FÓTI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
2020 SZEPT 10.
2020 SZEPT 09.
Szám: ..... db mell.
Előzmény: Ügyintéző: Érkezés:

SZERZŐDÉS ÁTRUHÁZÁSÁRA IRÁNYULÓ SZERZŐDÉS

(„**Szerződés**")

amely az alábbi felek között jött létre:

(1) **Prologis Hungary THIRTY TWO Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 7.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-915778; adószám: 14322396-2-43; statisztikai számjel: 14322396-6820-113-01; képviseletében eljár: Bellák Balázs ügyvezető önállóan) mint eredeti kötelezett („**Eredeti Kötelezett**");

(2) **FINEXT GLOBAL 2. PEDCO Ingatlanforgalmazó Részalap** (FINEXT GLOBAL INGATLANFORGALMAZÓ ZÁRTKÖRŰ ESERNYŐALAP) [székhelye: 1082 Budapest, Futó u. 43-45.; lajstromszáma: 1221-39-2; adószáma: 19051176-2-42; statisztikai számjele: 19051176-6810-915-01; képviseletében eljár: **FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-044934; adószáma: 13052502-2-42; statisztikai számjele: 13052502-6630-114-01; képviseli: Karai Péter vezető tisztségviselő önállóan)] mint az új kötelezett („**Új Kötelezett**");

(3) **Fót Város Önkormányzata** (cím: 2151 Fót, Vörösmarty tér 1.; statisztikai számjel: 15731096-8411-321-13; adószám: 15731096-2-13; képviseletében eljár: Dr. Vass György polgármester) („**Önkormányzat**"); és

(4) **Futureal Holding Vagyonkezelő és Ingatlanhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.; cégjegyzék szám: Cg. 01-10-045281; adószám: 13546667-2-42; statisztikai számjele: 13546667-7010-114-01; képviseletében eljár: Nemes Rudolf meghatalmazással) mint kezes („**Kezes**")

ELŐZMÉNYEK

(A) Az Eredeti Kötelezett és az Önkormányzat 2017. július 14. napján településrendezési szerződést kötöttek („**Településrendezési Szerződés**"). A Településrendezési Szerződést az Eredeti Kötelezett, mint az ott meghatározott *'Fejlesztési Terület'*, azaz a Fót belterület 5451/2, 5460/9, 5460/10, 5460/11, 5460/12, 5460/13, 5460/14, 5460/15, 5460/16, 5460/17, 5460/18, 5460/19, 5460/20 és 5460/23 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanok („**Ingatlanok**") tulajdonosa az Ingatlanokkal kapcsolatban biztosított településrendezési jellegű jogai gyakorlása és vállalt kötelezettségei teljesítése céljából kötötte az Önkormányzattal. Az Eredeti Kötelezett a Pest Megyei Kormányhivatal Dunakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál („**Földhivatal**") kezdeményezte az Ingatlanok telekcsoportként történő újraosztását („**Telekalakítás**"). A Földhivatal a Telekalakítást 159479/2020.06.12. számú határozatával bejegyezte, amelynek következtében létrejöttek az új, Fót belterület 5460/9, 5460/26, 5460/27, 5460/28, 5460/29, 5460/30, 5460/31, 5460/32, 5460/33, 5460/34, 5460/35, 5460/36, 5460/37, 5460/38, 5460/39, 5460/40, 5460/41, és 5460/42 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok („**Új Ingatlanok**"). Felek tudomásul veszik, hogy a Telekalakítás következtében csak telekcsoport újraosztás/belső úthálózat kialakítása történt, azonban az Új Ingaltanok által lefedett terület nagysága és külső határai teljes egészében megegyeznek a Településrendezési Szerződésben meghatározott Fejlesztési Területtel. A Településrendezési Szerződést az Eredeti Kötelezett és az Önkormányzat nem módosította, mellékleteit nem egészítették ki, a Településrendezési Szerződés aláírása óta – az alább meghatározott helyi rendelet módosításban foglalt eltérések kivételével – változatlan tartalommal hatályos. A Felek rögzítik, hogy a Településrendezési Szerződés aláírásakor a Fót Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2001 (VII.13) sz. KT rendelet volt hatályban, amelyet időközben hatályon kívül helyezett és felváltott a Fót Város Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2019. (IX.26.) önkormányzati rendelete Fót Város Helyi Építési Szabályzatáról („**Új Szabályozási Terv**"), ezért a Településrendezési Szerződés 1/A., 1/B., 2/A. és 2/B. jelű mellékletének tartalmát az Új Szabályozási Terv rendelkezései alapján kell értelmezni. Új

Kötelezett kijelenti, hogy a Településrendezési Szerződést teljes terjedelmében megismerte és kijelenti, hogy tisztában van a Településrendezési Szerződésben foglalt rendelkezésekkel.

(B) A Településrendezési Szerződés 7.3 pontja alapján az Eredeti Kötelezettnek az Önkormányzat felé legfeljebb 1.451.402,10,- euró (azaz egymillió-négyszázötvenegyezer-négyszázkettő euró és tíz eurócent) tartozása áll fenn („**Fennálló Tartozás**").

(C) Az Eredeti Kötelezett, mint eladó és az Új Kötelezett, mint vevő a jelen Szerződéssel egyidejűleg, vagy a körül szerződést kívánnak kötni az Új Ingatlanok tulajdonjogának adásvétele tárgyában („**Adásvételi Szerződés**"). Az Adásvételi Szerződésben a Felek egyebek mellett abban kívánnak megállapodni, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („**Ptk.**") szerinti szerződésátruházás keretében az Eredeti Kötelezett a Településrendezési Szerződést az Új Kötelezettre ruházza át, az Adásvételi Szerződésben meghatározott '*Zárás*' („**Zárás**") hatályával.

(D) Tekintettel a fentiekre, a Felek az alábbi Szerződést kívánják kötni egymással.

1. A FELEK MEGÁLLAPODÁSA

1.1. A Felek megállapodnak, hogy a Zárás hatályával az Eredeti Kötelezett a Településrendezési Szerződésből eredő jogait és az őt terhelő kötelezettségek összességét (az alább meghatározott) Hatályosulás Napjával visszavonhatatlanul átruházza az Új Kötelezettre a Ptk. 6:209. § (1) bekezdése szerint („**Szerződésátruházás**"). Az Új Kötelezett a Szerződésátruházást a jelen Szerződés aláírásával elfogadja.

1.2. Az Önkormányzat a jelen Szerződés aláírásával a Ptk. 6:209. §-a szerint előzetes hozzájárulását adja a Településrendezési Szerződés Új Kötelezettre történő átruházásához. Az Önkormányzat a jelen Szerződés aláírásával a Ptk. 6:209. § (2) bekezdésében foglaltak tekintetében kijelenti, hogy nem tartja fenn a jogot jelen Szerződésben megtett nyilatkozatai visszavonására, ezen jogról kifejezetten lemond.

1.3. A Ptk. 6:209. § (1) bekezdése alapján a Szerződésátruházás az Önkormányzat mint a Településrendezési Szerződésben maradó fél értesítésével válik hatályossá („**Hatályosulás Napja**"). A Felek vállalják, hogy a Zárást követően haladéktalanul közös nyilatkozatukban értesítik az Önkormányzatot a Szerződésátruházásról a Szerződés 1. sz. mellékletében foglalt formában és tartalommal. Az értesítés Önkormányzat általi kézhezvételétől fogva az Új Kötelezett tekintendő a Településrendezési Szerződésből fakadó valamennyi jog jogosultjának és kötelezettség kötelezettjének.

1.4. A Hatályosulás Napjától az Új Kötelezettet megilletik mindazon jogok, és terhelik mindazon kötelezettségek, amelyek az Eredeti Kötelezettet az Önkormányzattal szemben a Településrendezési Szerződés alapján megillették és terhelték.

1.5. Az Új Kötelezett a Településrendezési Szerződés 18. pontjára tekintettel kötelezi magát, hogy amennyiben az Új Ingatlanok egy részének vagy egészének a tulajdonosa megváltozik akár közvetlenül, akár az Új Kötelezett üzletrésze tulajdonjogának átruházása által, abban az esetben az Új Ingatlanok vagy az Új Kötelezett üzletrészének átszállására vonatkozó megállapodásban kötelezi a leendő tulajdonost, hogy a Fennálló Tartozásnak a Településrendezési Szerződés 7.3 pontja szerint számított, a leendő tulajdonosra eső részét a Településrendezési Szerződésben rögzítettek szerint az Önkormányzat részére fizesse meg. A kötelezettség nem szerepeltetése esetén a Fennálló Tartozásnak az Új Ingatlanok átruházott részére vonatkozó fizetési kötelezettsége az ingatlan vagy üzletrész tulajdonjogának átszállásakor lejárttá és esedékessé válik.

1.6. A Kezes a jelen Szerződés aláírásával visszavonhatatlanul és feltétel nélkül a Ptk. 6:416. §-a és 6:420. §-a szerinti készfizető kezességet vállal az Önkormányzattal szemben az Új Kötelezettet terhelő Fennálló Tartozás teljesítésére az Önkormányzat javára („**Kezesség**"). A Kezesség alapján a Kezes arra vállal kötelezettséget, hogy ha az Új Kötelezett nem tesz eleget bármely, a Fennálló

Tartozásnak azok esedékességekor, úgy az Önkormányzat vonatkozó felhívásában meghatározott összeget, amelynek fizetését az Új Kötelezett elmulasztotta, legkésőbb a felhívás Kezes általi kézhezvételétől számított 10 (tíz) munkanapon belül a felhívásában megjelölt számlára megfizeti. A Kezes által vállalt Kezesség készfizető kezesség, ezért a Kezes nem hivatkozhat a Ptk. 6:419. §-ban foglalt sortartás kifogására sem az Önkormányzattal, sem semmilyen más személlyel szemben, így a Kezes sem követelheti, hogy az Önkormányzat a követelést először az Új Kötelezettől hajtsa be. Továbbá a Felek a félreértések elkerülése érdekében rögzítik, hogy a jelen Kezesség nem tekinthető a Ptk. 6:421. § szakaszában foglalt kártalanító kezességnek.

2. VEGYES RENDELKEZÉSEK

2.1. A Felek kizárólag írásban módosíthatják, illetve egészíthetik ki a jelen Szerződést.

2.2. A jelen Szerződésre a magyar jog az irányadó.

2.3. Bármely, a jelen Szerződésből eredő vagy azzal kapcsolatos jogvita (beleértve az annak létezésére, érvényességére vagy megszűnésére vonatkozó kérdéseket) tekintetében a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény vagy annak megfelelő mindenkor hatályos jogszabály rendelkezései alapján az illetékességgel rendelkező magyar bíróság jár el.

Melléklet:
1. számú melléklet: Önkormányzat értesítésének mintája

Budapest / Fót, 2020. szeptember 9.

PROLOGIS HUNGARY THIRTY TWO KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG.
képviseli:
Bellák Balázs
ügyvezető

FINEXT GLOBAL 2. PEDCO INGATLANFORGALMAZÓ RÉSZALAP
képviseli:
FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli:
Karai Péter
vezető tisztségviselő

2020 SZEPT 09.

FÓT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
képviseli:
Dr. Vass György
polgármester

FUTUREAL HOLDING VAGYONKEZELŐ ÉS INGATLANHASZNOSÍTÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
képviseli:
Nemes Rudolf meghatalmazással

2.1. MELLÉKLET
Az értesítés mintája az Önkormányzat számára

Fót Város Önkormányzata
2151 Fót, Vörösmarty tér 1.

Dr. Vass György
Polgármester Úr részére

TÁRGY: ÉRTESÍTÉS SZERZŐDÉSÁTRUHÁZÁSRÓL

Tisztel Önkormányzat, tisztelt Polgármester Úr!

Ezúttal hivatkoztunk a Prologis Hungary THIRTY TWO Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 7.; cégjegyzékszám: 01-09-915778; adószám: 14322396-2-43; statisztikai számjel: 14322396-6820-113-01) és Fót Város Önkormányzata között 2017. július 14. napján létrejött településrendezési szerződéssel („**Településrendezési Szerződés**") kapcsolatban

(i) a Fót Város Önkormányzata;

(ii) a Prologis Hungary THIRTY TWO Korlátolt Felelősségű Társaság; és

(iii) a FINEXT GLOBAL 2. PEDCO Ingatlanforgalmazó Részalap (FINEXT GLOBAL INGATLANFORGALMAZÓ ZÁRTKÖRŰ ESERNYŐALAP) [székhelye: 1082 Budapest, Futó u. 43-45.; lajstromszáma: 1221-39-2; adószáma: 19051176-2-42; statisztikai számjele: 19051176-6810-915-01; képviseletében eljár: FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-044934; adószáma: 13052502-2-42; statisztikai számjele: 13052502-6630-114-01; képviseli: Karai Péter vezető tisztségviselő önállóan)]

között 2020. szeptember [•]. napján szerződés átruházás és kötelezettség átvállalása tárgyában vonatkozó kötött megállapodásra („**Átruházási Szerződés**").

Az Átruházási Szerződés 1.4 pontja szerint az Átruházási Szerződésben meghatározott Szerződésátruházás az Önkormányzat mint a Településrendezési Szerződésben maradó fél értesítésével és a Zárás megtörténtével válik hatályossá.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a Prologis Hungary THIRTY TWO Korlátolt Felelősségű Társaság és a FINEXT GLOBAL 2. PEDCO Ingatlanforgalmazó Részalap a Fót belterület 5460/9, 5460/26, 5460/27, 5460/28, 5460/29, 5460/30, 5460/31, 5460/32, 5460/33, 5460/34, 5460/35, 5460/36, 5460/37, 5460/38, 5460/39, 5460/40, 5460/41, és 5460/42 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok trágyában

2020. augusztus 28. napján adásvételi szerződést kötött („**Adásvételi Szerződés**"), melynek Zárására 2020. szeptember [•]. napon sor került.

A jelen értesítés Ptk. 6:209. § (1) bekezdésében meghatározott értesítésnek minősül.

Budapest, 2020. szeoptember [•].

PROLOGIS HUNGARY THIRTY TWO KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG.
képviseli:
Bellák Balázs
ügyvezető

FINEXT GLOBAL 2. PEDCO INGATLANFORGALMAZÓ RÉSZALAP
képviseli:
FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli:
Karai Péter
vezető tisztségviselő

MEGHATALMAZÁS

Dr. Futó Péter György mint a **Futureal Holding Vagyonkezelő és Ingatlanhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.; cégjegyzék szám: Cg. 01-10-045281; adószám: 13546667-2-42; statisztikai számjele: 13546667-7010-114-01; képviseletében eljár: Dr. Futó Péter György vezérigazgató) (a „**Meghatalmazó**") vezérigazgatója jelen meghatalmazással

meghatalmazom

Nemes Rudolfot (születési hely, idő: Budapest, 1980. április 23., anyja neve: Klekot Ágnes Anna, személyi azonosító jele: 1-800423-2878, lakcíme: 1113 Budapest, Ibrahim utca 30-38. B. ép. 7. em. 5.; személyi igazolvány száma: 074405EE, magyar állampolgár, születési neve: Nemes Rudolf) (a „**Meghatalmazott**"), hogy Meghatalmazó nevében és képviseletében önállóan, teljes jogkörrel eljárva megtegye az alábbi jognyilatkozatokat:

(i) a **Prologis Hungary THIRTY TWO Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 7.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-915778; adószám: 14322396-2-43; statisztikai számjel: 14322396-6820-113-01; képviseletében eljár: Bellák Balázs ügyvezető önállóan) mint eredeti kötelezett (az „**Eredeti Kötelezett**");

a **FINEXT GLOBAL 2. PEDCO Ingatlanforgalmazó Részalap** (FINEXT GLOBAL INGATLANFORGALMAZÓ ZÁRTKÖRŰ ESERNYŐALAP) [székhelye: 1082 Budapest, Futó u. 43-45.; lajstromszáma: 1221-39-2; adószáma: 19051176-2-42; statisztikai számjele: 19051176-6810-915-01; képviseletében eljár: **FINEXT Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-044934; adószáma: 13052502-2-42; statisztikai számjele: 13052502-6630-114-01; képviseli: Karai Péter vezető tisztségviselő önállóan) mint az új kötelezett (az „**Új Kötelezett**");

Fót Város Önkormányzata (cím: 2151 Fót, Vörösmarty tér 1.; statisztikai számjel: 15731096-8411-321-13; adószám: 15731096-2-13; képviseletében eljár: Dr. Vass György polgármester) (az „**Önkormányzat**"); és

a Meghatalmazó mint kezes

között létrejövő, az Eredeti Kötelezett és az Önkormányzat között 2017. július 14. napján a Fót belterület 5451/2, 5460/9, 5460/10, 5460/11, 5460/12, 5460/13, 5460/14, 5460/15, 5460/16, 5460/17, 5460/18, 5460/19, 5460/20 és 5460/23 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanokra (az „**Ingatlanok**") vonatkozóan megkötött településrendezési szerződés átruházásra irányuló szerződést (a „**Szerződés**") a Meghatalmazó mint kezes képviseletében megkösse;

(ii) bármely a fenti Szerződéshez, ahhoz kapcsolódó dokumentumokhoz kapcsolódó, annak mellékletét képező további dokumentumok megkössön; és

(iii) minden dokumentumot, megállapodást, igazolást, nyilatkozatot és okmányt (ideértve a fenti Szerződés és jognyilatkozatok (akár egyoldalúan vagy több jogalany között jött létre), esetleges

módosítását is) - mindazon változtatásokkal és módosításokkal, amelyek szükségesek, vagy ajánlatosak a fenti Szerződéssel és dokumentumokkal kapcsolatban (az ilyen szükséges és ajánlatos változtatásokat és módosításokat a Meghatalmazott teljes önállósággal jogosult meghatározni) megkössön vagy megtegyen; továbbá

(iv) a Meghatalmazó nevében és képviseletében önállóan megtegyen minden olyan jogcselekményt, amely szükséges vagy ajánlatos a fenti Szerződéssel, dokumentumokkal, azok módosításával, a Meghatalmazó ezekhez kapcsolódó jogainak bejegyzése vagy létrehozása érdekében.

A jelen Meghatalmazás a visszavonás napjáig érvényes.

A Meghatalmazottnak a jelen meghatalmazás alapján vagy azzal kapcsolatban tett bármely jognyilatkozatát úgy kell tekinteni, hogy azt a Meghatalmazó engedélyezte, megerősítette és jóváhagyta.

Kelt Budapesten, 2020. szeptember 7. napján.

Futureal Holding Zrt.
képviseletében:
Dr. Futó Péter György vezérigazgató
Meghatalmazó