MEGÁLLAPODÁS

A FÓT BELTERÜLET 5453/16-18., 5453/14-15. és 5453/7. HRSZ. ALATTI TELKEKHEZ KAPCSOLÓDÓ KÉRDÉSEKRŐL

FÓTI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Jegyzői nyilvántartás – analitika –
2020 JÚL 03. 2020 JÚL 03.
Szám: ..... db mell.
Előzmény: Utószám: Előadó:

amely létrejött egyrészről

Fót Város Önkormányzata (2151 Fót, Vörösmarty tér 1., nyilvántartási szám: 731092; adószám: 15731096-2-13; **képviseli: Dr. Vass György polgármester), mint Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat)**

másrészről a

GARUDA INVEST Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (GARUDA INVEST Kft., 2120 Dunakeszi, Kikerics köz 4., cégjegyzékszám: 13-09-161592, adószám: 12364013-2-13, **képviseli: Barna Bálint Barna ügyvezető helyett meghatalmazással: Rieb György László** – született: Budapest, 1955. június 15., anyja neve: Reichl Margit, lakcím: 1154 Budapest, Gábor Áron u. 112., személyazonosító igazolvány szám: 546674MA), mint Befektető Társaság **(továbbiakban: Befektető)**

(Önkormányzat és Befektető továbbiakban együtt: Felek, bármelyikük külön, név nélkül említve: a Fél)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

I. ELŐZMÉNYEK

1. Fót Város Önkormányzata és a Downtown Property Korlátolt Felelősségű Társaság (Downtown Property Kft., 2621 Verőce, Árpád út 4., adószám: 24967905-2-13, képviseli: Hídvégi András ügyvezető), mint jogelőd Társaság (továbbiakban: Jogelőd) között 2019. május 7. napján került Településrendezési szerződés (a Szerződés) megkötésre részben a Downtown Property Kft. tulajdonában álló

   Fót belterület

1.1. 5453/16. hrsz alatti, kivett beruházási terület megnevezésű 2 ha 3110 m2 területű ingatlanra, melyre a Fóti Közös Önkormányzati Hivatal javára végrehajtási jog, valamint bányaszolgalmi jogok és vezetékjog került bejegyzésre,

1.2. 5453/17. hrsz. alatti, kivett beruházási terület megnevezésű 8196 m2 területű ingatlanra, melyre a Fóti Közös Önkormányzati Hivatal javára végrehajtási jog, valamint bányaszolgalmi jogok és vezetékjog került bejegyzésre,

1.3. 5453/18. hrsz. alatti kivett beruházási terület megnevezésű 2 ha 0000 m2 területű ingatlanra, melyre a Fóti Közös Önkormányzati Hivatal javára végrehajtási jog, valamint bányaszolgalmi jogok és vezetékjog került bejegyzésre

valamint a Downtown Property Kft. tulajdonában nem álló

1.4. Fót belterület 5453/14. hrsz. alatti kivett beruházási terület megnevezésű 1. ha 1842 m2 területű ingatlanra, melynek tulajdonosa az Archishade Kft. és melynek tulajdoni lapjára

bányaszolgalmi jogok és vezetékjog mellett jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre.

1.5. Fót belterület 5453/15. hrsz. alatti kivett beruházási terület megnevezésű 8060 m2-es ingatlanra, melynek tulajdonosa a Globe Property Management Kft. és melynek tulajdoni lapjára bányaszolgalmi jogok kerültek bejegyzésre.

2. A Szerződés szerint ez a négy ingatlan együtt foglalja magában a Fejlesztési területet. A Szerződésben a Jogelőd kötelezettséget vállalt arra, hogy a Fejlesztési Terület 50 %-os beépítésével számolt alapterület minden négyzetmétere után 3.-EUR/m2 összeget, mindösszesen 95.022.-EUR-t fizet az Önkormányzat számlájára abban az esetben, ha a Fejlesztési Területen létesítendő beruházáshoz a használatbavételi engedélyt megkapja, vagy, ha a szerződés aláírásától számított öt éven belül a Fejlesztési Területre használatba vételi engedélyt nem kap. A Szerződés szerint, amennyiben az 1.1.-1.3. alatt felsorolt ingatlanok tulajdonjoga átruházásra kerül, az új tulajdonos a Szerződésben foglalt kötelezettségeket teljesíteni köteles.
3. A Szerződés alapján a Fót belterület 5453/16-18. hrsz. alatti ingatlanokra Fót Város Önkormányzata javára a településrendezési kötelezettség az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre került.
4. Az 5453/16-18. hrsz. alatti ingatlanokra a Befektető tulajdonjog bejegyzési kérelme, valamint a Fóti Közös Önkormányzati Hivatal kérelme a javára bejegyzett végrehajtási jog törlése iránt széljegyen szerepel.
5. Befektető a Magyar Posta Zrt-vel a fenti ingatlanokra adásvételi előszerződést kötött, mely alapján a Magyar Posta Zrt. részére ezen a területen egy kb. 15.000 m2-es csarnokot épít fel, mely az MPL kiemelt, észak-pesti csomagelosztó Depójaként funkcionál majd. A Magyar Posta Zrt-vel kötött előszerződés szerint Befektetőnek igazolnia kell, hogy a csarnoképítéshez szükséges ingatlanok per-, teher- és igénymentesek.
6. Befektető, mint a Downtown Property Kft. jogutódja, a településrendezési szerződésben meghatározott kötelezettségeit nem vitatva, kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásból az 1.1.-1.3. alatti ingatlanokra feljegyezett településrendezési kötelezettség kerüljön törlésre. Ugyancsak kérelemmel élt, hogy a Fót belterület 5354/7. hrsz. alatti ingatlanra bejegyzett végrehajtási jog törlésre kerüljön.

II. MEGÁLLAPODÁS

Az I. ELŐZMÉNYEK 1-6. pontjában meghatározottakat figyelembe véve Felek megállapodnak az alábbiakban:

1. Befektető kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzat részére megfizeti a Szerződésben meghatározott összesen 95.022.-EUR-t (mely a jelen megállapodás aláírásának napján érvényes Magyar Nemzeti Bank deviza középárfolyama szerint 337,09.-EUR/HUF értékkel számolva 32.030.966.-Ft) két részletben.
2. Befektető a jelen megállapodás aláírásáig átutal az Önkormányzat OTP Banknál vezetett 11784009-15731096 számú számlájára 15.200.000.- azaz tizenötmillió-kettőszázezer forintot, mely 45.092.- (Negyvenötezer-kilencvenkettő) EUR-nak felel meg.
3. Befektető a fennmaradó 49.930.-azaz negyvenkilencezer-kilencszázharminc EUR összeget legkésőbb 2020. augusztus 1. napjáig fizeti meg átutalással az Önkormányzat részére a 2. pontban meghatározott számlára. Amennyiben Befektető az összeget forintban utalja át, akkor az utaláskor érvényes Magyar Nemzeti Bank EUR középárfolyamon kerül a tartozás forintra átváltásra. Mindaddig, amíg Befektető nem teljesít, az Önkormányzat a követelését EUR-ban tartja nyilván. Befektető visszavonhatatlanul tudomásul veszi, hogy ezen összegbe semmilyen

jogcímen, semmilyen esetleges követelést nem jogosult beszámítani, azt a határidő lejártáig teljes összegben köteles az Önkormányzat részére átutalni.

4. Befektető köteles a jelen szerződés aláírását követő munkanapon közokiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozatot átadni az Önkormányzat részére azzal, hogy ezen közokiratban elismeri a fennálló 49.930.-EUR azaz negyvenkilencezer-kilencszázharminc EUR tartozását és kötelezettséget vállal annak 2020. augusztus 1. napjáig történő megfizetésére. Amennyiben a GARUDA INVEST Kft. a közokiratban elismert tartozását a közokiratba foglalt fizetési határidőre nem, vagy csak részben teljesíti, a meg nem fizetett rész után 2020. augusztus 2. napjától a 2013. évi V. törvényben meghatározott gazdálkodó szervezetekre irányadó késedelmi kamatot, valamint behajtási költségátalányt is köteles megfizetni. A GARUDA INVEST Kft. tudomásul veszi, hogy nem teljesítése esetén az Önkormányzat jogosult közokiratban nyilatkozni, hogy a Befektető a tartozását határidőben nem fizette meg és kérni a közokirat alapján a végrehajtási záradék kiállítását, mely végrehajtható okirat, amely alapján az Önkormányzat jogosult a Befektető ellen végrehajtási eljárást indítani a Befektető bárhol fellelhető valamennyi vagyonára.
5. Befektető a jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg köteles az alábbi tartalommal teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozatot is átadni: „Befektető a jelen tartozáselismerő nyilatkozat aláírásával visszavonhatatlanul elismeri, hogy Fót Város Önkormányzatával szemben 49.930.-EUR azaz negyvenkilencezer-kilencszázharminc EUR tartozása áll fenn és kötelezettséget vállal annak 2020. augusztus 1. napjáig történő megfizetésére, Amennyiben a GARUDA INVEST Kft. a jelen nyilatkozatba foglalt fizetési kötelezettségét határidőre nem, vagy csak részben teljesíti, a meg nem fizetett tőketartozáson felül 2020. augusztus 2. napjától a 2013. évi V. törvényben meghatározott gazdálkodó szervezetekre irányadó késedelmi kamatot, valamint behajtási költségátalányt is köteles megfizetni."
6. Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a 15.200.000.- azaz tizenötmillió-kettőszázezer forintos első részlet (2. pont) számláján történő jóváírást és a 4. pont szerinti közokirat átadását követő munkanapon a Fót belterület 5453/16-18. hrsz. alatti ingatlanokra kiadja az ingatlan-nyilvántartási törvénynek megfelelően kiállított és ügyvéd által ellenjegyzett feltételen és visszavonhatatlan nyilatkozatot, mellyel hozzájárul ahhoz, hogy az ezen ingatlanok tulajdoni lapjának III. részére Fót Város Önkormányzata javára feljegyzett településrendezési kötelezettség törlésre kerüljön.
7. Felek a jelen megállapodás aláírásával ismételten és kifejezetten rögzítik, hogy a Szerződés 7.2. pont 2. bekezdésében vállalt Befektetői kötelezettség változatlan formában és tartalommal fennmarad. Befektető a jelen megállapodás aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kötelezettséget vállal arra, hogy a közútkezelői hozzájárulást abban az esetben adja meg az 1.5. pont alatti ingatlan mindenkori tulajdonosának/kérelmezőjének, ha ezen ingatlan mindenkori tulajdonosa/kérelmezője igazolja, hogy Fót Város Önkormányzat részre 12.090.-azaz tizenkettőezer-kilencven EUR fejlesztési hozzájárulást megfizette. Amennyiben Befektető a jelen pontban meghatározott kötelezettségét megszegi, úgy maga köteles ezt az összeg az Önkormányzat részére megfizetni. Befektető kötelezettséget vállal arra, hogy az 1.5. pont alatti ingatlan vonatkozásában csak hiteltérdemlő igazolást fogad el, mely jelenti, hogy akkor tekinti teljesítettnek az Önkormányzat részére jelen pont szerint fizetendő 12.090.-EUR-t, ha annak számláján történő jóváírását az Önkormányzat részére igazolja. Befektető kötelezettséget vállal arra, hogy ezen kötelezettségvállalást jogutódaira is kiterjeszti.
8. A Fót belterület 5453/7. hrsz. alatt nyilvántartott,1 ha 6116 m2 területű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan Befektető tulajdonában áll, melyre a Szerződés rendelkezései nem terjedtek ki. Az ingatlan tulajdoni lapjára telekhatár rendezés, telek megosztás és telek összevonás bejegyzésén felül vezetékjog, valamint a Fóti Közös Önkormányzati Hivatal javára 57.238.899.-Ft és járulékai erejéig végrehajtási jog került bejegyzésre.

8.1. Befektetőnek ezen területre is szüksége van ahhoz, hogy az 1.1.-1.3. pontban meghatározott ingatlanokra a tervezett beruházást meg tudja valósítani és meg is feleljen a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott beépítési százaléknak és zöldfelületi mutatóknak.

8.2. Ezen ingatlan vonatkozásában is igazolnia kell a Magyar Posta Zrt. felé, hogy az per-, teher- és igénymentes.

8.3. Önkormányzat illetve a Fóti Közös Önkormányzati Hivatal az ingatlan vonatkozásában még nem kérte a becsérték megállapítását és annak árverezését.

8.4. Felek egyezően rögzítik, hogy a Bírósági végrehajtásról szóló 1994 évi. LIII. törvény szerint a végrehajtó sikertelen árverés esetén az ingatlan kikiálítási árát akár a becsérték 50 %-áig is leszállíthatja. A harmadik sikertelen árverés után pedig az Önkormányzatnak/ Fóti Közös Önkormányzati Hivatalnak átvételre is felajánlhatja.

8.5. Felek egyezően rögzítik, hogy egy esetleges árverés esetén is igen csekély a valószínűsége annak, hogy a Fót belterület 5453/7. hrsz. alatti ingatlannak az árverési vételára magasabb lenne, mint annak piaci értéke, ebből pedig a végrehajtási költségek levonásra kerülnek.

8.6. A 7.1.-7.5. pontban foglaltakra is tekintettel Befektető kötelezettséget vállal arra, hogy a Fót belterület 5453/7. hrsz. alatti ingatlanra igazságügyi szakértői értékbecslést készíttet és azt az Önkormányzat részére átadja.

8.7. Felek egyezően rögzítik, hogy Befektető már átutalt 5.000.000.- azaz ötmillió Ft-ot az Önkormányzat (Fóti Közös Önkormányzati Hivatal) számlájára, mivel álláspontja szerint ennél magasabb bevételt az Önkormányzat/Fóti Közös Önkormányzati Hivatal az árverés lefolytatása esetén sem érhet el. Így annak ellenére, hogy a bejegyzett végrehajtási jog az 57.238.899.-Ft és járulékai erejéig terjed ki, egy esetleges végrehajtás esetén az eddig megfizetett 5.000.000.-Ft-nak csak a töredéke folyna be a Fóti Közös Önkormányzati Hivatalhoz és az ingatlant az árverési vevő per-, teher- és igénymentesen kapná meg árverési vétel jogcímén.

8.8. Amennyiben az igazságügyi szakértői vélemény szerint az ingatlan piaci értéke meghaladja az 5.000.000.-Ft-ot, akkor kötelezettséget vállal arra, hogy a különbözetet a jelen megállapodás aláírásáig megfizeti az Önkormányzat, illetve a Fóti Közös Önkormányzati Hivatal részére.

8.9. Amennyiben az igazságügyi szakértői vélemény szerint az ingatlan piaci értéke kevesebb, mint ötmillió forint, akkor az eddig megfizetett összegből a különbözetet nem követeli vissza semmilyen körülmények között és semmilyen jogcímen sem az Önkormányzattól, sem a Fóti Közös Önkormányzati Hivataltól és ezen teljesítését nem támadja meg semmilyen jogcímen – különösen, de nem kizárólagosan – feltűnő értékaránytalanság jogcímén.

8.10. Önkormányzat és a jelen megállapodás aláírásával a Fóti Közös Önkormányzati Hivatal kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben 7.8. pont szerinti fizetési kötelezettség teljesítésre kerül, illetve a 7.9. pont szerinti 5.000.000.-Ft alatti értéket határoz meg az igazságügyi szakértői vélemény, a különbözet Önkormányzat/ Fóti Közös Önkormányzati Hivatal számláján történő jóváírása, illetve a szakvélemény átadása után két munkanapon belül tájékoztatja az ügyben eljáró végrehajtót, hogy a végrehajtás alatt álló követelése részbeni megtérülésére tekintettel ezen ingatlan vonatkozásában a végrehajtási eljárást szűntesse meg és intézkedjen a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásból történő törlése érdekében. Befektető tudomásul veszi, hogy a Fót belterület 5354/7. hrsz. alatti ingatlanra bejegyzett végrehajtási jog törlése érdekében csak a végrehajtó tud intézkedni. Befektető kötelezettséget vállal arra, hogy a végrehajtó költségeit és díjait teljes terjedelemben kiegyenlíti a végrehajtó felé, mint törlésben érdekelt harmadik személy és ő maga jár el a törlés érdekében saját költségére és kockázatára. Amennyiben szükséges az Önkormányzat/ Fóti Közös Önkormányzati Hivatal külön okiratban is nyilatkozik, hogy erre az ingatlanra nem kéri a végrehajtást és kéri, hogy a végrehajtási jog törlésre kerüljön.

9. **Befektető a jelen megállapodásban foglalt valamennyi fizetési kötelezettsége biztosítására kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen megállapodás 3. pontjában meghatározott fizetési kötelezettségét, a 8. pontban meghatározott fizetési kötelezettségét, illetve a 7. pontban meghatározott fizetési kötelezettségét az ott megjelölt határidőre nem teljesíti, ezen kötelezettségek teljesítésére Befektető valamennyi árbevételét a Fóti Közös Önkormányzati Hivatalra engedményezi, melyről köteles egyidejűleg a kötelezettet értesíteni és megjelölni, hogy az értékesítést követően az árbevételt csak és kizárólag Fót Város Önkormányzata számlájára utalhatja át. Az árbevétel engedményezés kiterjed a Befektető részére bármilyen jogcímen utalásra kerülő bevételre, függetlenül attól, hogy annak mi a jogcíme. Befektető az erre vonatkozó engedményezési okiratot a jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg köteles Fót Város Önkormányzata részére három eredeti példányban átadni. Amennyiben Befektető a kötelezett értesítését elmulasztja Fót Város Önkormányzata jogosult az engedményezési szerződés egy példányának a kötelezett részére történő megküldésével a kötelezettet az engedményezés tényéről értesíteni, megjelölve azt a bankszámlát, melyre az engedményezett összeg utalását kéri.**
10. Befektető kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen megállapodás alapján kiadott valamennyi törlési nyilatkozattal az illetékes kormányhivatal földhivatali osztályánál maga jár el és viseli annak költségeit, valamint annak kockázatát is, ha az Önkormányzat/ Fóti Közös Önkormányzati Hivatal által kiadott kérelem, törlési engedély, stb. alapján a bejegyzett jog vagy feljegyzett tény az ingatlan-nyilvántartásból mégsem kerülne törlésre. Befektető tudomással bír arról, hogy soron kívüli eljárás engedélyezése nélkül az ügyintézési határidő 60 nap, mely hiánypótlás esetén meghosszabbodik.
11. Felek egyezően rögzítik, hogy jelen megállapodás a Befektető jogelődje és az Önkormányzat között 2019. május 7. napján megkötött településrendezési szerződésben meghatározott valamennyi kérdést teljes körűen rendez, így kijelentik, hogy a jelen megállapodás aláírásával a 2019. május 7. napján megkötött településrendezési szerződést közös megegyezéssel – Befektető a Downtown Property Kft. jogutódjaként – megszüntetik.
12. Amennyiben a jelen megállapodást a Felek képviselői nem egy napon írják alá, jelen megállapodás érvényesen a későbbi aláírás dátumával jön létre.
13. Befektető kijelenti, hogy átlátható szervezet, köztartozása, adótartozása, az Önkormányzattal szemben adók módjára behajtandó tartozása, adótartása, egyéb tartozása nincs és nincs semmilyen jogi akadálya annak, hogy a jelen a szerződést, mint köztartozásmentes átlátható szervezet az Önkormányzattal megkösse. Befektető a köztartozás-mentességéről szóló igazolást a jelen megállapodás aláírásáig köteles az Önkormányzat részére átadni.
14. Befektető képviselője kijelenti, hogy az általa képviselt Társaság nem áll csődeljárás, felszámolási eljárás illetve végelszámolás alatt, nem indítottak ellene semmilyen megszűntetéséhez vezető eljárást, nem áll felülvizsgálati eljárás alatt és saját maga ellen sem kezdeményezett ilyen eljárásokat, vagy ezek bármelyikét. Befektető képviselője kijelenti, hogy az általa képviselt Társaság nem áll semmilyen adóhatósági eljárás alatt, ellene sem adószám felfüggesztési, sem adószám megszüntetési eljárás nem indult. Egyben kijelenti, hogy az általa képviselt Társaság a magyar jogszabályok szerint megalapított és törvényesen működő gazdálkodó szervezet, melynek nyilatkozattételi, kötelezettségvállalási képessége korlátozva nincs.
15. Önkormányzat képviselője kijelenti, hogy az Önkormányzat nyilvántartásba vett, annak képviseletére jogosult, a jelen megállapodás aláírására a 34/2020.(II.10.) KT-határozatban felhatalmazást kapott.
16. Jelen megállapodást a 7.10. pontban foglalt kötelezettségvállalás tudomásulvételeként záradékolja a Fóti Közös Önkormányzati Hivatal képviseletében dr. Sugár Anita aljegyző.
17. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a vonatkozó, aláíráskor hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

18. Jelen megállapodásból eredő esetleges vitás kérdéseket a Felek közös egyeztetéssel kísérlik meg rendezni. Amennyiben az egyeztetés a probléma felmerülésétől számított 15 napon belül nem vezetne eredményre, az általános szabályok szerint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz fordulnak.

Jelen megállapodást a Felek elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá.

2020 FEBR 12.

Fót, 2020. .....

.....

Fót Város Önkormányzat
képviseletében: Dr. Vass György polgármester

2020 FEBR 12.

....., 2020. .....

.....

GARUDA INVEST Kft.
Barna Bálint Barna ügyvezető helyett
meghatalmazással Rieb György László
meghatalmazott

Ellenjegyzem: 2020. 2020 FEBR 12.

.....

Dr. Sugár Anita
aljegyző 2020 FEBR 12.

Pénzügyileg ellenjegyzem: 2020. február 12

.....

Zámodics Péter
Pénzügyi és Adóügyi osztályvezető