

**Kivonat Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése
2006. február 2-i ülésének jegyzőkönyvéből**

I-19/95.162/2006. sz. H A T Á R O Z A T:

**Tárgy: MULTICASA-CONSULTING Kft-vel történő megállapo-
dás megkötése**

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése a „Javaslat a MULTICASA-CONSULTING Kft-vel történő megállapodás megkötésére” című előterjesztést megtárgyalta, és az alábbi határozatot hozza:

1. A Közgyűlés a MULTICASA-CONSULTING Kft-vel a határozat mellékletét képező, egyezségeztartalmú megállapodást jóváhagyja.

Felelős: Polgármester
Közreműködik: Közigazgatási és Jogi Főosztály
Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Főosztály
Határidő: azonnal

2. A Közgyűlés utasítja a jegyzőt, hogy a 2527/3/A/2. hrsz-ú ingatlan tekintetében az élet-és balesetveszély elhárítása érdekében szükséges intézkedéseket haladéktalanul tegye meg.

Felelős: Jegyző
Közreműködik: Építési, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Főosztály
Határidő: azonnal

Kmft.

**Dr. Mészáros Miklós sk.
jegyző**

**K á l i Sándor sk.
polgármester**

A kiadmány hiteléül:

kiadó

MEGÁLLAPODÁS

Kötötték egyrésztől

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata

Képv: Káli Sándor Polgármester

3525 Miskolc, Városház tér 8. sz.

mint Önkormányzat (a továbbiakban: *Önkormányzat*)

másrésztől

MULTICASA-CONSULTING Kft

3527 Miskolc, Bajcsy Zs. u. 17.

Cg.: 05-09- 008262

Képv.: Móricz Tibor ügyvezető

mint Kötelezett (a továbbiakban: *Kötelezett*)

az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

I./ Előzmények

1./

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

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

2./

Szerződő felek a fenti pontban megfogalmazott előzményekre utalva (és a peres eljárás során tett nyilatkozataikat fenntartva) a Ptk. 240. § (3), és (4) bekezdése alapján az alábbi **egyezségtartal-
mú** megállapodást kötik.

II./ A Kötelezett kötelezettségvállalása

3./

Legkésőbb a jelen megállapodás aláírását követő 15napon belül igazolja, hogy a per tárgyát képező 2527/3/A/2. hrsz-ú ingatlanra nézve a Miskolci Földhivatalnál érkeztetve kezdeményezte (a jogosult kérelme, illetve hozzájárulása alapján) a 74513/2004.12.15. sorszámú bejegyzett és a Hegyeshalmi Ügyvédi Iroda jogosultat illető 75Mft és járulékainak biztosítékaul szolgáló jelzálog törlését.

4./

Legkésőbb 2005. december hó 19. napjáig aláírja a szerződő felek között folyamatban lévő peres eljárás szünetelésére vonatkozó közös kérelmet.

5./

A megállapodó felek rögzítik, tudomással bírnak arról, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlant ideiglenes műemléki védetség alá helyezték, ezért elsőfokú építési hatóságként a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Miskolci Regionális Irodája (3530 Miskolc, Rákóczi u. 11.) jár el.

A speciális engedélyezési jogszabályok szerint az építési engedély kérelem benyújtását megelőzően az engedélyezési tervdokumentációt a Hivatal keretein belül működő Tervtanácssal előzetesen jóvá kell hagyatni.

A Kötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy az egész épületegyüttes felújítására vonatkozó engedélyezési tervdokumentációt jóváhagyás céljából a Tervtanácshoz 2006. január 31. napjáig benyújtja.

Kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy a tartalma szerint az AVAS Szálló funkciójának megfelelő teljes rekonstrukcióját tartalmazó építési engedély kérelmet, annak mellékleteivel együtt a Tervtanácsi **állásfoglalást** követő 15 napon belül az illetékes Építési Hatósághoz – jelen esetben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Miskolci Regionális Irodájához (3530 Miskolc, Rákóczi u. 11.) - elbírálás céljából benyújtja.

6./

Legkésőbb 2006. június 15. napjáig igazolja, hogy a miskolci 2527/3/A/2. hrsz-ú ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett valamennyi teher vonatkozásában tehermentesíti (Raiffeisen Bank jelzálogjog, APEH végrehajtási jog, önkormányzati jelzálogjogok).

7./

Az építési engedély jogerőre emelkedéséig igazolja, hogy a jogerős építési engedély alapján a kivitelezési szerződést megkötötte.

Ezen időtartamon belül gondoskodik a tenderterv elkészítéséről, a kivitelező kiválasztásáról és a kiviteli tervek elkészítéséről.

A kivitelezési szerződés csak az Önkormányzat jóváhagyásával mondható fel, ennek hiányában az Önkormányzat jogosult a jelen egyezsértartalmú megállapodás 13. pontjában alapított vételi jog gyakorlására.

8./

A kivitelezési munkák megkezdésétől számított 24 hónapon belül a perbeli ingatlan illetve az AVAS Szálló (homlokzatában is megújítva) átadásra kerül (használatbavételi engedély).

A felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban vállalt kötelezettségek értékelése során nem lehet a kötelezett késedelmeként értékelni a jelen fejezetben meghatározott időpontokhoz képest beálló azon késedelmet, amely az engedélyezési eljárások esetleges elhúzódásából adódik, **ide nem értve, ha a hatósági eljárások késedelme a Kötelezett felróható magatartásával, vagy mulasztásával áll összefüggésben.** Ilyen esetben a megjelölt határidők az engedélyezési eljárás elhúzódása időpontjával megegyező mértékben meghosszabbodnak.

III./ Önkormányzat kötelezettsége

9./

Legkésőbb 2005. december hó 19. napján tartott tárgyaláson kéri a szerződést kötő felek között folyamatban lévő peres eljárás szünetelését.

10./

Feltéve, hogy a *Kötelezett* a jelen szerződésben foglalt 4./, 5./, 6./, 7./ pontokban foglalt kötelezettségét teljesítette - illetőleg annak szerződés szerű teljesítése folyamatban van - és legkésőbb 2006. június hó 15. napjáig a peres felek közös kérelme alapján ismételten kéri az eljárás szünetelését, mely szünetelési kérelmeket mindaddig megújítják (a per szünetelését fenntartják), míg a *Kötelezett* a 8./ pontban foglalt kötelezettségének eleget nem tesz.

11./

Az *Önkormányzat* a *Kötelezett* fentebb meghatározott (4./ - 8./ pontig) kötelezettségének 30 napot meghaladó mulasztása esetén választása szerint jogosult a peres felek között folyamatban lévő peres eljárás folytatását kérve aktuális kereseti kérelmének megfelelő ítélet meghozatalát igényelni, vagy a felek között a jelen szerződés alapján létrejött vételi jogát gyakorolni.

IV./ Vételi jog alapítása

12./

Szerződő felek rögzítik, hogy *Kötelezett* 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Miskolc I. Kerület, belterület, 2527/3/A/2. hrsz. alatt nyilvántartott, szálloda megnevezésű, 4940 m² térmértékű ingatlan, amely a természetben 3525 Miskolc, Széchenyi István utca 1. szám alatt található.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásba az alábbi terhek vannak rögzítve:

- a Raiffeisen Bank Rt részére keretbiztosítéki jelzálogjog 100.000.000,- Ft, azaz Egyszázmillió forint legmagasabb összeg erejéig,

- Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Adó Osztály részére jelzálogjog 2.807.955,- Ft, azaz Kettőmillió-nyolcszázhetezer-kilencszázötvenöt forint és járulécai erejéig,

- Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Adó Osztály részére jelzálogjog 1.942.749,- Ft, azaz Egymillió-kilencszáznegyvenkettőezer-hétszáznegyvenkilenc forint és járulécai erejéig,

- az APEH részére végrehajtási jog 24.936.152,-Ft, azaz Huszonnégymillió-kilencszázharminchatezer-egyszázötvenkettő forint és járulécai erejéig,

- Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Adó Osztály részére jelzálogjog 1.598.606,- Ft, azaz Egymillió-ötszázkilencvenezer-hatszázhat forint és járulécai erejéig,

- Hegyeshalmi Ügyvédi Iroda részére jelzálogjog 75.000.000,-Ft, azaz Hetvenötmillió forint és járulécai erejéig,

13./

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés tárgyát képező, 1./ pontban körülírt ingatlanra *Kötelezett* vételi jogot (opciót) enged a *Jogosult* részére a Ptk. 375. §-ában foglaltak szerint.

14./

Felek rögzítik, hogy a jelen vételi jogot alapító megállapodás a felek egyezsége tartalmú megállapodásának része, a vételi jogot az *Önkormányzat* biztosítéki céllal meghatározott feltételek beállása esetén gyakorolhatja.

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

15./

Az *Önkormányzat mint Vevő* a fentiek szerint megállapított vételi jogát legkésőbb a használatba vételi engedély kiadása időpontjáig, az alább felsorolt feltételek beállása esetén gyakorolhatja.

Az *Önkormányzat mint Vevő* a vételi jog gyakorlására jogosult – a megállapodott időtartamon belül bármikor – ha a *Kötelezett mint Eladó* a jelen megállapodás 5./, 6./, 7./, 8./ pontban foglalt kötelezettségének teljesítésével 30 napot meghaladó késedelembe esne.

Nem tekinthető késedelemnek a jelen megállapodás második fejezetében írt hatósági engedélyezési eljárások elhúzódása miatti határidő eltérés, **ide nem értve, ha a hatósági eljárások késedelmé a *Kötelezett felróható magatartásával, vagy mulasztásával áll összefüggésben.***

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

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

A 16./ pontban meghatározott vételárát az *Önkormányzat mint Vevő* köteles ügyvédi letétbe helyezni - és ennek megtörténtét a *Kötelezett mint Eladó felé* igazolni - akként, hogy az a birtokbaadás időpontjában a *Kötelezett mint Eladó* részére hiánytalanul megfizetésre kerüljön.

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

Amennyiben a *Kötelezettet* terhelő és a vételi joggal terhelt ingatlanon jelzálogjoggal biztosított adóssága meghaladja a beruházási értéknövekmény megállapított összegét, úgy az *Önkormányzat mint Vevő* jogosult a 16./ pont szerint megállapított vételárba a fenti összeget beszámítani.

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

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

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

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

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

16./

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

17./

Kötelezett mint Eladó már most feltétlen hozzájárulását adja, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában az *Önkormányzat mint Vevő* javára 2008. december hó 31. napjáig (határozott időtartam) vételi jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A megállapodó felek a 14./ pontban írtakkal összhangban rögzítik, hogy a vételi jog alapítása kifejezetten biztosítéki céllal történt. E biztosítéknak megfelelően állapították meg a 2008. december 31. napjáig tartó határozott időtartamot.

A felek azonban megállapodnak abban, hogy egyezség tartalmú megállapodásuk alapján a vételi jogot az *Önkormányzat* – a jelen megállapodásban rögzített feltételek megvalósulása esetén – kizárólag a használatbavételi engedély kiadásáig jogosult gyakorolni, melyre figyelemmel az *Önkormányzat* a jelen megállapodás aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a használatbavételi engedély kiadását követő 8 napon belül eljár a Miskolci Körzeti Földhivatalnál a vételi jog töröltetése érdekében.

18./

Kötelezett mint Eladó már most kötelezettséget vállal arra, hogy az *Önkormányzat mint Vevő* szerződészerű vételi jog gyakorlása és a vételár maradéktalan megfizetése esetén hozzájárulását adja, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát az *Önkormányzat mint Vevő* nevére vétel jogcímén 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

19./

Kötelezett mint Eladó az ingatlan per-, teher és igénymentességéért szavatosságot vállal, és már most kötelezettséget vállal arra, hogy a használatbavételi engedély jogerőre emelkedése időpontjáig az ingatlanát a vételi jog jogosultjának hozzájárulása nélkül nem idegeníti el, azt semmilyen módon nem terheli meg.

Az *Önkormányzat* kötelezettséget vállal, hogy az AVAS Szálló újjáépítésére szolgáló kivitelezési, illetve finanszírozási szerződések ismeretében (a finanszírozást illetően a források rendelkezésre állása esetén) a kivitelezéshez szükséges és a vállalkozó díjkövetelését finanszírozó hitelintézeti kölcsön jelzálogjoggal való biztosításához a pénzügyintézet által megkívánt ranghelyen hozzájárul.

20./

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az *Önkormányzat mint Vevő* 2008. december 31. napjáig vételi jogával nem él, úgy opciós joga minden külön jogcselekmény nélkül elenyészik.

21./

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

22./

Felek jelen okirat aláírásával megbízást adnak Dr. Balatinácz Gábor (3530 Miskolc, Meggyesalja u. 5. fszt. 1. sz.) ügyvéd részére a jelen opciós megállapodás elkészítésére és ellenjegyzésére, egyben meghatalmazzák a földhivatali eljárásban történő képviseléssel.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre nézve felek a Ptk. szabályait rendelik alkalmazni.

Jelen opciós megállapodást a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

V./ Önkormányzat jóváhagyása

23./

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés létrejöttéhez a Ptk. 215. §-sa alapján Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének a jóváhagyása szükséges.

Amennyiben az említett jóváhagyásra 2006. február hó 15. napjáig nem kerülne sor, úgy az érvénytelenség jogkövetkezményei állnak be.

Miskolc, 2005..... hó nap

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

MULTICASA-CONSULTING Kft
Kötelezett
Képv.: Móricz Tibor Ügyvezető