

## SZINDIKÁTUSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata** (székhelye: H-1073 Budapest Erzsébet krt. 6., postázási cím: 1073, Budapest Erzsébet krt. 6., statisztikai számjele: 15507008-7510-32101, adószáma: 15507008-2-42.) képviselőjében Hunvald György polgármester (a továbbiakban: Önkormányzat),

másrészről az

**ENGEOKOM HUNGARY Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1024 Budapest, Rómer Flóris u. 28., Cégjegyzékszám: , adószám: ) képviselőjében Kapos János ügyvezető (a továbbiakban: ENGEOKOM),

- ENGEOKOM és Önkormányzat a továbbiakban együttesen: Felek - között a mai napon következő feltételek mellett.

### A szerződés célja

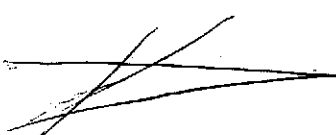
1.) Szerződő **Felek** rögzítik, hogy az **Önkormányzat** 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll **Budapest VII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 34544/1. helyrajzi szám** alatt felvett lakóház, udvar megjelölésű 1054 m2 alapterületű ingatlan, amely természetben Budapest VII. Dohány u. 31. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan**) Az ingatlanon álló épületben 11 lakás van, melyekben bérlők laknak, a lakások komfort nélküli szoba-konyhás önkormányzati bérlakások. Az épületben található az ilyen célra már nem használt tudógondozó helyisége. Az **ingatlanra** érvényes kerületi szabályozási terv szerint, a jelenlegi épület lebontása utáni építési telekre lakóépület építhető.

**Felek** rögzítik, hogy a jelen pontban körülírt **ingatlanon** álló kiürített épület illetőleg épület lebontása utáni kialakított építési telek forgalmi értéke előzetes vagyoneértékelés alapján 140.000.000,-HUF azaz Egyszáz-negyvenmillió forintnak felel meg.

2.) Szerződő **Felek** rögzítik, hogy az **ENGEOKOM** érvényes ajánlatot tett az **Önkormányzat** részére, az 1.) pontban körülírt **Ingatlan** építési telek, közösen alapított és közös tulajdonú belföldi gazdasági társaság útján való hasznosítására. Az **ENGEOKOM** ajánlatában az általa megismert hatályos és érvényes építési előírásoknak megfelelő beépítettséggel, lakóépület építését javasolja.

3.) Szerződő **Felek** rögzítik, hogy a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete az **ENGEOKOM** 2.) pontban körülírt ajánlatát megismerte és egyetértett azzal, hogy a jelenleg **Önkormányzat** tulajdonában álló, az 1.) pontban körülírt, Budapest VII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 34544/1 helyrajzi szám alatt felvett lakóház, udvar megjelölésű 1054 m2 alapterületű, mely természetben Budapest VII., Dohány u. 31. szám alatt fekszik, ingatlant az Önkormányzat és **ENGEOKOM** által létrehozott közös gazdasági társaság útján kerüljön hasznosításra, akként, hogy az **ingatlanon** a hatályos és érvényes építési előírásoknak megfelelő lakóépület kerül megépítésére.

4.) Szerződő **Felek** rögzítik, hogy a jelen Szindikátusi Szerződés célja, hogy szabályozzák az 1.) pontban körülírt ingatlan 3.) pontban rögzítettek szerinti ingatlan - hasznosításával kapcsolatos közös célokat, az azok megvalósításához szükséges jövőbeli együttműködésüket,



az ennek keretében megteendő lépéseiket és kifejtendő magatartásaikat, az együttműködés szervezeti kereteinek létrehozásához szükséges megállapodásaikat és a szervezeten belüli egymáshoz való viszonyaikat.

### Projekt társaság

5.) Szerződő **Felek** rögzítik, hogy az **Önkormányzat** és az **ENGEOKOM Felek**, mint Alapító Tagok közösen korlátolt felelősségű társaságot alapítanak (a továbbiakban **Társaság**), az alábbiak szerint:

a) a **Társaság** alaptőkéje 3.000.000,-HUF azaz Hárommillió forint törzstőke. Szerződő **Felek** rögzítik, hogy a korlátolt felelősségű társaságban az **ENGEOKOM** többségi részesedést szerez,

- **ENGEOKOM** törzsbetétje 2.000.000,-HUF azaz Kettőmillió forint készpénzbetét,

- **Önkormányzat** törzsbetétje 1.000.000,-HUF azaz Egymillió forint készpénzbetét,

b) A törzsbetétek rendelkezésére, társaság tulajdonba adásának időpontja az Alapító Okirat aláírásától számított 15 (tizenöt) napon belül a **Társaság** bankszámlájára történő befizetéssel.

c) A **Társaság** cégneve: Dohány 31 Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság, rövidített cégneve: Dohány 31. Kft.

d) A **Társaság** székhelye: H-1072 Budapest, Rákóczi út 32., melyhez a tulajdonos a cégbejegyzési eljárásához külön íven szövegezett tulajdonosi hozzájárulását adja.

A **Társaság** telephelye: H-1074 Budapest, Dohány utca 31. (Budapest VII. Kerületi ingatlan-nyilvántartásban Belterület 34544/1. hrsz. alatt felvett ingatlan), melyhez a tulajdonos **Önkormányzat** a cégbejegyzési eljárásához külön íven szövegezett tulajdonosi hozzájárulását adja.

e) A **Társaság** tevékenységi körei:

**Főtevékenység:**

70.12'03      *Ingatlanforgalmazás*

**Egyéb tevékenység:**

67.13'03      *Máshova nem sorolt egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység*

70.11'03      *Ingatlanberuházás, eladás*

70.20'03      *Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése*

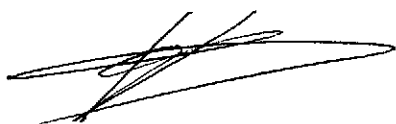
70.31'03      *Ingatlanügynöki tevékenység*

70.32'03      *Ingatlankezelés*

f) A **Társaság** előtársaságként működését társasági iratok cégbírósághoz történő benyújtását követően megkezdheti.

g) A **Társaság** alapításkori vezető tisztségviselője (ügyvezetője) személyének jelölésére az **ENGEOKOM** jogosult, azzal, hogy az **Önkormányzat** ezen jelöléshez hozzájárulását a vezető tisztségviselő személyének összeférhetlensége esetén jogosult megtagadni.

Szerződő **Felek** rögzítik, hogy a **Társaság** vezető tisztségviselőjének (ügyvezetőjének) képviseleti és aláírási joga önálló.



h) A **Társaság** működése során, az **Önkormányzat** a **Felek** 4.) pontban rögzített közös céljának megfelelően a **Társaságban** tagsági jogait a közös célnak megfelelően, a **Társaság** legfőbb szerint határozati javaslatai során köteles az **ENGEOKOM** mellett szavazni és minden szavazatával támogatni a 4.) pontban körülírt célt.

Szerződő **Felek** rögzítik, hogy amennyiben az **ENGEOKOM** úgy ítéli meg, hogy a **Társaságnak** esetlegesen második vagy harmadik vezető tisztségviselőre (ügyvezetőre) van szüksége alapítás, működése során, úgy az **Önkormányzat** a g.) pontban rögzítettekre figyelemmel, a jelen h.) pont az irányadó.

i) Szerződő **Felek** rögzítik, hogy amennyiben bármely szabály, előírás a **Társaságnál** Felügyelő Bizottság létrehozását teszi kötelezővé, vagy egyéb okból a **Társaságnál** Felügyelő Bizottság működése előírt, úgy a Felügyelő Bizottság 3 (három) tagból áll, akik közül az **Önkormányzat** egy személyt, az **ENGEOKOM** mindenkor két személyt jogosult jelölni, és a felek egymás jelöltjei vonatkozásában kötelesek alapítói, illetve taggyűlési jogait a jelöléseknek megfelelően gyakorolni és a jelölésre jogosult határozati javaslata mellett szavazni. A felügyelő bizottság tagjait megbízásuk ellátásáért semmilyen jogcímen díjazás vagy költségtérítés semmilyen jogcímen nem illeti meg.

j) Szerződő **Felek** rögzítik, hogy amennyiben a **Társaságnál** jogszabály vagy más előírásnál fogva kötelező könyvvizsgálónak szükséges működnie, úgy a könyvvizsgáló személyére vonatkozóan egyik **Félnek** sincs a másik **Fél** által elfogadandó előzetes jelöltállítási joga, hanem bármely **Fél** jogosult a könyvvizsgáló személyére javaslatot tenni és a könyvvizsgáló megválasztásáról a **Társaság** Taggyűlése egyszerű szótöbbséggel határoz.

k) Szerződő **Felek** rögzítik, hogy a **Társaság** Alapító Okiratának egyéb rendelkezéseit a jelen szerződés mellékletéhez csatolt Alapító Okirat tervezet tartalmazza.

6.) Szerződő **Felek** rögzítik, hogy a **Társaság** alapításával és a cégnyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségeket az **ENGEOKOM** köteles annak felmerülésével egyidejűleg előlegezni, a **Társaság** jogerős cégbejegyzését követően azonban a **Társaság** alapításával és cégbejegyzésével felmerült és megfizetett mindennemű költséget azonban a **Társaságra** jogosult hárítani.

7.) Szerződő **Felek** rögzítik, hogy a 3.) pontban rögzített közös célnak megfelelően az építendő lakások műszaki paramétereiről és megvalósított lakások hasznosításáról (pl. eladás, bérbeadás egyéb jogcímen történő hasznosítás) a **Társaság** tagja, a törzsbetétek arányától és a **Társaság** Alapító Okirata rendelkezésétől függetlenül a **Társaság** Taggyűlésén Tagok egyhangú szavazatukkal döntenek.

### **A Társaság Törzstőkéjének felemelése**

8.) Szerződő **Felek** rögzítik, hogy az 1.) pontban körülírt **ingatlan** építkezéshez az ingatlant, a lakások kiürítését az épület lebontását az **Önkormányzat** biztosítja, az 5.) pontban rögzített, közösen alapítandó **Társaság** törzstőkéjének felemelése keretében, az alábbiak szerint:

a) az **ingatlan** kiürítése és annak lebontását követő, bontási munkálatok befejezését követő legfeljebb 45 (negyvenöt) napon belül, Taggyűlési Határozattal a **Társaság**



törzstőkéjét felemelik legalább olyan összeggel, amely megfelel az 1.) pontban megjelölt **ingatlan**, mint építési telek ingatlan könyvvizsgáló által meghatározott ingatlan apport értéknek.

b) az **ingatlant** az a) pontban meghatározott értéken, a Társaság törzstőkéje felemelésével, az **Önkormányzat** apport jogcímén az 5.) pontban körülírt **Társaság** rendelkezésére bocsátja és tulajdonába adja, és **Önkormányzat** jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal az ehhez szükséges társasági és cégbírósági bejegyzéshez kötelezően szükséges iratok aláírására.

9.) Szerződő **Felek** rögzítik, hogy a 8.) pontban rögzítettekkel egyidejűleg, vagy azt követő időpontban legkésőbb a 3.) pontban körülírt építkezés megkezdéséig, az **ENGEOKOM** a **Társaságban** többségi tulajdont köteles szerezni, melyre vonatkozóan az **ENGEOKOM** a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal. Az **Önkormányzat** már most a jelen szerződéssel, minden további feltétel teljesülése nélkül kötelezettséget vállal arra, hogy az **ENGEOKOM** többségi tulajdonszerzéséhez hozzájárul és az ehhez szükséges társasági jogi és Taggyűlési döntésekhez igen szavazatával hozzájárul és szükséges jognyilatkozatokat megteszi és átadja **Társaság** részére.

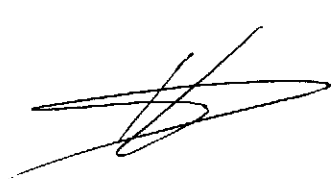
10.) Szerződő **Felek** megállapodnak abban, hogy az 1.) pontban írt ingatlanok a 8.) pontban rögzítettek szerinti aporthoz kapcsolódó mindenkor ÁFA –ját, amennyiben az szükséges, a **Társaság** fedezi, akként, hogy a **Társaság** mint apportot fogadó külön megállapodást köt az **Önkormányzattal**, mint az apport szolgáltatójával, hogy amennyiben a **Társaság** az ingatlan apportja kapcsán az apportot szolgáltató **Önkormányzat** helyett ÁFA fizetést teljesít, úgy azt saját nevében és céljaira jogosult visszaigényelni. Szerződő **Felek** rögzítik továbbá, hogy az ingatlan apportját terhelő, a mindenkor hatályos illetéktörvény szerinti ingatlan átruházási illeték megfizetése a **Társaság**ot terheli.

### Az épület kiürítése és lebontása

11.) Szerződő **Felek** rögzítik, hogy az 5.) pontban körülírt **Társaság** bonyolítja az 1.) pontban írt ingatlanban még bent lakó esetében az egyes lakások kiürítését az **Önkormányzat** nevében, és amennyiben ehhez külön megbízás, meghatalmazás szükséges, úgy azt **Önkormányzat** a **Társaság** felhívására haladéktalanul megteszi. Szerződő **Felek** a lakások kiürítésével összefüggésben rögzítik, hogy a lakások kiürítése akként történik, hogy vagy az **Önkormányzat** biztosít a bentlakó bérlők számára jogszabály szerint másik megfelelő bérlakást, vagy annak a bent lakó bérlőnek, aki a bérlakásából történő kiköltözés fejében készpénzt is elfogad, az **Önkormányzat** fizeti ki a kiköltöző bérlő számára a pénzbeli térítést.

12.) Szerződő **Felek** rögzítik, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan kiürítését követően az **Önkormányzat** az ingatlant a **Társaság** részére birtokba adja és a **Társaság** készítteti el a jelenlegi felépítmény bontásához szükséges bontási tervet és szerzi be a jogerős és végrehajtható bontási engedélyt, amelynek kézhezvétele után saját költségén gondoskodik a jelenlegi felépítmény elbontásáról és az ingatlan építési területté előkészítéséről.

13.) Az **Önkormányzat** a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződést aláírását követő időpontban – saját döntése alapján –, az 1.) pontban körülírt ingatlanban nem ad bérbe (használatba) lakást (helyiséget) harmadik személy részére semmilyen jogcímen. Szerződő **Felek** rögzítik, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan tényleges



kiürítéséig és az ingatlan a Társaság részére történő birtokbaadásáig a Bérbeadó jogokat az Önkormányzat gyakorolja, és ezzel együtt terhelik a bérbeadó kötelezettségei.

14.) Szerződő Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat külön okiratba foglalt meghatalmazása és a megbízása alapján a Társaság készíti elő és köti meg az Önkormányzat, mint bérbeadó helyett és nevében az 1.) pontban körülírt ingatlanok valamennyi még bentlakó bérlőjével (használójával), a bérleti szerződéseket (használatot) megszüntető megállapodásokat (a továbbiakban: bérlő-megállapodás). A bérleti szerződésekről és a használatra jogcímmel rendelkezőkről az Önkormányzat az ENGEOKOM -ot teljes körben tájékoztatta, és Önkormányzat ezzel összefüggésben kötelezettséget vállal arra, hogy a Társaság jogerős cégbírósi bejegyzését követő a követő 15 (tizenöt) napon belül a bérleti szerződéseket a Társaságnak átadja.

15.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a 14.) pontban rögzített Bérleti Szerződéseket (használatot) megszüntető megállapodások feltételei a következők:

- a) a bérleti szerződés/használat a megállapodás aláírása napján szűnjön meg,
- b) a megállapodás írja elő az ingatlan (bérlemény) megállapodás aláírását követő 3 hónapon belüli tényleges elhagyását (kiürítését) és a bérbeadónak való visszaadását,
- c) a megállapodás feleljen meg a jogszabályoknak,
- d) a megállapodások kerüljenek közjegyzői okiratba foglalásra.

16.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlőkkel megkötendő megállapodások szövegét annak aláírását megelőzően az Önkormányzattal, mint bérbeadóval előzetesen egyeztetni kell és az Önkormányzatnak előzetesen jóváhagyni szükséges. Az Társaság a bérleti (használati) jogviszonyok közös megegyezéssel való megszüntetéséről szóló közjegyzői okirat fentiek szerint tartalmától kizárólag az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulásával térhet el és köthet megállapodást bérlőkkel (használókkal). A bérlőkkel aláírt közjegyzői okiratba foglalt megállapodásokat 3 (három) napon belül eredeti példányban vagy hitelesített másolatban át kell adni az Önkormányzatnak.

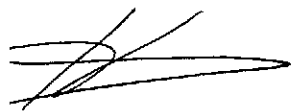
### A projekt előkészítése

17.) Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1.) pontban írt ingatlanra vonatkozó, a jelenlegi felépítmény bontásához szükséges bontási tervet a Társaság készítteti el és szerzi be a jogerős és végrehajtható bontási engedélyt, amelynek kézhezvétele után a Társaság gondoskodik a jelenlegi felépítmény elbontásáról és az ingatlan építési területté történő előkészítéséről.

18.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az ENGEOKOM saját költségén köteles gondoskodni a 3.) pontban körülírt felépítendő épület tervezéséért, engedélyezési tervdokumentációjának elkészítéséért, a szükséges szakhatósági hozzájárulások beszerzéséért és egyeztetések lefolytatásáért, valamint a jogerős és végrehajtható építési engedély kézhezvételét követően az új felépítmény megvalósításáért, a kiviteli tervek elkészítéséért és a használatbavételi engedély megszerzéséért.

### A projekt finanszírozása

19.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződésben körülírt projekt finanszírozásának megoldásához a Társaság jegyzett tőkéjének felemelésére lesz szükség, úgy az új törzsbetét jegyzésére és befizetésére kizárólag az ENGEOKOM jogosult, ám egyben köteles is és az új törzsbetét befizetésével a Társaságon belüli üzletrésze megnő,



melyhez az **Önkormányzat** már most minden további feltétel nélküli hozzájárulását adja, azzal, hogy az ehhez szükséges társasági Határozatokhoz hozzájárul és társasági iratokat aláírja.

20.) Szerződő **Felek** rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződésben körülírt project finanszírozásának megvalósításához nem elegendő a **Társaság** által felkínálható fedezet és további fedezet bevonása szükség úgy annak bevonására kizárólag **ENGEOKOM** jogosult, ám egyben köteles is.

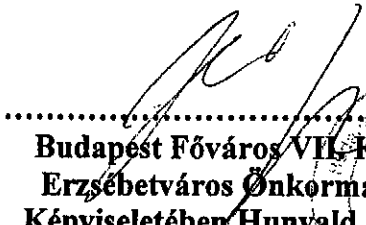
21.) Szerződő **Felek** rögzítik, hogy a jelen szerződésben körülírt project megvalósítását a **Társaság** köteles finanszírozni részben saját tőkéjéből, részben és esetlegesen az **ENGEOKOM** által biztosítandó hitelből, illetve részben és esetlegesen az **ENGEOKOM** kezdeményezésére és közreműködésével, illetve szervezésében felveendő hitelből.

22.) Szerződő **Felek** rögzítik és az **ENGEOKOM** a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy az **Önkormányzat** sem a finanszírozásban forrással vagy más módon, sem a finanszírozás megszervezésében közreműködéssel nem köteles és nem is kíván részt venni. A finanszírozás, illetve megszervezésének feladata kizárólag az **ENGEOKOM** kötelezettsége. Az **ENGEOKOM** köteles gondoskodni arról, hogy a **Társaság** bármely törvényes finanszírozás keretei között, de képes legyen a project megvalósítására és a jelen szerződésben foglaltak teljesítésére.

23.) Szerződő **Felek** megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályait tekintik irányadónak.

Szerződő **Felek** a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt Budapest, 2007. november hó<sup>30</sup> napján

  
.....  
Budapest Főváros VII. Kerület  
Erzsébetváros Önkormányzat  
Képviselőtében Hunvald György  
polgármester

  
.....  
**ENGEOKOM Kft.**  
Képviselőtében Kapos János ügyvezető

142

