

**Kivonat Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2007. június 21-ei ülésének jegyzőkönyvéből**

**V-127/16.531/2007. sz. H A T Á R O Z A T:**

**Tárgy: Pagony-Béta Kft.-vel kötött Együttműködési  
Megállapodás módosítása**

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a „Javaslat a Pagony-Béta Kft.-vel kötött Együttműködési Megállapodás módosítására” című előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

A Közgyűlés egyetért a Pagony-Béta Kft.-vel kötött Együttműködési Megállapodás 1. sz. melléklet szerinti módosításával, és felhatalmazza a Polgármestert annak aláírására.

**Felelős:** Polgármester  
**Közreműködik:** Közigazgatási és Jogi Főosztály  
**Határidő:** azonnal

**Kmft.**

**Dr. Mészáros Miklós sk.  
jegyző**

**K á l i Sándor sk.  
polgármester**

**A kiadmány hitelélül:**

**kiadó**

# EGYÜTTMŰKÖDÉSI ÉS FÖLDHASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁSOK MÓDOSÍTÁSA

amely (a továbbiakban: „**Módosító Megállapodás**”) létrejött egyrészről a

**Pagony-Béta Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1092 Budapest, Kinizsi u. 30-36., cégjegyzékszám: 01-09-674976; adószám: 11756561-2-43; képviseli: Tatár György István ügyvezető) mint Befektető (a továbbiakban: „**Befektető**”)

másrészről

**Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhely: 3525 Miskolc, Városház tér 8.; törzsszáma: 15472009-7511-321-05, képviseli: Káli Sándor polgármester), mint Önkormányzat (a továbbiakban: „**Önkormányzat**”)

együttesen **Felek** (a továbbiakban: „**Felek**” vagy „**Szerződő Felek**”)

között az alulírott napon, az alábbi feltételekkel:

## 1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1. A Felek rögzítik, hogy 2004. december 23. napján a „Miskolctapolca Vizek Völgye” c. projekt (a továbbiakban: „**Projekt**”) megvalósításával kapcsolatos együttműködésük tárgyában az alábbi szerződéseket, megállapodásokat kötötték meg:
  - 1.1.1. „Együttműködési Megállapodás” (a továbbiakban: „**Együttműködési Megállapodás**”);
  - 1.1.2. a miskolci II. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 46063/4. hrsz. („Füüdő”) alatt felvett ingatlanra vonatkozó „Földhasználati Szerződés I.” (a továbbiakban: „**Földhasználati Szerződés I.**”)
  - 1.1.3. a miskolci II. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 45575/4. hrsz. („Strandfüüdő”) alatt felvett ingatlanra vonatkozó „Földhasználati Szerződés II.” (a továbbiakban: „**Földhasználati Szerződés II.**”) (a továbbiakban a „Földhasználati Szerződés I.” és „Földhasználati Szerződés II.” együttesen: „**Földhasználati Szerződés**”).
- 1.2. A Felek az Együttműködési Megállapodás 14.4. pontjában kikötötték, hogy az *„Együttműködési Megállapodás mindaddig hatályban marad, amíg a Földhasználati Szerződés bármelyike hatályban van, így mindkét Földhasználati Szerződés bármilyen okból történő megszűnése az Együttműködés Megállapodásra is automatikusan kiterjed”*. Ennek megfelelően a Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a Földhasználati Szerződés bármelyikének fennálló hatálya az Együttműködési Szerződés hatályának fennállását is eredményezi.
- 1.3. A Felek a Földhasználati Szerződés 6., 7. és 8. pontjaiban az Önkormányzat, a Befektető, valamint a Felek által gyakorolható elállási jogot kötötték ki, a 12. pontban ugyanakkor rögzítették, hogy az egyik szerződés alapján gyakorolt elállás nem hat ki a másik szerződés alapján létrejött földhasználati jogviszonyra.

- 1.4. Az Önkormányzat 2007. április 05. napján – a Földhasználati Szerződés I. 6/ii pontjára hivatkozva – „Elállási Nyilatkozat” (a továbbiakban: „**Elállási Nyilatkozat**”) elnevezéssel bejelentette a Földhasználati Szerződés I. elnevezésű szerződéstől történő elállását. A Befektető 2007. április 13. napján kelt levelében vitatta az elállás jogszerűségét, az Együttműködési Megállapodást és a Földhasználati Szerződéseket továbbra is hatályosnak tekintette.
- 1.5. A Felek megállapítják, hogy az Elállási Nyilatkozat kifejezetten és kizárólagosan a Földhasználati Szerződés I. elnevezésű szerződés felbontását tartalmazta, így az elállás nem vonatkozott az Együttműködési Megállapodásra és a Földhasználati Szerződés II. elnevezésű szerződésre.
- 1.6. Az Önkormányzat rögzíti, hogy az „Előzmények” című rész tartalma nem jelenti azt, hogy a jelen részben rögzítettek korlátoznák őt abban, hogy a jövőben keletkező esetleges jogvitákat illetően az itt megfogalmazottaktól eltérő álláspontot fogalmazzon meg, illetve, hogy jogainak érvényesítése során a jelen részben foglalt szövegre hivatkozzon bármelyik Fél.

## **2. FOGALMAK**

- 2.1. A jelen Módosító Megállapodásban használt megjelölések az Együttműködési Megállapodásban használt fogalmakkal megegyeznek.

## **3. A MÓDOSÍTÓ MEGÁLLAPODÁS TÁRGYA**

- 3.1. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Módosító Megállapodás célja az Együttműködési Megállapodásban és a Földhasználati Szerződésekben, valamint a kapcsolódó dokumentációban rögzített és meghatározott kölcsönös együttműködési szándékuk fenntartásának rögzítése, valamint az együttműködésük tartalmában bekövetkező módosítások meghatározása. A Felek kifejezetten és egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a Projekt megvalósítása továbbiakban is céljukat képezi.

## **4. AZ ELÁLLÁSI NYILATKOZAT VISSZAVONÁSA**

- 4.1. Az Önkormányzat kijelenti, hogy az Elállási Nyilatkozatot visszavonja, egyben nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy a Földhasználati Szerződés I. felbontására, valamint az Együttműködési Megállapodás megszüntetésére irányuló szándéka a továbbiakban nem áll fenn. A Befektető kijelenti, hogy az Önkormányzat Elállási Nyilatkozatának visszavonására, valamint a Földhasználati Szerződések és az Együttműködési Megállapodás hatályának fenntartására irányuló jognyilatkozatot elfogadja.
- 4.2. A jelen Módosító Megállapodás 3.1. és 4.1. pontjaiban rögzített nyilatkozatokra tekintettel a Felek egybehangzóan kijelentik, hogy az Együttműködési Megállapodás hatályát – a jelen Módosító Megállapodásban rögzített tartalmi módosításokkal – megerősítik, míg a Földhasználati Szerződések hatályát visszaállítják, egyben nyilatkoznak arra vonatkozóan, hogy az Elállási Nyilatkozat Befektető általi kézhezvétele és a jelen Módosító Megállapodás aláírása közötti időtartamban a Földhasználati Szerződés I. elnevezésű szerződést változatlan tartalommal hatályban lévőnek ismerik el.

- 4.3. Az Önkormányzat kijelenti, hogy az Elállási Nyilatkozat visszavonására, a Földhasználati Szerződés I. hatályának visszaállítására a vonatkozó és hatályos jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően került sor.

## 5. MÓDOSÍTÓ RENDELKEZÉSEK

### 5.1. A földhasználati díj fix díjeleme

5.1.1. Az Önkormányzat kijelenti, hogy 1996. április 2. napján az Önkormányzat mint bérbeadó, a strandot korábban üzemeltető MIVÍZ Kft. (a továbbiakban: „**Vízművek**”) mint kötelezett és a TAPOLCAI-KÉKHULLÁM Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 3519 Miskolctapolca, Strandfürdő; cégjegyzékszám: 05-09-004695; adószám: 11386993-2-05) (a továbbiakban: „**Kékhullám Kft.**”) mint bérlő között „Megállapodás” elnevezéssel bérleti és üzemeltetési szerződés (a továbbiakban: „**Bérleti Szerződés**”) jött létre. Az Önkormányzat kijelenti, hogy az ingatlanok használatával kapcsolatos kötelezettségek teljesítésével összefüggésben a Kékhullám Kft-nek a Vízművek felé mindösszesen 4.386.605,-Ft, azaz Négy millió-háromszáznolevanezer-hatszázöt forint összegű tartozása keletkezett ivóvízdíj jogcímén (a továbbiakban: „**Vízdíj-tartozás**”), melynek kiegyenlítésére a jelen Módosító Megállapodás aláírásának napjáig nem került sor. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a Vízművek felé fennálló és a későbbiekben szabályozott letétből történő Vízdíj-tartozás kiegyenlítése előtt beszerzi, és a Befektetőnek átadja a MIVÍZ Kft. által cégszerűen aláírt azon nyilatkozatát, mely szerint a MIVÍZ Kft. a Vízdíj-tartozás megfizetését feltételezve a közszolgáltatási szerződés megkötésére készen áll. Felek megítélése szerint a Befektetőt termálvízdíj jogcímén – illetve az ivóvízdíjon kívül egyéb vízdíj jogcímén – semmilyen fizetési kötelezettség nem terheli.

A Befektető a projektakadály elhárítása érdekében kötelezettséget vállal a Vízdíj-tartozásnak a Kékhullám Kft. nevében a Vízművek felé történő teljesítésre, azzal, hogy a teljesített Vízdíj-tartozást az Önkormányzattal szemben fennálló szavatossági igényként beszámítás útján érvényesíti az Önkormányzatot illető földhasználati díj teljesítése során. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a jelen pontban rögzített beszámítást tudomásul veszi, magára nézve kötelezőnek fogadja el, ahhoz hozzájárul.

5.1.2. A Felek rögzítik, hogy – a jelen Megállapodással módosított Együttműködési Megállapodás rendelkezéseinek maradéktalan teljesülése esetén – a Befektetőnek a jelen Megállapodás aláírásának napjáig a Földhasználati Szerződések értelmében fennálló és az Együttműködési Megállapodásban részletezett – az első és második évre vonatkozó – földhasználati díj fix díjelemének jogcímén 2006. év vonatkozásában (jelzálogjog tehermentesítésével összefüggő beszámítással csökkentve) 24.886.885,- forint és ezen összegre vetített, egyezséggel (2007. június 21. napjáig számolt) megállapított 3.811.444,- forintot kitevő késedelmi kamat (forintkötelezettség), továbbá 2007. év vonatkozásában 141.000+10.000, összesen 151.000 EURO, 2008. töredékévre vonatkozóan 35.250+5.000 EURO, összesen 40.250 EURO (EURO-kötelezettség) fizetési kötelezettsége (a továbbiakban: „**Fizetési Kötelezettség**”) áll fenn az Önkormányzat irányába.

A Felek rögzítik, hogy a Fizetési Kötelezettség jelen pont szerinti meghatározására, valamint annak részletezésére kifejezetten és kizárólagosan a jelen Megállapodás megkötésének tényére tekintettel, a jelen Módosító Megállapodással módosított Együttműködési Megállapodás Önkormányzat általi jogszabály- és megállapodásszerű teljesítésének feltevésében bízva került sor. A Felek rögzítik, hogy a Befektető jelen pontban rögzített nyilatkozatai kifejezetten a jelen Módosító Megállapodás részét képező kölcsönös engedmények megfogalmazása alapján kerültek rögzítésre, így a teljesítés elmaradása vagy a Módosító Megállapodás (és a módosított szerződések) teljesítés nélküli megszűnése esetén önmagukban érvényes és jogilag kikényszeríthető nyilatkozatnak nem tekinthetők.

5.1.3. A Felek megállapítják, hogy a jelen Módosító Megállapodás aláírását megelőzően a Befektető Dr. Balatinác Gábor ügyvédnél (székhelye: 3530 Miskolc, Meggyesalja u. 5. fszt. 1.) mint letétkezelő ügyvédnél letétbe helyezte az alábbi összegeket:

5.1.3.1. 28.698.329,- forint, azaz Huszonnyolcmillió-hatszázkilencvennyolcezer-háromszázhuszonkilenc forint összeget az Önkormányzat által már közölt forintszámla teljesítése érdekében, az első évre vonatkozó földhasználati díj jogcímén;

5.1.3.2. EUR 191.250, azaz Egyszázkilencvenegyezer-kettőszázötven EURO összeget mint az Önkormányzat által a második évre és a harmadik töredékévre vonatkozóan követelt földhasználati díj teljesítése érdekében. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen pont alapján számított összegről haladéktalanul és szabályszerűen kiállítja a vonatkozó számlát.

5.1.4. Az Önkormányzat tudomással rendelkezik arról, hogy az 5.1.3.1. és 5.1.3.2. pontban meghatározott, letétbe helyezett összegek Önkormányzat részére történő kifizetésére kizárólag a jelen Módosító Megállapodás érvényes létrejöttét követően kerülhet sor.

Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy az 5.1.3.1. pontban rögzített földhasználati díjjal szemben a Befektető beszámítás útján elszámolja a Kék hullám Kft-t terhelő 4.538.581,- forintot kitevő jelzálogjog tehermentesítés érdekében az MKB Bank felé fennállt és már megfizetett banki hiteltartozást, továbbá beszámítás útján érvényesítse a Kék hullám Kft-t terhelő, a Vízművek felé fennálló Vízdíj-tartozását.

A Befektető a jelen Módosító Megállapodás aláírásával kifejezetten, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul engedményezi az Önkormányzatra mindazon a polgári jog szabályai szerint keletkező (Vízdíj-tartozással összefüggésben), illetve fennálló (MKB felé történő bankhiteltörlesztéssel összefüggésben) jogait, a Kék hullám Kft-t terhelő bankhitelt és Vízdíj-tartozásnak a Befektető által történő megfizetésével összefüggésben keletkeztek.

Az engedményezés kiterjed a Befektetőt ezen jogviszony alapján megillető tőke, kamat és egyéb járulékos igényekre.

Felek a letétkezelő ügyvédre vonatkoztatva már most megállapodnak, hogy az ügyvéd a nála letétbe kezelt forint és EURO pénzeszközöket a jelen Módosító Megállapodás cégszerűen aláírt, továbbá ezen Módosító Megállapodás közjegyző által közokiratba foglalt, továbbá az 5.6.2. pont és a 6.6. pont rendelkezéseinek megfelelő közjegyzői okiratba foglalt Befektetői nyilatkozat egy-egy eredeti példányának nála történő

letétbehelyezését követő 3 (három) munkanapon belül a forintletét terhére a Vízdíj-tartozást a Vízművek részére átutalás útján megfizesse, és a maradvány forintösszeget, illetve az EURO letétet az Önkormányzat javára, az általa közölt számláira, az utalási költségek levonásával átutalás útján teljes egészében kifizesse.

A letétkezelő ügyvédnek a fentiek szerinti rendelkezési joga a letét kezdőidőpontjától számított 30 napig áll fenn azzal, hogy a 20. nap elteltét követően köteles a szerződést kötő Feleket nyilatkozattételre felhívni.

Ha a szerződő Felek nyilatkozata egyező akaratú megállapodást tartalmaz, úgy a letétkezelő ügyvéd annak megfelelően jár el. Közös megállapodás hiányában és/vagy nyilatkozattétel hiányában a letétkezelő ügyvéd köteles a 30. napon a letétet a Befektető részére visszafizetni, kivéve, ha a jelen szerződés 6.6. pontjának második bekezdésében előírt eset állna be, mert úgy ebben az esetben a letétkezelő ügyvéd a letétet bírói letét útján köteles megszüntetni.

A letétkezelő ügyvéd szerződésszerű rendelkezési jogának alapjául kizárólag a jelen Módosító Megállapodás cégszerűen aláírt eredeti példányának birtokbavétele, letétbavétele szolgál, a letétkezelő ügyvéd egyebekben a szerződés értelmezésére, egyéb körülmények vizsgálatára nem jogosult, a teljesítésekről az utalásokon kívül bizonylatot nem igényel, nem őriz és nem szolgáltat.

A letétkezelő ügyvéd a szerződésszerű rendelkezési jog gyakorlásáról, vagy a bírói letétbehelyezés tényéről, a Módosító Megállapodás másolatának, a letétbehelyezési bizonylat másolatának, illetve az utalások másolatban történő megküldésével köteles a Feleket értesíteni, illetve elszámolni.

5.1.5. A Felek rögzítik, hogy az 5.1.1.-5.1.4. pontokban rögzített kötelezettségek teljesítését megállapodás- és jogszabályszerű teljesítésként fogadják el. Ennek következtében a Befektetőt terhelő, az első és második évre és a harmadik töredékévre (2008. március 31. napjáig) vonatkozó földhasználati díj összege kiegyenlítésre kerül.

5.1.6. A Befektetőt terhelő földhasználati díj vonatkozásában szerződő Felek megállapodnak, hogy

- az Együttműködési Megállapodásban foglaltaktól eltérően bármely a jelen Módosító Megállapodás aláírását követően kizárólag a földhasználati díjjal kapcsolatban kezdeményezett jogvita esetén Felek a választottbírói alávételre vonatkozó megállapodásukat hatályon kívül helyezik, is kifejezetten megállapítják, hogy bármely földhasználati díjjal kapcsolatos jogvitát a jövőben a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező rendes bíróság jogosult elbírálni.
- az esedékessé vált földhasználati díj késedelmes fizetése esetén a késedelem időpontjában irányadó jegybank által megállapított jegybanki alapkamat másfélszeresét kitevő késedelmi kamat fizetésére kötelezett a Befektető.
- a Befektető az Önkormányzatot illető földhasználati díj fizetési kötelezettségével szemben beszámítási jog gyakorlására (kivéve a kompenzációs megállapodásokat) a jövőben nem jogosult.

## 5.2. A Projekt finanszírozása

5.2.1. A Felek rögzítik, hogy a Projekt finanszírozása tekintetében az Együttműködési Megállapodás 7.4. pontjában foglaltakat akként egészítik ki, hogy a Befektető legkésőbb 2008. március 31. napjáig bemutatja és egy-egy cégszerűen aláírt, eredeti példányban átadja az Önkormányzatnak

5.2.1.1. a Projekt finanszírozását alátámasztó dokumentumokat, így különösen a Projektet szerződés szerint finanszírozni köteles magyarországi székhelyű bank hitelintézet (a továbbiakban: „**Finanszírozó**”) által és a Befektető által cégszerűen aláírt hitelszerződést (a továbbiakban: „**Hitelszerződés**”).

A Hitelszerződés akkor minősül a Feleknek megfelelő szerződésnek, ha abban a részkölcsönök utólagos folyósításának feltételeként a pénzügyintézet megköveteli, hogy az esedékes folyósításra (részkölcsön) a pénzügyintézet vagy teljesítési segédje által az adott részhez rendelt műszaki teljesítés igazolását követően kerülhet sor.

A Hitelszerződés akkor minősül a Feleknek megfelelő szerződésnek, ha

- az abban foglalt esetleges folyósítási feltételek kizárólag a Projekt kivitelezés részteljesítésére tekintettel kerülnek megállapításra, ide nem értve azokat a bank általános üzletszabályzata szerint előírható általános technikai feltételeket, amelyek a bank és a pénzügyi szektor általános gyakorlata szerint a hitelintézet részéről megkövetelhetők.
- a Projekt kivitelezéséhez szükséges tulajdonosi hozzájáruláson túlmenően az Önkormányzatra nem ró kötelezettséget.
- a Hitelszerződés esetleges a Befektető és a Finanszírozó közös megegyezésen alapuló módosítását megelőzően a Befektető köteles a tervezett módosításról (a módosítandó szöveg idézett szerű megküldésével) az Önkormányzatot előzetes írásban értesíteni. Ha az Önkormányzat az értesítés kézhezvételétől számított 7 munkanapon belül a tervezett módosítással összefüggésben kifogást nem emel, vagy az ellen nem tiltakozik, vagy 7 munkanapon belül álláspontot nem közöl, úgy a módosítási tervezet elfogadottnak tekintendő. Ha az Önkormányzat a rendelkezésre álló 7 munkanapon belül a módosítást írásban elutasítja, úgy a Befektető a Hitelszerződést nem módosíthatja. Ha a Befektető az Önkormányzat írásba foglalt tiltakozása ellenére a Hitelszerződést mégis módosítaná, úgy ezen szerződésszegésre hivatkozva az Önkormányzatot elállási jog illeti meg.

valamint

5.2.1.2. a Befektető által biztosítandó „saját erő” rendelkezésre állását igazoló dokumentumokat. A rendelkezésre állás igazolása akkor szerződésszerű, ha a „saját erő” és a Hitelszerződésben biztosított hitelkeret együttes összege eléri a kivitelezési költségek 100%-át, továbbá a „saját erő” legalább 25 %-a a Finanszírozó hitelintézetnél elkülönített, a kivitelezési célhoz kötött számlán kerül elhelyezésre. A Felek megállapodnak abban, hogy a „saját erő” legalább 25 %-ának a kivitelezési célhoz kötött számlán történő elhelyezése helyett a

Befektető jogosult vagyoni értékű jogok szolgáltatását, rendelkezésre bocsátását, műszaki előteljesítést felajánlani, feltéve, hogy a Finanszírozó hitelintézet a fentieket „saját erőként” elfogadja és dokumentálja.

5.2.1.3. a Befektető és a projekt építőipari kivitelezésére, illetve technológiai szerelésére vállalkozó (a továbbiakban: **Kivitelező**) között létrejött Fővállalkozási Szerződést, melyben a fővállalkozó főkötelezettsége a projekthez kapcsolódó kivitelezés és technológiai szerelés teljes körű megvalósítása a rendelkezésre álló hitelkeret és „saját erő” útján biztosított ellenérték (vállalkozási díj) fejében.

A jelen alpont szerinti Fővállalkozói Szerződés akkor minősül a Felek viszonylatában szerződésszerűnek, ha

- az abban foglalt részteljesítési határidők megfelelnek a Módosító Megállapodásban foglalt 5.6. pont szerinti részteljesítési határidőknek,
- a Fővállalkozási Szerződés szerinti vállalkozó olyan harmadik személy, aki/amely a Fővállalkozási Szerződés megkötésekor saját vagyona eléri a 400 millió forintot (utolsó üzleti év beszámolójával dokumentálva), 2000. január 1. napjától számítottan legalább 5 pozitív eredményt mutató üzleti évet zárt, és rendelkezik 2000. január 1. napjától számítottan legalább 2 olyan referencia kivitelezési és teljesített vállalkozási szerződéssel, amelyek összvállalkozási díja egyenként meghaladja az 800 millió forintot. Ezen pont vonatkozásában Fővállalkozóként megengedett maximum két tagból álló, egyetemleges kötelezettséget vállaló konzorciummal való szerződéskötés azzal, hogy legalább egy 800 millió forintos referenciával a konzorciumvezetőnek rendelkeznie kell, és a saját vagyon összevontan is kimutatható.
- a Fővállalkozási Szerződés esetleges a Befektető és a Kivitelező közös megegyezésen alapuló módosítását (ide nem értve a projektelemegek befejezési határidejére vonatkozó kikötéseket) megelőzően a Befektető köteles a tervezett módosításról (a módosítandó szöveg idézett szerű megküldésével) az Önkormányzatot előzetes írásban értesíteni. Ha az Önkormányzat az értesítés kézhezvételétől számított 7 munkanapon belül a tervezett módosítással összefüggésben kifogást nem emel, vagy az ellen nem tiltakozik, vagy 7 munkanapon belül álláspontot nem közöl, úgy a módosítási tervet elfogadottnak tekintendő. Ha az Önkormányzat a rendelkezésre álló 7 munkanapon belül a módosítást írásban elutasítja, úgy a Befektető a Fővállalkozási Szerződést nem módosíthatja. Ha a Befektető az Önkormányzat írásba foglalt tiltakozása ellenére a Fővállalkozási Szerződést mégis módosítaná, úgy ezen szerződésszegésre hivatkozva az Önkormányzatot elállási jog illeti meg.
- az Önkormányzat jogosult a Fővállalkozási Szerződés teljesítése során saját költségén a teljesítést műszaki ellenőrral folyamatosan megvizsgálni. Az Önkormányzat által jelölt műszaki ellenőr jogosult az Építési Naplót megtekinteni, az építkezés területét, helyszínét ellenőrizni és a Befektetőt adatszolgáltatásra felhívni.

5.2.1.4. a Befektető kötelezettséget vállal, hogy az igazolt finanszírozási dokumentumok és a Fővállalkozási Szerződés szerint legalább a nyitott



látványfürdő és wellness-fürdő és szálloda kivitelezését 2008. április 30. napjáig megkezdi.

A kivitelezés megkezdése akkor tekinthető igazoltnak, ha a jelen pontban fentebb meghatározott határnapig a Kivitelező az építési területet (az Építési Naplóval is dokumentáltan) átvette, az építkezést (közműkiváltások, alapkiásás) nyilvánvalóan megkezdte.

A Felek megállapodnak abban, hogy az 5.2.1.1.-5.2.1.4. pontban rögzített feltételek teljesítésétől vagy az azoknak való megfeleléstől a Befektető – az Önkormányzat előzetes vagy utólagos írásbeli hozzájárulásával eltérhet.

### **5.3. Engedélyek**

- 5.3.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Földhasználati I. Szerződéssel érintett ingatlan vonatkozásában a Befektető jogerős Építési Engedéllyel rendelkezik.

Felek rögzítik, hogy a Befektető a fenti bekezdésben említett jogerős Építési Engedély egy eredeti példányát, továbbá az építési engedélyezési eljárás során keletkezett valamennyi irat egy eredeti példányát (beleértve különösen az engedélyes tervdokumentumot) az Önkormányzat részére hiánytalanul átadta.

- 5.3.2. Felek rögzítik, hogy a Földhasználati II. Szerződéssel érintett ingatlan vonatkozásában a Befektető építési engedélyezési eljárást kezdeményezett.

Felek megállapítják, hogy a Befektető a folyamatban lévő építési engedélyezési eljárásban felhasznált valamennyi iratot az Önkormányzat részére átadta.

- 5.3.3. Felek rögzítik, hogy a fentebb említett építési engedélyezési eljárásokban keletkezett engedélyezett, illetve engedélyezni kért tervek határozzák meg a Projekt, illetve a kivitelezés tárgyát, tartalmát, melytől a Felek csak közös megegyezéssel térhetnek el.

Befektető rögzíti, hogy a projekt megvalósítása érdekében telekalakítási eljárást kezdeményez a miskolci 45575/4. és 45576/4. hrsz-ú földrészletek telekhatárának rendezése érdekében. Befektető a telekalakítási eljárás alapjául szolgáló vázrajz egy eredeti példányát az Önkormányzat részére átadta.

- 5.3.4. A Befektető és az Önkormányzat a Projekt megvalósítása érdekében együttműködésre kötelezettek. Az Önkormányzat együttműködési kötelezettsége abban áll, hogy a projekt megvalósításához szükséges még hátralévő engedélyezési eljárásokban az ún. tulajdonosi hozzájárulást indokolt megkeresésre vagy hatósági felhívásra, annak kézhezvételétől számított 7 munkanapon belül megadja. Az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulási kötelezettsége kizárólag a projekthez kapcsolódó már megismert terveknek megfelelő megvalósítás céljából igényelhető, és amely nyilatkozat a Befektetőnek szerződésben írt kötelezettségeinek teljesítéséhez szükséges.

Az Önkormányzatot aktív együttműködési kötelezettség terheli a Projekt megvalósítása során bármely eljárásban szükséges tulajdonosi nyilatkozatok kiadása

során, ugyanakkor a Befektető Projekt megvalósításához szükséges engedélyezési eljárásokat saját kockázatára, saját felelősségére bonyolítja.

Az Önkormányzat a már megismert birtokállapotnak megfelelő birtoklási jogot, a már bejegyzett földhasználati jogot, illetve a fentebb részletezett engedélyezési eljárásokban jogszabály szerint szükségszerűen kiadandó tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatot köteles szolgáltatni, ezt meghaladóan az Önkormányzat együttműködésre jogosult, de nem kötelezett.

#### **5.4. A Projekt elindítására és befejezésére vonatkozó kötelezettség-vállalás**

5.4.1. A Felek megállapodnak abban, hogy az Együttműködési Megállapodás 7.2. pontját az alábbiak szerint módosítják:

A Projekt elemek műszaki átadás-átvételi határideje:

5.4.1.1. nyitott látványfürdő: 2009. június 30.

5.4.1.2. wellness-fürdő és szálloda: 2009. június 30.

5.4.1.3. szórakoztató és szolgáltató-központ: 2009. október 31.

5.4.2. Az Önkormányzat lényeges szerződési feltételként megállapítja, hogy a Projekt teljes körű megvalósításában érdekelt, figyelemmel arra, hogy az előzetes megállapítások szerint a Projekt csak teljes egészében kiépített állapotában üzemeltethető nyereségesen.

A fentiekre tekintettel a Felek nem tekintik szerződésszerű teljesítésnek azt a nem várt esetet, ha az 5.4.1.2. és az 5.4.1.3. pontban említett projekteleme csak önmagában valósulna meg.

**5.5.** Szerződő Felek az 5.4.1. pontban meghatározott határidőket a Befektetőt terhelő fixhatáridőnek tekintik, mely határidőkre vonatkozó késedelmet a Befektető kizárólag az érdekkörén kívül felmerülő vis major esetekre és/vagy az Önkormányzat felrőható magatartására hivatkozva mentheti ki. Amennyiben a Befektető az 5.4.1. pontban előírt fixhatáridők teljesítésének bármelyikét elmulasztaná, úgy az Önkormányzat jogosult a Projekt megvalósítására és üzemelésére vonatkozó valamennyi szerződéstől azonnali hatállyal elállni.

Az Önkormányzat jelen pontban foglalt elállása esetén az ingatlan-nyilvántartásba időközben a Befektető javára önálló ingatlanként bejegyzett ingatlanokra nézve az Együttműködési Szerződés 2.8. és 2.9. pontjában meghatározottak szerint gyakorolhatja vételi jogát, az ingatlan-nyilvántartásba még be nem jegyzett és elvégzett beruházások megtérítése vonatkozásában az Önkormányzat a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint köteles helytállni.

A vételi jog gyakorlására és a jogalap nélküli gazdagodás megtérítésére vételi jog esetén a forgalmi érték megállapításától számított 6 hónapon belül, a jogalap nélküli gazdagodás esetén a megtérítési igény megállapításától számított 6 hónapon belül köteles az ellenértéket a Befektető részére megfizetni.

A vételi jog ellenértékének és a jogalap nélküli gazdagodás megállapításának összegszerű meghatározása nem akadályozza, hogy az Önkormányzat az elállási nyilatkozat megküldését követően nyomban, egyoldalú kérelmével jogosult az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett

Befektetőt illető földhasználati jogok törlését kezdeményezni, illetve az elállási nyilatkozat megküldését követően jogosult a projektingatlanokat akár önhatalommal birtokba venni a felelős őrzés szabályainak a betartásával.

## **5.6. Késedelem, a határidők elmulasztása**

5.6.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az 5.2. pontban és 5.7.2. pont második bekezdésében meghatározott részteljesítési határidők a Befektetőt terhelő szigorúan értelmezett ún. fix- és objektív határidők azzal, hogy az esetleges mulasztás kimentésére a Befektető csak akkor jogosult, ha a jelen Módosító Megállapodásban meghatározott Önkormányzatot terhelő tulajdonosi hozzájárulások kiadásával, számlaközlésével az Önkormányzat esett késedelembe és ez a tény közvetlen összefüggésben áll a fixhatáridőben bekövetkezett késedelemmel.

A Felek rögzítik, hogy amennyiben a Befektető a jelen Megállapodással módosított Együttműködési Megállapodás 5.2. és 5.7.2. pontjában foglalt teljesítési határidővel meghatározott kötelezettségét nem teljesíti vagy késedelembe esik, úgy a jelen Megállapodással módosított Együttműködési Megállapodás és a Földhasználati Szerződések minden külön jognyilatkozat nélkül megszűnnek (bontófeltétel). Nem áll be a bontófeltétel, ha a Befektető a jelen pontban hivatkozott határidők mulasztását, késedelmét vis major esetekkel tudja kimenteni. Az esetleges vis major helyzetek beállásáról a Befektető haladéktalanul köteles az Önkormányzatot írásban értesíteni, az értesítésnek meg kell jelölnie a Befektető vagy teljesítési segédjeinek érdekkörén kívül felmerülő elháríthatatlan külső okot (vis major ok), és közölni kell annak várható időtartamát.

A vis major kezdőnapjára vonatkozó bejelentés elmulasztása kizárja azt a lehetőséget, hogy a Befektető utóbb vis majorra hivatkozzon.

Az Önkormányzat a bontófeltétel beállása esetén – vagy azt megelőzően, ha a késedelem a szerződésben írt határidőkhöz képest nyilvánvalóan megállapítható – egyoldalú döntése alapján jogosult a szerződés megszűnésének a megállapítása helyett a teljesítésre általa meghatározott póthatáridőt tűzni. A póthatáridő tűzésére vonatkozó egyoldalú önkormányzati jogosultság az Önkormányzat diszkrecionális joga, melynek gyakorlása esetén a bontófeltétel beállásának eltérő időtartamát jogosult meghatározni.

A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a bontófeltétel beállásáról – a Befektetőnek a jelen Módosító Megállapodásban feltüntetett vagy a Befektető által esetlegesen később írásban közölt magyarországi címére – írásban, tértivevényes küldemény útján köteles a Befektetőt értesíteni.

5.6.2. A Felek rögzítik, hogy az 5.6.1. pontban meghatározott esetre – a jelen Módosító Megállapodás aláírásával és a jelen Módosító Megállapodás aláírásakor már ügyvédi letétbe helyezett közjegyző által szerkesztett közokiratba foglalva – a Befektető feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Földhasználati Szerződések alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földhasználati jogok az Önkormányzat egyoldalú kérelmére az ingatlan-nyilvántartásból minden külön ellenérték megfizetése nélkül törlésre kerüljenek.

Az 5.2. pontban rögzített határidők elteltét követően az Önkormányzat egyoldalú mérlegelésére van bízva, hogy a bontófeltétel beállását megállapítsa, és a bejegyzett

földhasználati jogok törlését az ingatlan-nyilvántartásba egyoldalú kérelme alapján kezdeményezze. Ha a Befektető az Önkormányzat bontófeltételre vonatkozó álláspontját vitatná, úgy jogosult a Választottbírósnál jogvitát kezdeményezni azzal, hogy az Önkormányzatot megilleti az a jog, hogy a Választottbírósnak ítéletének a bevétele nélkül a földhasználati jogok törlését kérelmezze, és a projektingatlanokat akár önhatalommal birtokba vegye.

5.6.3. A Befektető visszavonhatatlanul és kifejezetten nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy a jelen Módosító Megállapodás 5.6.1. pontjában rögzített megszűnés esetén az Önkormányzattal szemben semmilyen követeléssel, igényel nem lép fel.

5.6.4. A Befektető a jelen Módosító Megállapodás aláírásával – a bejegyzett földhasználati jogok ingatlan-nyilvántartásból való törlését feltételezve és igazolva – már most hozzájárul, hogy az addig keletkezett és a Projekt megvalósítása során igényelt hatósági engedélyekben (építési engedélyek, vízjogi engedélyek stb.) az Önkormányzat egyoldalú kérelme alapján igényelhesse a keletkezett engedélyek nevére, vagy az általa megjelölt harmadik személyek nevére történő átírását, melyek alapján az Önkormányzat, vagy az általa megjelölt harmadik személy válik közvetlen jogosulttá az engedélyezett tevékenységek gyakorlására. (engedélyek átruházása).

## **5.7. Egyéb módosuló rendelkezések**

5.7.1. A Felek rögzítik, hogy a Földhasználati Szerződések 6) iii) pontjában meghatározott határidő a jelen Módosító Megállapodás 5.4.1.1. pontjának megfelelően módosul.

5.7.2. Felek megállapítják, hogy a földhasználati díjak 5.1. pont szerinti letétbehelyezésével a Befektetőt terhelő földhasználati díjfizetési kötelezettség 2008. március 31. napjáig elszámoltnak tekintendő.

Felek megállapodnak, hogy az Együttműködési Szerződésben meghatározott fix földhasználati díj 2008. évre még hátralékos részét a Befektető 2008. március 31. napjáig köteles az Önkormányzat kellő időben (a fizetési határnapot megelőző 15 nappal korábban) közölt számlája alapján megfizetni.

## **5.8. Együttműködési kötelezettség**

5.8.1. A Felek megállapodnak abban, hogy jogukat jóhiszeműen és késedelem nélkül kötelesek gyakorolni, míg kötelezettségeiket rendeltetésszerűen és késedelem nélkül kötelesek teljesíteni.

## **6. VEGYES RENDELKEZÉSEK**

6.1. Az Együttműködési Megállapodásnak és a Földhasználati Szerződéseknek a jelen módosító Megállapodással nem érintett részei változatlanul hatályban maradnak. A Felek között korábban létrejött szerződések és a jelen Módosító Megállapodás közötti esetleges ellentmondó rendelkezéseket úgy kell értelmezni, hogy a jelen Módosító Megállapodásban foglalt ügyleti szándék tekinthető elsődlegesnek abban az esetben is, ha a Módosító Megállapodás tételesen, illetve kifejezetten nem hivatkozik a korábban létrejött megállapodásokra.

Szerződő Felek megállapítják, hogy a jelen Módosító Megállapodás aláírásával módosították vagy hatályon kívül helyezték a korábban megkötött szerződések alább külön is, de nem teljes körűen nevesített rendelkezéseit:

- az Együttműködési Megállapodásra nézve Felek rögzítik, hogy üzleti akarattuk jogilag kikényszeríthető kötelezettséggel terhelve nem terjed ki a tó és táj rehabilitáció témakörre,
- az Önkormányzatnak a MÉSZ módosítására vonatkozó kezdeményezési kötelezettségére,
- az Együttműködési Szerződés 9.1. pontjára,
- az Együttműködési Szerződés 11.6. pontjára.

Felek az Együttműködési Szerződés 10. pontjára utalva rögzítik, hogy az abban foglalt Önkormányzatot terhelő kötelezettség abban az esetben hatályosul, ha a Befektető valamennyi projektelemet megvalósította, és azokat a Felek szerződésének megfelelően üzemelésbe, használatba vette.

Felek rögzítik, hogy az Együttműködési Megállapodásban a „Kékhullám megállapodásra” vonatkozó szerződéses rendelkezésük időközben oka fogyottá vált, tekintettel arra, hogy a Befektető a projektingatlanokat a megismert birtokállapot szerint birtokba vette.

A Befektető tudomásul veszi, hogy a jelen Módosító Megállapodásban foglalt (MKB jelzálogjog tehermentesítése, vízdíjtarozás elszámolása) szavatossági igényeken túlmenően az Önkormányzatot a Befektető vonatkozásában a birtokbaadást illetően, illetve a Kékhullám előzményeket illetően semmiféle szavatossági igény nem terheli, a Befektető a jelenleg gyakorolt birtokállapotnak megfelelően a saját kockázatára jár el a jövőben.

6.2. A Felek megállapítják, hogy a jelen Módosító Megállapodás mindkét fél általi aláírás napján érvényesen létrejön és hatályba lép, tekintettel arra, hogy a Módosító Megállapodás tervezetét Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése szabályszerűen előzetesen jóváhagyta. Erre tekintettel az Önkormányzat képviselője kijelenti és szavatolja, hogy a közgyűlési határozat meghozatalára és a jelen Módosító Megállapodás érvényes aláírására a vonatkozó jogszabályoknak – így különösen az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatának – megfelelően került sor.

6.3. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Miskolctapolca, Garas Sámuel sétányon elhelyezkedő pavilonsor tulajdonjogával összefüggésben az Önkormányzat és a Kékhullám Kft. között a B.-A.-Z. Megyei Bíróság és a Miskolci Városi Bíróság előtt több ügyszámon per van folyamatban. Erre tekintettel a Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Önkormányzat – akár jogerős egyezség, akár jogerős ítélet következtében – térítésmentesen megszerzi a pavilonsorban található pavilonok tulajdonjogát, úgy – feltéve, hogy a Befektető a Projektingatlanok felépítését maradéktalanul megvalósította – az Önkormányzat a hatályos rendeletének megfelelően a Garas Sámuel úti pavilonsorok értékesítésére pályázatot ír ki azzal, hogy a sikeres

pályázat nyertesével kötendő adásvételi szerződés során a Befektető számára elővásárlási jogot köt ki a bejegyzett földhasználati jogára tekintettel.

6.4. A Felek rögzítik, hogy a jelen Módosító Megállapodás csak a Felek egybehangzó és kölcsönös írásos megállapodásával módosítható vagy egészíthető ki.

6.5. A jelen Módosító Megállapodás 6 (hat) eredeti magyar nyelvű példányban kerül aláírásra, melyből a Feleket 3-3 példány illeti meg.

6.6. Szerződő Felek – feltéve a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Képviselőtestületének jóváhagyó határozatát – már most kötelezettséget vállalnak, hogy a jelen formában aláírt teljes bizonyító erejű magánokirat mellett (a magánokirat cégszerű aláírásától számított 20 napon belül) megállapodásukat közjegyző által készített közokiratba foglalják azzal, hogy ezen okirat közjegyzői költségét a Felek egymást közt egyenlő arányban viselik. A Befektető a fentiekben túlmenően kötelezettséget vállal, hogy a jelen Módosító Megállapodás közokiratba foglalásával egyidejűleg a Befektető az 5.6.2. pontban előírt nyilatkozatát (törlési hozzájárulás) közokiratba foglalja, és annak ingatlanonként egy-egy példányát a letétkezelő ügyvéd részére átadja.

A jelen pont szerinti közokiratba foglalás a Befektetőnek felróható okból történő meghíúsulása esetén az Önkormányzat a jelen pontban írt határidőt elteltét követően jogosult azonnali hatállyal a szerződéstől elállni, azzal, hogy a megfizetett földhasználati díj visszafizetésére nem köteles.

6.7. A jelen Módosító Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság jogszabályai – így különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezései, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok és más előírások –, továbbá az Együttműködési Megállapodás és a Földhasználati Szerződések jelen Módosító Megállapodással nem érintett rendelkezései az irányadók.

A Felek a jelen Módosító Megállapodást mint akaratukkal mindenben megegyezőt, előzetes véleményezéseket követően helybenhagyólag aláírták.

Miskolc, 2007. június 19.

.....  
**Pagony-Béta Kft.**  
**Tatár György István**  
**ügyvezető**

.....  
**Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata**  
**Káli Sándor**  
**polgármester**

