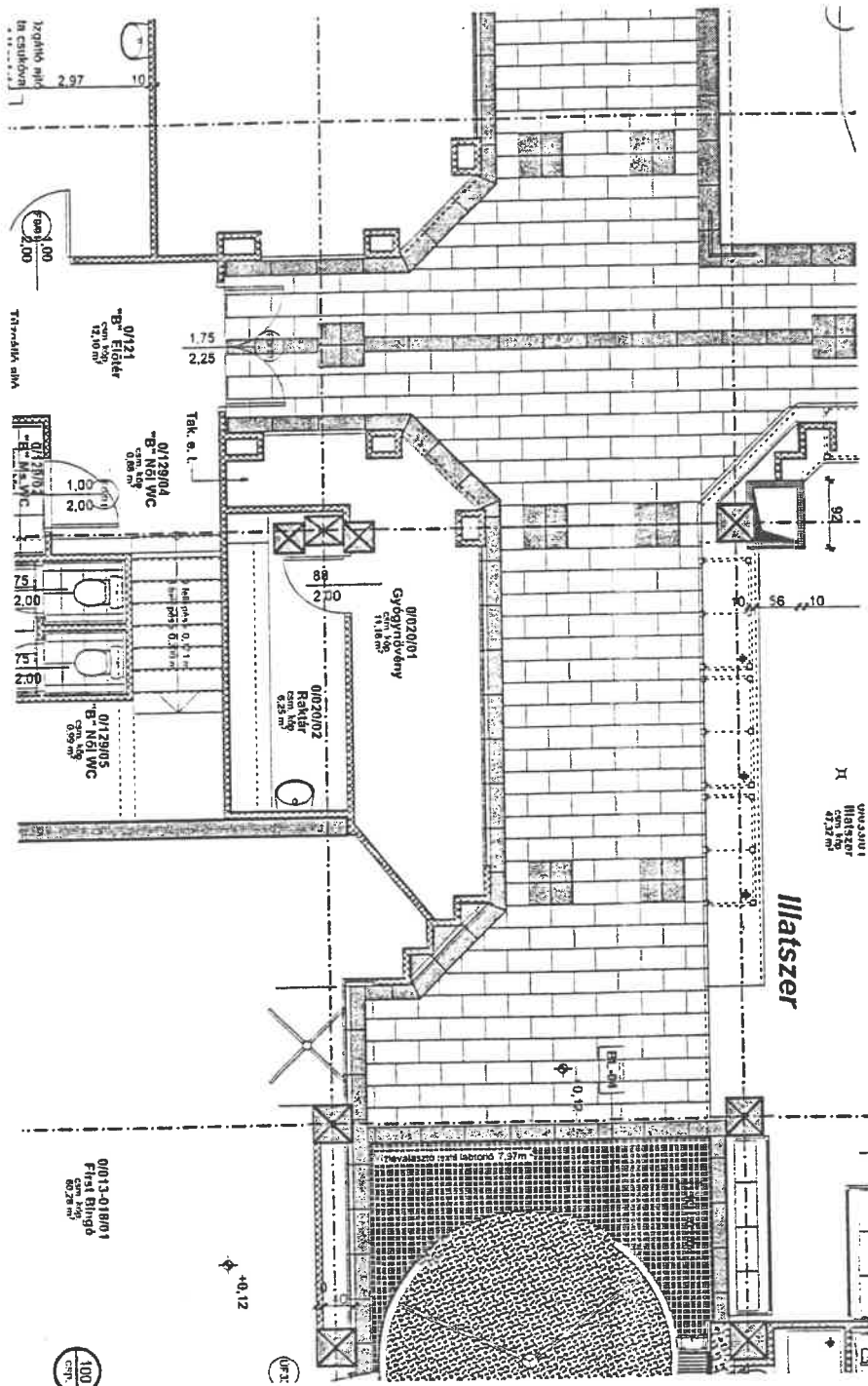
[illegible]

ÉPÍTÉSZET

J. Felt

U. Mrs. Baigida

14



L. János

U. Kuti Zsigmond

[Signature]

031

Épület

Üzlet
sorszáma

Helyiség
sorszám

Helyiség
elnevezése

**Helyiség hasznos
alapterülete (m2)**

Dátum

0

031

Trafik

9,48

2006.03.21

Üzlet elnevezése:	Trafik
-------------------	---------------

Üzlet profil:	Trafik
---------------	---------------

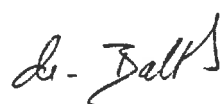
ÉPÍTÉSZET

[illegible]

L. Tait

U. Muth-Baigiste

A



U. Muti Zicari

A

035

Épület szint	Újzat sorszáma	Helyiség sorszáma	Helyiség elnevezése	Helyiség hasznos alapterülete (m ²)	Dátum
0	035	0	Lottózó	25,36	2006.03.21

Üzlet profil:	Lottózó
---------------	---------

ÉPÍTÉSZET

Dr. Falt

Mr. Mrs. Brigitte

[Handwritten signature]

01

Dátum

77,72

2006 03 21

Üzlet profil:	Autómosó
---------------	-----------------

ÉPÍTÉSZET

L. Felt

Ch. Mithi Bhojpur

02

Dátum

2006. 03. 21.

Üzlet profil:	Autómosó
---------------	-----------------

[illegible]

ÉPÍTÉSZET

L. Felt

L. Leti Smith

A

13 sz. melléklet

Garay Ház raktár igénylista
- 2 szint

<i>Bérlő neve</i>	<i>Helyiség száma</i>	<i>Raktár igény nm</i>	<i>Hűselőkészítő igény nm</i>
Napfény Bt.	- 2/181	14	
Tűztorony Kft.	- 2 /179	14	
Práter Pékség Kft.	- 2/177	14	
Ámokfutók Bt.	- 2/175	14	
Mr. Fantázia Bt.	- 2/185	20	
Nagy Csabáné	- 2/173*	~ 18	
Szárnyas Kft.	- 2/221		22
Özv. Kovács Andrásné és a Duna-Hentes Bt. megosztva	- 2/220		22
Keresztes-Kurunczi Kft.	- 2/225		12
Sa & Sa Bt.	- 2/222		22
Mamu Bt.	- 2/173*	~ 18	
Berni Bt.	- 2/184	16	
Jaczura Gyümölcsporta Bt.	- 2/171	15	
Ajtai-Tóth Bt.	- 2/174	8	
Halász Bt.	- 2/169	20	
Ananász Bt.	- 2/176	20	
Jaffa' 94 Bt.	- 2/182	57	
Brila Bt.	- 2/170	21	
Rózsa és Czirák Bt.	- 2/178	19	
Ifj. Sass és Társai Bt.	- 2/180	9	
Tóth Bt.	- 2/172	20	
Garay Bazár Bt. (fsz.)	- 2/186	11	
Üres helyiség	- 2/223		22
Üres helyiség	- 2/224		22
Szociális blokk	- 2/103-105, - 2/096-098		
Ládamosó	- 2/141		10
Kocsimosó tároló	- 2/145-146		8
Üres helyiség	- 2/183	8	
Összesen:		328	140

* Megosztás után

14. számú melléklet

14
Részvényátruházáshoz kapcsolódó megállapodás 13. sz. melléklete

<i>Helyiség száma</i>	<i>Bérlő neve</i>	<i>Profil</i>	<i>Négyzetméter</i>
0/002	Garay Bazár Bt.	újság	8.28
0/004	Pothanszky Istvánné	virág	24.58
0/006	Nilus 996' Kft.	arab étterem	90.92
0/009	Ker-Ker Bt.	pizza	68.65
0/014	King-Gyros 2000 Bt.	kávézó	63.00
0/005	OTP Bank Nyrt.	bankfiók	268.00

Budapest, 2006. szeptember 20.

K. L.
Kreisz Irén
ügyvezető igazgató

Garay Ingatlanfejlesztési Zrt.
1076 Budapest, Garay tér 20.
Adószám: 13200138-2-42
Cg.: 01-10-045020
2.

Megállapodás száma: 27/2006.

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről a **Garay Rt.** (Cg. 01-10-045020 székhelye: 1088 Budapest, Baross u. 42., képviseli: Kreis Irén) mint **bérbeadó** (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről a **Garay Bazár Bt.** (Cg. 01-06-752299, székhely: 1108 Budapest, Kővágó u. 10. I. em. 6., képviseli: Pajlovics István) mint **bérlő** (a továbbiakban: Bérlő) között a Garay Üzletház zökkenőmentes megnyitása érdekében a lent megjelölt helyen és időben az alábbi feltételekkel:

I. ELŐZMÉNYEK

1. Bérbeadó kijelenti, hogy a 661/2005. (XII.2.) számú önkormányzati határozat alapján – mert az Erzsébetvárosi Piacokat Üzemeltető kft a Garay Rt-be beolvad - az Erzsébetvárosi Piacok Kft. jogosultságait a piacüzemeltetés tekintetében mint jogutód, a Bérbeadó veszi át.
2. Szerződő felek jelen megállapodás előzményeként rögzítik, hogy a Bérlőnek bérleti szerződése állt fenn a Garay téri piacon, melyet szerződő felek a piac rekonstrukció érdekében a 2004. 01. 16. napján kelt szerződéssel akként módosították, hogy Bérlő a rekonstrukció idejére ideiglenes elhelyezést kapott a Budapest, VII. ker. Rottenbiller utca 56-60. szám alatti Garay-udvarban.

II. SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK

3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az előzetes egyeztetés alapján a jóváhagyott építési tervdokumentáció szerint Bérlő a Garay Üzletház 0/002 számú (8,28 m²) üzlethelyiség bérletére jogosult.
4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen megállapodás figyelembevételével egymással 2006. október 31. napjáig a korábbi bérleti szerződéseket felváltó 10 + 5 évre szóló, határozott idejű, teljes körű új bérleti szerződést kötnek.
5. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a Bérbeadó felhívására 30 napnál nem régebbi cégkivonatát, valamint az aláírásra jogosult aláírási címpéldányát (amennyiben a képviselőben változás történt) átadja.
6. Bérbeadó kijelenti, hogy a 4. pontban megjelölt üzlethelyiséget várhatóan 2006. július 31. napjáig lezajló műszaki átadást követő 90 napon belül bocsátja a Bérlő birtokába.
7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérlő az üzlethelyiség bérleti jogát a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem ruházhatja át, használatát harmadik személynek semmilyen jogcímen nem engedheti át (használat, albérlet, stb.).

U-

8. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy az üzlethelyiség üzemeltetéséhez szükséges alábbi szakhatósági engedélyeket beszerzi:

- a. Állami Népegészségügyi Tisztiorvosi Szolgálat
- b. Budapest Fővárosi Állategészségügyi és Élelmiszer Ellenőrző Állomás
- c. Fővárosi Tűzoltóság

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a szakhatósági engedélyek számlával igazolt költségét a birtokbavétellel egyidejűleg a Bérbeadónak megtéríti.

9. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy raktárhelyiség bérletére és állandó gépkocsi parkolóhely biztosítására külön szerződésben állapodnak meg.

10. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj megállapítása és az egyéb feltételek tekintetében a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó jogszabályokat, valamint az Önkormányzat piacrendeletének szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a bérleti szerződés felmondási ideje bármelyik fél részéről 90 nap.

11. Szerződő felek rögzítik, hogy Bérbeadó az általa teljesített külön szolgáltatásokért az önkormányzati rendeletben megállapított díjakat érvényesítheti Bérlővel szemben.

12. Bérlő köteles a külön almérővel felszerelt közüzemi szolgáltatásokat határidőre megfizetni.

13. Bérlő köteles a bérleti díjon felül a közös költséget számla ellenében megfizetni. A közös költség mértékét 2007. évtől kezdődően a tényleges költségek figyelembevételével a társasház közgyűlése állapítja meg.

III. ÜZEMELTETÉS

14. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Garay Üzletház üzlethelyiségei a vonatkozó szabványok szerint profilkötöttek, ennek megfelelően köteles az üzlethelyiséget üzemeltetni.

15. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Garay Üzletház látványtervének megfelelően kiadott bérbeadói utasításokat maradéktalanul betartja.

16. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a látványterv szerint beépített hűtőpultok ellenértékét a Bérlő a kivitelezőnek a birtokbavételig számla ellenében megtéríti. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a birtokbavételtől számított 10 éven belül a bérleti szerződés megszűnik, Bérbeadó a térítési díj amortizációval csökkentett időarányos részét megfizeti.

17. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó által megjelölt ünnepélyes megnyitás időpontjára az üzlethelyiséget áruval feltölti és a megnyitáskor az üzemeltetést megkezdi.

18. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Garay Üzletház Üzemeltetési Szabályzatában (továbbiakban: Üzemeltetési Szabályzat) megállapított törzsidőben (07 órától 17 óráig) az üzletet nyitva tartja.

19. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az Üzemeltetési Szabályzatban foglaltakat maradéktalanul betartja.

U.

IV. EGYÉB FELTÉTELEK

20. Bérő köteles cégjegyzékbe felvett adataiban történő változást annak bejegyzését követően 5 munkanapon belül Bérbeadónak cégkivonattal igazoltan bejelenteni.

21. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó mindenkor hatályos önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

22. Szerződő felek jogvita esetére kikötik hatáskörtől függően a Pesti Központi Kerületi Bíróság illetve a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Jelen megállapodás egymással mindenben megegyező 3 példányban készült, melyet szerződő felek mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírásukkal megerősítik.

Budapest, 2006. január 26.


(Bérő)


(Bérbeadó)
Garay Rt.
Ingatlanfejlesztési és Beruházó
K. Részvénytársaság
1085 Budapest, Baross u. 42.
Adószám: 13200138-2-42

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről a **Garay Ingatlanfejlesztési, Beruházó és Piacüzemeltető Zrt.** (Cg. 01-10-045020 székhelye: 1076 Budapest, Garay tér 20., képviseli: Kreisz Irén) mint **bérbeadó** (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről **Pothanszky Istvánné** (vállalkozói igazolvány száma: EV-882099, székhely: 1157 Budapest, Nyírpalota u. 57. 1.em. 10.) mint **bérlő** (a továbbiakban: Bérlő) között a Garay Üzletház zökkenőmentes megnyitása érdekében a lent megjelölt helyen és időben az alábbi feltételekkel:

I. ELŐZMÉNYEK

1. Bérbeadó kijelenti, hogy a 661/2005. (XII.2.) számú önkormányzati határozat alapján – mert az Erzsébetvárosi Piacokat Üzemeltető Kft a Garay Rt-be beolvadt - az Erzsébetvárosi Piacok Kft. jogosultságait a piacüzemeltetés tekintetében mint jogutód, a Bérbeadó vette át.
2. Szerződő felek jelen megállapodás előzményeként rögzítik, hogy a Bérlőnek bérleti szerződése állt fenn a Garay téri piacon, melyet szerződő felek a piac rekonstrukció érdekében a 2003. december 30. napján kelt szerződéssel akként módosították, hogy Bérlő a rekonstrukció idejére ideiglenes elhelyezést kapott a Budapest, VII. ker. Rottenbiller utca 56-60. szám alatti Garay-udvarban.

II. SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK

3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az előzetes egyeztetés alapján a jóváhagyott építési tervdokumentáció szerint Bérlő a Garay Üzletház 0/004 számú (25 m²) üzlethelyiség bérletére jogosult.
4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen megállapodás figyelembevételével egymással 2006. október 31. napjáig a korábbi bérleti szerződéseket felváltó 10 + 5 évre szóló, határozott idejű, teljes körű új bérleti szerződést kötnek.
5. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a Bérbeadó felhívására 30 napnál nem régebbi cégkivonatát, valamint az aláírásra jogosult aláírási címpéldányát (amennyiben a képviseletben változás történt) átadja.
6. Bérbeadó kijelenti, hogy a 3. pontban megjelölt üzlethelyiséget várhatóan 2006. július 31. napjáig lezajló műszaki átadást követő 90 napon belül bocsátja a Bérlő birtokába.
7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérlő az üzlethelyiség bérleti jogát a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem ruházhatja át, használatát harmadik személynek semmilyen jogcímen nem engedheti át (használat, albérlés, stb.).

U.

8. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy az üzlethelyiség üzemeltetéséhez szükséges alábbi szakhatósági engedélyeket beszerzi:

- a. Állami Népegészségügyi Tisztiorvosi Szolgálat
- b. Budapest Fővárosi Állategészségügyi és Élelmiszer Ellenőrző Állomás
- c. Fővárosi Tűzoltóság

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a szakhatósági engedélyek számlával igazolt költségét a birtokbavétellel egyidejűleg a Bérbeadónak megtéríti.

9. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy raktárhelyiség bérletére és állandó gépkocsi parkolóhely biztosítására külön szerződésben állapodnak meg.

10. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj megállapítása és az egyéb feltételek tekintetében a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó jogszabályokat, valamint az Önkormányzat piacrendeletének szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a bérleti szerződés felmondási ideje bármelyik fél részéről 90 nap.

11. Szerződő felek rögzítik, hogy Bérbeadó az általa teljesített külön szolgáltatásokért az önkormányzati rendeletben megállapított díjakat érvényesítheti Bérlővel szemben.

12. Bérlő köteles a külön almérővel felszerelt közüzemi szolgáltatásokat határidőre megfizetni.

13. Bérlő köteles a bérleti díjon felül a közös költséget számla ellenében megfizetni. A közös költség mértékét 2007. évtől kezdődően a tényleges költségek figyelembevételével a társasház közgyűlése állapítja meg.

III. ÜZEMELTETÉS

14. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Garay Üzletház üzlethelyiségei a vonatkozó szabványok szerint profilkötöttek, ennek megfelelően köteles az üzlethelyiséget üzemeltetni.

15. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Garay Üzletház látványtervének megfelelően kiadott bérbeadói utasításokat maradéktalanul betartja.

16. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a látványterv szerint beépített hűtőpultok ellenértékét a Bérlő a kivitelezőnek a birtokbavételig számla ellenében megtéríti. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a birtokbavételtől számított 10 éven belül a bérleti szerződés megszűnik, Bérbeadó a térítési díj amortizációval csökkentett időarányos részét megfizeti.

17. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó által megjelölt ünnepélyes megnyitás időpontjára az üzlethelyiséget áruval feltölti és a megnyitáskor az üzemeltetést megkezdi.

18. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Garay Üzletház Üzemeltetési Szabályzatában (továbbiakban: Üzemeltetési Szabályzat) megállapított törzsidőben (07 órától 17 óráig) az üzletet nyitva tartja.

19. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az Üzemeltetési Szabályzatban foglaltakat maradéktalanul betartja.

U.

IV. EGYÉB FELTÉTELEK

20. Bérló köteles cégjegyzékbe felvett adataiban történő változást annak bejegyzését követően 5 munkanapon belül Bérbeadónak cégkivonattal igazoltan bejelenteni.

21. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó mindenkor hatályos önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

22. Szerződő felek jogvita esetére kikötik hatáskörtől függően a Pesti Központi Kerületi Bíróság illetve a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Jelen megállapodás egymással mindenben megegyező 3 példányban készült, melyet szerződő felek mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírásukkal megerősítik.

Budapest, 2006. május 30.

Rothmann György
(Bérló)

U. L.
(Bérbeadó)

Garay Ingatlanfejlesztési Zrt.

1076 Budapest, Garay tér 20.

Adószám: 13200138-2-42

Cg.: 01-10-045020

2.

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről a **Garay Rt.** (Cg. 01-10-045020 székhelye: 1088 Budapest, Baross u. 42., képviseli: Kreiszi Irén) mint **bérbeadó** (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről a **Nílus "996" Kft.** (Cg. 01-09-468883, székhely: 1076 Budapest, Sajó u. 2. képviseli: Gamalné Hostya Erzsébet) mint **bérlő** (a továbbiakban: Bérlő) között a Garay Üzletház zökkenőmentes megnyitása érdekében a lent megjelölt helyen és időben az alábbi feltételekkel:

I. ELŐZMÉNYEK

1. Bérbeadó kijelenti, hogy a 661/2005. (XII.2.) számú önkormányzati határozat alapján – mert az Erzsébetvárosi Piacokat Üzemeltető kft a Garay Rt-be beolvad - az Erzsébetvárosi Piacok Kft. jogosultságait a piacüzemeltetés tekintetében mint jogutód, a Bérbeadó veszi át.
2. Szerződő felek jelen megállapodás előzményeként rögzítik, hogy a Bérlőnek bérleti szerződése állt fenn a Garay téri piacon, melyet szerződő felek a piac rekonstrukció érdekében a 2003. december 11. napján kelt szerződéssel akként módosították, hogy a bérleti szerződés a rekonstrukció idejére szünetel.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy az adategyeztetés során felvett jegyzőkönyv szerint Bérlőt kaució megfizetésének kötelezettsége terheli, melynek megfizetését a hatályos önkormányzati rendelet alapján Bérlő az új bérleti szerződés megkötéséig vállalta. Bérlő ezen nyilatkozatát jelen megállapodás aláírásával megerősíti.

II. SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK

4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az előzetes egyeztetés alapján a jóváhagyott építési tervdokumentáció szerint Bérlő a Garay Üzletház 0/006 számú (91 m²) üzlethelyiség bérletére jogosult a 3. pontban foglalt kötelezettség teljesítése esetén.
5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen megállapodás figyelembevételével egymással 2006. október 31. napjáig a korábbi bérleti szerződéseket felváltó 10 + 5 évre szóló, határozott idejű, teljes körű új bérleti szerződést kötnek.
6. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a Bérbeadó felhívására 30 napnál nem régebbi cégkivonatát, valamint az aláírásra jogosult aláírási címpéldányát (amennyiben a képviselőben változás történt) átadja.
7. Bérbeadó kijelenti, hogy a 4. pontban megjelölt üzlethelyiséget várhatóan 2006. július 31. napjáig lezajló műszaki átadást követő 90 napon belül bocsátja a Bérlő birtokába.
8. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérlő az üzlethelyiség bérleti jogát a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem ruházhatja át, használatát harmadik személynek semmilyen jogcímen nem engedheti át (használat, albérlet, stb.).

Gamalné

U.

9. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy az üzlethelyiség üzemeltetéséhez szükséges alábbi szakhatósági engedélyeket beszerzi:

- a. Állami Népegészségügyi Tisztiorvosi Szolgálat
- b. Budapest Fővárosi Állategészségügyi és Élelmiszer Ellenőrző Állomás
- c. Fővárosi Tűzoltóság

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a szakhatósági engedélyek számlával igazolt költségét a birtokbavétellel egyidejűleg a Bérbeadónak megtéríti.

10. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy raktárhelyiség bérletére és állandó gépkocsi parkolóhely biztosítására külön szerződésben állapodnak meg.

11. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj megállapítása és az egyéb feltételek tekintetében a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó jogszabályokat, valamint az Önkormányzat piacrendeletének szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a bérleti szerződés felmondási ideje bármelyik fél részéről 90 nap.

12. Szerződő felek rögzítik, hogy Bérbeadó az általa teljesített külön szolgáltatásokért az önkormányzati rendeletben megállapított díjakat érvényesítheti Bérlővel szemben.

13. Bérlő köteles a külön almérővel felszerelt közüzemi szolgáltatásokat határidőre megfizetni.

14. Bérlő köteles a bérleti díjon felül a közös költséget számla ellenében megfizetni. A közös költség mértékét 2007. évtől kezdődően a tényleges költségek figyelembevételével a társasház közgyűlése állapítja meg.

III. ÜZEMELTETÉS

15. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Garay Üzletház üzlethelyiségei a vonatkozó szabványok szerint profilkötöttek, ennek megfelelően köteles az üzlethelyiséget üzemeltetni.

16. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Garay Üzletház látványtervének megfelelően kiadott bérbeadói utasításokat maradéktalanul betartja.

17. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a látványterv szerint beépített hűtőpultok ellenértékét a Bérlő a kivitelezőnek a birtokbavételig számla ellenében megtéríti. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a birtokbavételtől számított 10 éven belül a bérleti szerződés megszűnik, Bérbeadó a térítési díj amortizációval csökkentett időarányos részét megfizeti.

18. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó által megjelölt ünnepélyes megnyitás időpontjára az üzlethelyiséget áruval feltölti és a megnyitáskor az üzemeltetést megkezdi.

19. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Garay Üzletház Üzemeltetési Szabályzatában (továbbiakban: Üzemeltetési Szabályzat) megállapított törzsidőben (07 órától 17 óráig) az üzletet nyitva tartja.

20. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az Üzemeltetési Szabályzatban foglaltakat maradéktalanul betartja.

Gamálne!

U.

IV. EGYÉB FELTÉTELEK

21. Bérlo köteles cégjegyzékbe felvett adataiban történő változást annak bejegyzését követően 5 munkanapon belül Bérbeadónak cégkivonattal igazoltan bejelenteni.

22. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó mindenkor hatályos önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

23. Szerződő felek jogvita esetére kikötik hatáskörtől függően a Pesti Központi Kerületi Bíróság illetve a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Jelen megállapodás egymással mindenben megegyező 3 példányban készült, melyet szerződő felek mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírásukkal megerősítik.

Budapest, 2006. március 13.

Garay Rt.
(Bérlo)

U. L.
(Bérbeadó)
Garay Rt.
Ingatlanfejlesztési és Beruházó
Z. Részvénytársaság
1085 Budapest, Baross u. 42
Adószám: 13200138-2-42

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről a **Garay Rt.** (Cg. 01-10-045020 székhelye: 1088 Budapest, Baross u. 42., képviseli: Kreiszi Irén) mint **bérbeadó** (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről a **"Ker-Ker" Bt.** (Cg. 01-06-212500, székhely: 1071 Budapest, Dembinszky u. 4. IV. em. 47. képviseli: Kerezsi József), mint **bérlő** (a továbbiakban: Bérlő) között a Garay Üzletház zökkenőmentes megnyitása érdekében a lent megjelölt helyen és időben az alábbi feltételekkel:

I. ELŐZMÉNYEK

1. Bérbeadó kijelenti, hogy a 661/2005. (XII.2.) számú önkormányzati határozat alapján – mert az Erzsébetvárosi Piacokat Üzemeltető kft a Garay Rt-be beolvad - az Erzsébetvárosi Piacok Kft. jogosultságait a piacüzemeltetés tekintetében mint jogutód, a Bérbeadó veszi át.
2. Szerződő felek jelen megállapodás előzményeként rögzítik, hogy a Bérlőnek bérleti szerződése álltak fenn a Garay téri piacon, melyet szerződő felek a piac rekonstrukció érdekében a 2003. 10. 28. napján kelt szerződésekkel akként módosították, hogy a bérleti szerződések a rekonstrukció idejére szünetelnek.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy az adategyeztetés során felvett jegyzőkönyv szerint Bérlőt egyszeri használatbavételi díj és kaució megfizetésének kötelezettsége terheli, melynek megfizetését a hatályos önkormányzati rendelet alapján Bérlő az új bérleti szerződés megkötéséig vállalta. Bérlő ezen nyilatkozatát jelen megállapodás aláírásával megerősíti.

II. SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK

4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az előzetes egyeztetés alapján a jóváhagyott építési tervdokumentáció szerint Bérlő a Garay Üzletház 0/009 számú (68,65 m²) üzlethelyiség bérletére jogosult a 3. pontban foglalt kötelezettség teljesítése esetén.
5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen megállapodás figyelembevételével egymással 2006. október 31. napjáig a korábbi bérleti szerződéseket felváltó 10 + 5 évre szóló, határozott idejű, teljes körű új bérleti szerződést kötnek.
6. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a Bérbeadó felhívására 30 napnál nem régebbi cégkivonatát, valamint az aláírásra jogosult aláírási címpéldányát (amennyiben a képviseletben változás történt) átadja.
7. Bérbeadó kijelenti, hogy a 4. pontban megjelölt üzlethelyiséget várhatóan 2006. július 31. napjáig lezajló műszaki átadást követő 90 napon belül bocsátja a Bérlő birtokába.
8. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérlő az üzlethelyiség bérleti jogát a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem ruházhatja át, használatát harmadik személynek semmilyen jogcímen nem engedheti át (használat, albérlet, stb.).

U

7. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy az üzlethelyiség üzemeltetéséhez szükséges alábbi szakhatósági engedélyeket beszerzi:

- a. Állami Népegészségügyi Tisztiorvosi Szolgálat
- b. Budapest Fővárosi Állat-egészségügyi és Élelmiszer Ellenőrző Állomás
- c. Fővárosi Tűzoltóság

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a szakhatósági engedélyek számlával igazolt költségét a birtokbavétellel egyidejűleg a Bérbeadónak megtéríti.

10. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy raktárhelyiség bérletére és állandó gépkocsi parkolóhely biztosítására külön szerződésben állapodnak meg.

11. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj megállapítása és az egyéb feltételek tekintetében a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó jogszabályokat, valamint az Önkormányzat piacrendeletének szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a bérleti szerződés felmondási ideje bármelyik fél részéről 90 nap.

12. Szerződő felek rögzítik, hogy Bérbeadó az általa teljesített külön szolgáltatásokért az önkormányzati rendeletben megállapított díjakat érvényesítheti Bérlővel szemben.

13. Bérlő köteles a külön almérővel felszerelt közüzemi szolgáltatásokat határidőre megfizetni.

14. Bérlő köteles a bérleti díjon felül a közös költséget számla ellenében megfizetni. A közös költség mértékét 2007. évtől kezdődően a tényleges költségek figyelembevételével a társasház közgyűlése állapítja meg.

III. ÜZEMELTETÉS

15. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Garay Üzletház üzlethelyiségei a vonatkozó szabványok szerint profilkötöttek, ennek megfelelően köteles az üzlethelyiséget üzemeltetni.

16. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Garay Üzletház látványtervének megfelelően kiadott bérbeadói utasításokat maradéktalanul betartja.

17. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a látványterv szerint beépített hűtőpultok ellenértékét a Bérlő a kivitelezőnek a birtokbavételig számla ellenében megtéríti. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a birtokbavételtől számított 10 éven belül a bérleti szerződés megszűnik, Bérbeadó a térítési díj amortizációval csökkentett időarányos részét megfizeti.

18. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó által megjelölt ünnepélyes megnyitás időpontjára az üzlethelyiséget áruval feltölti és a megnyitáskor az üzemeltetést megkezdi.

19. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Garay Üzletház Üzemeltetési Szabályzatában (továbbiakban: Üzemeltetési Szabályzat) megállapított törzsidőben (07 órától 17 óráig) az üzletet nyitva tartja.

20. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az Üzemeltetési Szabályzatban foglaltakat maradéktalanul betartja.

ll.

IV. EGYÉB FELTÉTELEK

21. Bérlo köteles cégjegyzékbe felvett adataiban történő változást annak bejegyzését követően 5 munkanapon belül Bérbeadónak cégekivonattal igazoltan bejelenteni.

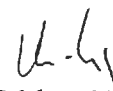
22. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó mindenkor hatályos önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

23. Szerződő felek jogvita esetére kikötik hatáskörtől függően a Pesti Központi Kerületi Bíróság illetve a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Jelen megállapodás egymással mindenben megegyező 3 példányban készült, melyet szerződő felek mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírásukkal megerősítik.

Budapest, 2006. február 02.


(Bérlo)


(Bérbeadó)

Garay Rt.
Ingatlanfejlesztési és Beruházó
Zrt. Részvénytársaság
1085 Budapest, Baross u. 42
Adószám: 13200138-2-42

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről a **Garay Rt.** (Cg. 01-10-045020 székhelye: 1088 Budapest, Baross u. 42., képviseli: Kreisz Irén) mint **bérbeadó** (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről a **"King-Gyros 2000 Bt."** (Cg. 01-06-717650, székhely: 1076 Budapest, Garay tér 1-3., képviseli: Balla László) mint **bérlő** (a továbbiakban: Bérlő) között a Garay Üzletház zökkenőmentes megnyitása érdekében a lent megjelölt helyen és időben az alábbi feltételekkel:

I. ELŐZMÉNYEK

1. Bérbeadó kijelenti, hogy a 661/2005. (XII.2.) számú önkormányzati határozat alapján – mert az Erzsébetvárosi Piacokat Üzemeltető kft a Garay Rt-be beolvad - az Erzsébetvárosi Piacok Kft. jogosultságait a piacüzemeltetés tekintetében mint jogutód, a Bérbeadó veszi át.
2. Szerződő felek jelen megállapodás előzményeként rögzítik, hogy a Bérlőnek bérleti szerződése állt fenn a Garay téri piacon, melyet szerződő felek a piac rekonstrukció érdekében a 2003. szeptember 22. napján kelt szerződéssel akként módosították, hogy a bérleti szerződés a rekonstrukció idejére szünetel.

II. SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK

3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az előzetes egyeztetés alapján a jóváhagyott építési tervdokumentáció szerint Bérlő a Garay Üzletház 0/014 számú (~ 63 m²) üzlethelyiség bérletére jogosult.
4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen megállapodás figyelembevételével egymással 2006. október 31. napjáig a korábbi bérleti szerződéseket felváltó 10 + 5 évre szóló, határozott idejű, teljes körű új bérleti szerződést kötnek.
5. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a Bérbeadó felhívására 30 napnál nem régebbi cégkivonatát, valamint az aláírásra jogosult aláírási címpéldányát (amennyiben a képviselőben változás történt) átadja.
6. Bérbeadó kijelenti, hogy a 3. pontban megjelölt üzlethelyiséget várhatóan 2006. július 31. napjáig lezajló műszaki átadást követő 90 napon belül bocsátja a Bérlő birtokába.
7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérlő az üzlethelyiség bérleti jogát a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem ruházhatja át, használatát harmadik személynek semmilyen jogcímen nem engedheti át (használat, albérlet, stb.).



8. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy az üzlethelyiség üzemeltetéséhez szükséges alábbi szakhatósági engedélyeket beszerzi:

- a. Állami Népegészségügyi Tisztiorvosi Szolgálat
- b. Budapest Fővárosi Állat-egészségügyi és Élelmiszer Ellenőrző Állomás
- c. Fővárosi Tűzoltóság

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a szakhatósági engedélyek számlával igazolt költségét a birtokbavétellel egyidejűleg a Bérbeadónak megtéríti.

9. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy raktárhelyiség bérletére és állandó gépkocsi parkolóhely biztosítására külön szerződésben állapodnak meg.

10. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj megállapítása és az egyéb feltételek tekintetében a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó jogszabályokat, valamint az Önkormányzat piacrendeleetének szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a bérleti szerződés felmondási ideje bármelyik fél részéről 90 nap.

11. Szerződő felek rögzítik, hogy Bérbeadó az általa teljesített külön szolgáltatásokért az önkormányzati rendeletben megállapított díjakat érvényesítheti Bérlővel szemben.

12. Bérlő köteles a külön almérővel felszerelt közüzemi szolgáltatásokat határidőre megfizetni.

13. Bérlő köteles a bérleti díjon felül a közös költséget számla ellenében megfizetni. A közös költség mértékét 2007. évtől kezdődően a tényleges költségek figyelembevételével a társasház közgyűlése állapítja meg.

III. ÜZEMELTETÉS

14. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Garay Üzletház üzlethelyiségei a vonatkozó szabványok szerint profilkötöttek, ennek megfelelően köteles az üzlethelyiséget üzemeltetni.

15. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Garay Üzletház látványtervének megfelelően kiadott bérbeadói utasításokat maradéktalanul betartja.

16. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a látványterv szerint beépített hűtőpultok ellenértékét a Bérlő a kivitelezőnek a birtokbavételig számla ellenében megtéríti. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a birtokbavételtől számított 10 éven belül a bérleti szerződés megszűnik, Bérbeadó a térítési díj amortizációval csökkentett időarányos részét megfizeti.

17. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó által megjelölt ünnepélyes megnyitás időpontjára az üzlethelyiséget áruval feltölti és a megnyitáskor az üzemeltetést megkezdi.

18. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Garay Üzletház Üzemeltetési Szabályzatában (továbbiakban: Üzemeltetési Szabályzat) megállapított törzsidőben (07 órától 17 óráig) az üzletet nyitva tartja.

19. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az Üzemeltetési Szabályzatban foglaltakat maradéktalanul betartja.

IV. EGYÉB FELTÉTELEK

20. Bérő köteles cégjegyzékbe felvett adataiban történő változást annak bejegyzését követően 5 munkanapon belül Bérbeadónak cégekivonattal igazoltan bejelenteni.

21. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó mindenkor hatályos önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

22. Szerződő felek jogvita esetére kikötik hatáskörtől függően a Pesti Központi Kerületi Bíróság illetve a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Jelen megállapodás egymással mindenben megegyező 3 példányban készült, melyet szerződő felek mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírásukkal megerősítik.

Budapest, 2006. március 20.



(Bérő)



(Bérbeadó)

Garay Rt.
Ingatlanfejlesztési és Beruházó
Z. Részvénytársaság
1085 Budapest, Baross u. 42.
Adószám: 13200138-2-42

15. számú melléklet

Vételi jogot alapító előszerződés

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (székhelye: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6., statisztikai számjele: 15507008-7510-321-01, adószáma: 15507008-2-42, képviseli: Hunvald György polgármester) mint Önkormányzat, a vételi jog jogosultja,

valamint a

Pendola Holding Center Ingatlanfejlesztő és Építőipari Kft. (székhelye: 1088 Budapest, Baross utca 42. képviseli: Zsohár Árpád ügyvezető) a továbbiakban PHC Kft., a vételi jogot biztosító

között a mai napon az alábbi feltételekkel.

1. A PHC Kft. kijelenti, hogy a Budapest 1. számú Körzeti Földhivatalánál a Budapest VII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 33053/1. hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest, VII. kerület Garay u. 20. szám alatt található 7773 m² alapterületű ingatlanra a Garay Ingatlanfejlesztési Rt-vel közös beruházásban - az ingatlantulajdonos jogszabály által megkívánt és kellő alakban megadott ráépítési hozzájárulása alapján – vegyes funkciójú felépítményt valósít meg. A felépítményre adott jogerős használatbavételi engedéllyel a fenti ingatlanon – ideértve a felépítményt is – a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának 13.083/100.000-ed, a Garay Ingatlanfejlesztési Rt-nek 20.489/100.000-ed, míg az Eladónak 66.428/100.000-ed osztatlan közös tulajdoni hányada keletkezik. Az így létrejövő közös tulajdont tulajdonostársak – ranghelyben a közös tulajdon keletkezését követően – társasház alapítással megszüntetik.

2. Felek rögzítik, hogy a PHC Kft. a ráépítő Garay Ingatlanfejlesztési Rt-vel közösen (a továbbiakban együtt említve: Ráépítők) a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlanon 195 lakást, 221 nem lakás céljára szolgáló helyiséget is magában foglaló épületet létesít és azon a tulajdonostársakkal társasházat alapít. A társasház bejegyzésével az PHC Kft.

PHC Kft.

Zsohár Árpád Attila

**Budapest Főváros VII. kerület
Erzsébetváros Önkormányzata
Hunvald György**

Ellenjegyzem 2006. év _____ hó __ napján

kizárólagos tulajdonát fogják képezni a jelen szerződésben körülírt, nem lakás céljára szolgáló ingatlanok.

3. Felek a 2. pontban meghatározott, felépítendő társasházban kialakításra kerülő és a jelen szerződésben körülírt alábbi albetétekre alapítanak a jelen szerződéssel vételi jogot:

Helyiség száma	Húselőkészítő nm
-2/222	22
-2/223	22
-2/224	22
-2/225	12
összesen:	78

4. A PHC Kft. kijelenti, hogy a jelen Adásvételi szerződés 2. pontjában meghatározottak szerint felépítendő társasházra az illetékes Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Műszaki Irodája 2005. június 07. napján a Ráépítők részére VII-223/18/2005 sz. alatt módosított építési engedélyt adott, mely építési engedély – 2005. június 08. napján – jogerőssé vált.

Ezt követően Ráépítő a korábbi építési engedély módosítását kérelmezte, mely VII-352/2006. számon 2006. év február hó 6. napján jogerőssé vált.

5. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a végleges, vételi jogot alapító szerződés megkötésére jelen szerződésben foglaltak szerint azt követő 10 napon belül kerül sor, amint a PHC Kft-t a vételi joggal érintett ingatlanok vonatkozásában az illetékes földhivatal tulajdonosként bejegyezte.

6. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel három éves időtartamra vételi jogot alapítanak a jelen szerződés 3. pontjában meghatározott ingatlanokra.

7. Szerződő felek megállapodnak, hogy a vételi jog gyakorlása esetén az ingatlanok vételára bruttó 400.000,-Ft/m², azaz összesen 31.200.000,-Ft.

PHC Kft.

Zsohár Árpád Attila

**Budapest Főváros VII. kerület
Erzsébetváros Önkormányzata
Hunvald György**

Ellenjegyzem 2006. év _____ hó __ napján

8. Szerződő felek megállapodnak, hogy a vételi jogot a jogosult a PHC Kft-hez intézett, írásbeli, az érkezést bizonyító formában megküldött egyoldalú nyilatkozattal gyakorolhatja.

9. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő jogviták esetére kikötik a magyar jog alkalmazását és alávetik magukat általános hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság eljárásának. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

Budapest, 2006. év _____ hó ____ napja

PHC Kft.

Zsohár Árpád Attila

**Budapest Főváros VII. kerület
Erzsébetváros Önkormányzata
Hunvald György**

Ellenjegyzem 2006. év _____ hó ____ napján

16. számú melléklet

Részvényátruházáshoz kapcsolódó megállapodás 14. sz. melléklete

<i>Helyiség száma</i>	<i>Hűselőkészítő nm</i>
-2/222	22
-2/223	22
-2/224	22
-2/225	12
Összesen:	78

Budapest, 2006. szeptember 13.


Kreisz Iren
ügyvezető igazgató

Garay Ingatlanfejlesztési Zrt.
1076 Budapest, Garay tér 20
Adószám: 13200135-2-42
Cg.: 01-10-045020
2.