

SZINDIKÁTUSI SZERZŐDÉS  
a továbbiakban: Szerződés

amely az alábbi felek között Budapesten jött létre  
egyrésztől:

- a NESTAL 7 PROPERTIES Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság  
székhelye: 1094 Budapest, Tompa u. 23. V/1.;  
cégjegyzékszám: 01-09-663178;  
képviseli: Saar Yehoshua Segal ügyvezető  
postázási cím: 1094 Budapest, Tompa u. 23. V/1.  
fax: +36 1 216 8156  
(a továbbiakban: NESTAL)

másrészről:

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

(NESTAL és Önkormányzat a továbbiakban együttesen: Felek)

Bevezető rész

Felek rögzítik, hogy az alább részletezett project megvalósítása tárgyában közöttük 2006. január 19. napján létrejött szindikátusi szerződés egyes feltételei módosításra szorulnak, tekintettel arra, hogy a szerződés aláírását követően a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (a továbbiakban: KÖH) ideiglenes műemléki védelem alá helyezte a project tárgyát képező ingatlant és 2006. szeptember 29. napján védetté nyilvánítás céljából felterjesztette a kulturális és oktatási miniszter részre. Felek megállapítják, hogy a műemlékvédelmi hatósági korlátozást követően a project a Felek által eredetileg tervezett és a 2006. január 19. napján kelt szindikátusi szerződésbe foglalt feltételekkel és tervek szerint már nem valósítható meg, illetve a beruházás költségei előreláthatólag körülbelül 100.000.000,-Ft-al nőnek meg. Ennek azonban az Önkormányzatra nézve semmilyen következménye nincs.

Jelen Szerződés aláírásával a Felek kinyilvánítják, hogy a project megvalósítására vonatkozó szándékuk a műemlékvédelmi hatósági korlátozás ellenére továbbra is töretlenül fennáll, ugyanakkor szükséges a megváltozott feltételeknek megfelelően a közöttük létrejött szindikátusi szerződés - annak mellékleteire is kiterjedően történő - módosítása.

Mindezek érdekében a Felek jelen Szerződés aláírásával hatályon kívül helyezik a közöttük 2006. január 19-én létrejött szindikátusi szerződést és az helyett a jelen Szerződésben foglalt feltételekben állapodnak meg.

Önkormányzat:

*h. l.*

Nestal:

*[Signature]*

Ellenjegyző:

*11*

Figyelemmel arra, hogy

- a NESTAL a magyar jog szerint 1997. október 10-én alapított és a Fővárosi Bíróság, mint cégbíróság által vezetett cégjegyzékbe 01-09-663178 cégjegyzékszám alatt bejegyzett, korlátolt felelősségű társaság cégformában működő gazdasági társaság, amelynek törzstőkéje 3 millió Ft, főtevékenysége a TEÁOR 2003 besorolás szerinti 70.12 '03 Ingatlanforgalmazás, s mint ilyen önálló jogi személy,
- az Önkormányzat a jogállására irányadó magyar jog szerint ugyancsak jogképes, önálló személyiséggel rendelkező jogalany,
- az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Fővárosi VII. kerületi, Akácfa u. 61. számú, az ingatlan-nyilvántartásba Budapest, belterület, 34089 hrsz. alatt felvett, 1587 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar megjelölésű felépítményes ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), amely Ingatlanon jelenleg található földszintes felépítményben az Önkormányzat Belső Erzsébetvárosi Gondo- és Szolgáltató Központja, illetve annak Idősek Napközi Otthona működik,
- az Ingatlant a KÖH 2006. április 10-én kelt határozatával ideiglenes műemléki védelem alá helyezte és 2006. szeptember 29. napján védetté nyilvánítás céljából felterjesztette a kulturális és oktatási miniszter részre,
- az Ingatlan értékét az Önkormányzat által felkért könyvvizsgáló előzetesen 176.000.000,- forintban állapította meg, amelyből a telekérték 142.830.000,- Ft, míg a felépítmény értéke 33.170.000,- Ft,
- az Önkormányzat célja, hogy a jelenlegi felépítmény műszaki színvonalát és ebből eredően az Idősek Napközi Otthona szolgáltatásainak színvonalát új felépítmény megvalósításával jelentősen emelje,
- a NESTAL célja, hogy tervei szerint a KÖH, illetve a vonatkozó műemlékvédelmi jogszabályok a jelen szerződés aláírása napján teljeskörűen még nem ismert, de feltételezett követelményeit és korlátozásait figyelembe véve az Ingatlanon található - várhatóan műemléki védettség alá kerülő - jelenlegi felépítményt részben felújítsa és részben (a műemléki értéket nem képviselő részek vonatkozásában) elbontsa, illetve az elbontott rész helyén új felépítménnyel építse be a vonatkozó építési és műemlékvédelmi előírások betartásával, továbbá a felépítmény részleges vagy teljes értékesítése és/vagy hasznosítása útján profitra tegyen szert,

ezért a Felek - amennyiben ez értelmezhető, úgy előszerződési jelleggel - úgy állapodnak meg, hogy - összhangban a magyar jog feltétlen érvényesülést igénylő szabályaival és a később megkötendő, ám a jelen Szerződésben egyes részleteket illetően alább szabályozandó társasági szerződés rendelkezésével a jelen Szerződésben rögzítsék és szabályozzák fenti céljaikból eredő közös feladataikat, az azok megvalósításához szükséges jövőbeli együttműködésüket, az együttműködésük keretében megteendő lépéseiket és kifejtendő magatartásaikat, az együttműködés szervezeti kereteinek létrehozásához szükséges megállapodásaikat és a szervezeten belüli egymáshoz, illetve a szervezethez való viszonyaikat és üzleti megállapodásaikat az alábbiak szerint.

#### A project meghatározása

A project a KÖH követelményeit és korlátozásait figyelembe véve - amennyiben lehetséges: a KÖH előzetes nyilatkozata birtokában - az Ingatlanon található, feltételezhetően műemléki értéket hordozó felépítmény-rész (azaz az Akácfa u. 61. meglévő utcai szárnya a pincével együtt) felújítása, és a feltételezhetően műemléki értéket nem hordozó jelenlegi felépítmény-rész elbontása után egy pincészinthez + földszinthez + az Akácfa u. 63. számú épülethez csatlakozóan 5-7 emelet (teraszosan emelkedik), az Akácfa u. 59. számú épülethez csatlakozóan 6-8 emelet (teraszosan emelkedik) szintet magában foglaló új felépítmény megvalósítása a Felek által a jelen Szerződés rendelkezései szerint létrehozandó és működtetendő Project Társaság keretei között.

Önkormányzat:

Nestal:

Ellenjegyző:

1.) **A Project Társaság létrehozása**

- 1.1. Jelen Szerződés aláírásától számított 60 napon belül a NESTAL a jelen Szerződés szerint megvalósítandó építkezés vonatkozásában, de a saját nevén, elvi építési engedély iránti kérelmet terjeszt – a műemléki védetségére tekintettel – építésügyi hatóságként eljáró KÖH elé.
- 1.2. Felek megállapodnak, hogy legkésőbb a fenti 1.1. pont szerinti elvi építési engedély NESTAL által történt kézhezvételét követő 60 napon belül létrehoznak egy korlátozott felelősségű társaságot abból a célból, hogy közös céljaik megvalósítása érdekében a létrehozandó korlátozott felelősségű társaság, mint project társaság (a továbbiakban: Project Társaság) keretei között közös gazdasági tevékenységet folytassanak a jelen Szerződésben, a Project Társaság megkötendő társasági szerződésében és a hatályos jogszabályokban rögzített feltételek szerint. A KÖH által hozott bármely közigazgatási határozattal szemben indított esetleges bírósági felülvizsgálati eljárás időtartamával a jelen pontbeli 60 napos határidő meghosszabbodik.
- 1.3. Abban a nem várt esetben, ha a KÖH a fenti 1.1. pont szerint kért elvi építési engedély iránti kérelmet elutasítja, akkor a NESTAL jogosult lesz választása szerint újabb elvi építési engedély iránti kérelmet benyújtani, vagy az alábbi 7.1. pont szerinti feltételek teljesülése mellett a jelen Szerződéstől elállni.
- 1.4. Felek megállapodnak, hogy a Project Társaság alapításkori törzstőkéjét a társasági szerződésben 353 millió, azaz Háromszázötvenhárommillió forintban fogják meghatározni azzal, hogy ezen törzstőkéből a NESTAL törzsbetétje 177 millió Ft, míg az Önkormányzat törzsbetétje 176 millió Ft lesz. Felek megállapodnak, hogy a Project Társaságnak kizárólag a jelen szerződést aláíró Felek lesznek tagjai, harmadik személyek – törvényben előírt esetek kivételével – a Project Társaság üzletrészeit nem szerezhetik meg.
- 1.5. Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat 176 millió Ft összegű törzsbetétjét kizárólag nem pénzbeli betét formájában bocsátja a Project Társaság rendelkezésére és adja annak kizárólagos tulajdonába. Az Önkormányzat nem pénzbeli betétjeként (apportjaként) a NESTAL elfogadja az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Ingatlant 176 millió Ft nettó értékben. Az Önkormányzat a Project Társaság alapításakor bocsátja az Ingatlant a Project Társaság rendelkezésére, illetve adja annak tulajdonába. Felek tudomásul veszik, hogy a műemléki védetség alá helyezést követően az Ingatlan tulajdonának átruházásához, így nem pénzbeli betétként a Project Társaság rendelkezésére bocsátásához szükséges lesz a KÖH jóváhagyása.
- 1.6. A NESTAL törzsbetétjét két részletben bocsátja a Project Társaság rendelkezésére. Felek megállapodnak, hogy a NESTAL köteles a társasági szerződés aláírásától számított 30 napon belül, de még a cégbejegyzési kérelem benyújtása előtt 177 millió Ft összegű törzsbetétjéből 88,5 millió Ft-ot a Project Társaság rendelkezésére bocsátani, annak törzstőke számlájára történő átutalás útján. A törzsbetétjéből fennmaradó 88,5 millió Ft-ot a társaság cégbejegyzésétől számított 6 hónapon belül köteles a Project Társaság rendelkezésére bocsátani.
- 1.7. Felek megállapodnak, hogy a Project Társaság alapításával és a cégnyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségeket a NESTAL köteles előlegezni a Project Társaság bejegyzését követően azonban e költségeket a Project Társaságra átháríthatja.
- 1.8. Felek megállapodnak, hogy abban a nem várt esetben, ha valamely szerződő Félnek felróható okból megghiúsul a jelen szindikátusi szerződés célját képező project, azaz a Project Társaság beruházásban a jelenlegi felépítmény részbeni felújítása, és részbeni lebontása, továbbá a lebontott rész helyén egy új felépítmény létesítése a jelen szerződésben körülírt főbb műszaki és jogi paraméterek szerint, úgy a megghiúsulásért felelős Fél megghiúsulási kötbért köteles a másik szerződő Fél részére fizetni. Felek a

Önkormányzat:



Nestal:



Ellenjegyző:



meghiúsulási kötbér összegét – a project teljes beruházási értékét figyelembe véve – 100.000.000,- Ft-ban (azaz Egyszázmillió forintban) állapítják meg. A kötbérre jogosult Fél érvényesítheti a kötbér összegét meghaladó kártérítési igényét is.

A jelen szerződésben meghatározott meghiúsulási kötbérre és kártérítésre vonatkozó szabályok hatályba lépésének feltétele a project társaság jogerős cégbejegyzése és az, hogy e bejegyzéssel kapcsolatos jogorvoslati határidők úgy járnak le, hogy a cégbejegyzést nem támadták meg.

- 1.9. Abban a nem várt esetben, ha az új felépítmény építése a Project Társaság beruházásában az új felépítményre vonatkozó jogerős építési engedély kézhezvételétől számított 20 hónapon belül nem kezdődne meg, úgy bármely Fél kérésére a Felek kötelesek a Project Társaságot végelszámolás útján megszüntetni. A végelszámolás útján történő megszűnés esetén is irányadó az alábbi 2.4 pont.

2.) **A Project Társaság szervezetére és működésére vonatkozó megállapodások**

- 2.1. A Felek megállapodnak, hogy a Project Társaság ügyvezetőjét alapításkor és azt követően minden alkalommal a NESTAL jogosult jelölni, míg az Önkormányzat a NESTAL által tett jelölésnek megfelelően köteles tagsági, azon belül is elsősorban alapítói és taggyűlési jogait gyakorolni és a NESTAL határozati javaslata mellett szavazni. Felek már most megállapodnak abban, hogy a Project Társaság első ügyvezetőjéül a NESTAL által javasolt Ofer Diamant-ot fogják kijelölni a Project Társaság alapításakor, akinek a megbízatása a Project Társaság alapításától számított 5 év határozott időtartamra fog szólni.
- 2.2. A Felek megállapodnak, hogy a Project Társaság 4 tagú felügyelő bizottsággal fog működni, akik közül az Önkormányzat és a NESTAL mindenkor két-két személyt jogosult jelölni, és a felek egymás jelöltjei vonatkozásában kötelesek alapítói, illetve taggyűlési jogaikat a jelöléseknek megfelelően gyakorolni és a jelölésre jogosult határozati javaslata mellett szavazni. A felügyelő bizottság tagjait megbízatásuk ellátásáért semmilyen fizetés vagy költségtérítés nem illeti meg.
- 2.3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a NESTAL – belátása szerint – úgy ítéli meg, hogy a Project Társaságnak esetlegesen második, vagy harmadik ügyvezetőre is szüksége van, úgy a második és/vagy harmadik ügyvezető jelölésére vonatkozóan a fenti 2.1. pontban írt rendelkezések irányadók azzal, hogy több ügyvezető esetén a cégjegyzési jogosultság és az esetleges munkavállalók feletti munkáltatói jogkör gyakorlás mikéntje és módja vonatkozásában a NESTAL javaslatai irányadók és amennyiben azok a jogszabályi követelményeknek is megfelelnek, úgy az Önkormányzat a javaslataknak megfelelően köteles gyakorolni alapítói, illetve taggyűlési jogait.
- 2.4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Project Társaság a jelen Szerződés 6. fejezetében szabályozott szétválást megelőzően bármely okból megszűnne, úgy az esetleges hitelezők kielégítése után fennmaradó vagyonból történő részesedés (likvidációs hányad) tekintetében az Önkormányzatot, mint a Project Társaság tagját likvidációs elsőbbség illeti meg, azzal, hogy az Önkormányzatot megillető likvidációs hányad legfeljebb 176.000.000,- Ft lehet. Az ezt meghaladó vagyon pedig – amennyiben van ilyen – annak mértékére tekintet nélkül, teljes egészében a NESTAL-t illeti. Az Önkormányzatot megillető likvidációs hányad legmagasabb összegének meghatározása kifejezetten az Ingatlan értékére tekintettel került megállapításra, amely Ingatlan az Önkormányzat által – nem pénzbeli betétként – szolgáltatott egyetlen eszköz, míg minden további eszközt a NESTAL bocsát a Project Társaság rendelkezésére.
- 2.5. Felek megállapodnak, hogy a Project Társaság könyvvizsgálójának személyére vonatkozóan egyiküknek sincs a másik fél által elfogadandó előzetes jelöltállítási joga, hanem bármely fél jogosult a könyvvizsgáló személyére javaslatot tenni és a könyvvizsgáló megválasztásáról a Project Társaság taggyűlése egyszerű szótöbbséggel határoz.

Önkormányzat:

Nestal:

Ellenjegyző:

- 2.6. A Project Társaság működése során az Önkormányzatot pótbefizetési kötelezettség nem terheli.
- 2.7. A Felek megállapodnak hogy egyebekben a mindenkor hatályos társasági törvény rendelkezései lesznek irányadók a Project Társaság szervezetére és működésére.
- 3.) **A project megvalósítása**
- 3.1. A Felek rögzítik, hogy a fenti Bevezető részben írt céljaik közös eredményeként elhatározták, hogy a Project Társaság keretei között megvalósuló közös gazdasági tevékenységük arra irányul, hogy a Project Társaság ésszerű határidőn belül és a vonatkozó műemlékvédelmi előírások és kötelezettségek figyelembevételével, valamint jogerős és végrehajtható építési engedély alapján felújítsa a védettség alá kerülő felépítmény-részt és egyidejűleg elbontsa a műemléki értékeket nem hordozó felépítmény-részt, hogy annak helyén egy új felépítményt létesítsen.
- 3.2. A Felek megállapodnak, hogy a Project Társaság, mint apportot fogadó külön megállapodást köt az Önkormányzattal, mint az apport szolgáltatójával az Ingatlan apportját terhelő ÁFA viseléséről és finanszírozásáról azzal, hogy amennyiben a Project Társaság az Ingatlan apportja kapcsán az apportot szolgáltató Önkormányzat helyett ÁFA fizetést teljesít, úgy természetesen azt saját nevében és céljaira jogosult visszaigényelni.
- 3.3. A Felek megállapodnak, hogy a Project Társaságot terheli az Ingatlan apportját terhelő, az illetéről szóló 1990. évi XCIII. tv. 19. § (1) bekezdése szerinti ingatlan átruházási illeték megfizetésének a kötelezettsége is.
- 3.4. Felek megállapodnak, hogy a Project Társaság készítteti el a műemléki értékeket nem hordozó felépítmény-rész bontásához szükséges bontási tervet és szerzi be a jogerős és végrehajtható bontási engedélyt, amelynek kézhezvétele után saját költségén gondoskodik a műemléki értékeket nem hordozó felépítmény-rész elbontásáról és az Ingatlan építési területté történő előkészítéséről.
- 3.5. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb jelen szindikátusi szerződés aláírásától számított 12 (tizenkettő) hónapon belül a jelenlegi felépítményt saját költségén kiüríteti, illetve kiüríti. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra is, hogy - a kiürítés és az új felépítményre vonatkozó jogerős használatbavételi engedély kiadása közötti időszakban - az Idősek Napközi Otthonának ideiglenesen helyt adó Budapest, VII. kerület, Dohány utca 22-24. szám alatt található, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan felújítására, illetve átalakítására vonatkozó jogerős építési engedély kézhezvételétől számított 45 napon belül a hatályos jogszabályok által megkövetelt formában közbeszerzési eljárást hirdet meg a felújítási-átalakítási munkálatok elvégzése tárgyában. Amennyiben az Önkormányzat a jelen pontban foglalt kötelezettségeinek a jelen pont szerinti határidőn belül nem tesz maradéktalanul eleget, úgy késedelmi kötbért köteles a NESTAL részére fizetni, amely késedelmi kötbér mértéke 100.000,- Ft /nap, a késedelem minden napja után. Az Önkormányzat jelen Szerződés aláírásával szavatol azért, hogy harmadik személyek a jelenlegi felépítményből történő kiürítéssel kapcsolatban nem támasztanak igényt a Project Társasággal szemben. Amennyiben e szavatossági kötelelem ellenére harmadik személy a Project Társasággal szemben igényt támaszt, úgy az alól az Önkormányzat köteles a Project Társaságot teljes terjedelmében és annak minden járulékaival együtt mentesíteni.
- 3.6. Felek megállapodnak, hogy kizárólag a Project Társaság felel az Ingatlanon található felépítmény részek közül a műemléki értékeket nem hordozó felépítmény-rész szakszerű és a kiadandó bontási engedélynek megfelelően történő elbontásáért, illetve a bontási munkálatokból származó kockázatok a Project Társaságot terhelik.
- 3.7. A Project Társaság saját költségén köteles gondoskodni a felépítendő új épület, illetve a védettség alá eső felépítmény-rész tervezéséért, engedélyezési tervdokumentációjának elkészítéséért, a szükséges szakhatósági hozzájárulások beszerzéséért és egyeztetések

Önkormányzat:

29

Nestal:

Jro

Ellenjegyző:

M

- lefolytatásáért, valamint a jogerős és végrehajtható építési engedély kézhezvételét követően a védettséget élvező felépítmény-rész felújításáért és az új felépítmény megvalósításáért, a kiviteli tervek elkészítéséért és a használatbavételi engedély megszerzéséért. Felek megállapodnak, hogy kizárólag a Project Társaságot terheli annak kockázata, hogy a project kapcsolatos elképzelései megvalósítására megkapja-e a szükséges jogerős és végrehajtható építési hatósági engedélyt. Felek tudomásul veszik, hogy a project megvalósítása során építésügyi hatóságként a KÖH jár el, kivéve, ha az ideiglenes védefttség anélkül szűnnie meg, hogy az Ingatlant műemléki védefttség alá helyeznék.
- 3.8. A Felek megállapodnak, hogy a megvalósítandó új felépítmény funkcióját tekintve jellemzően kis alapterületű lakásokból álló apartmanház lesz, amely – összhangban az Önkormányzat céljaival és a felmerült területi igényekkel – nyugdíjasházként, esetlegesen ún. emelt szintű idősek otthonaként is üzemeltethető azzal, hogy a funkciót illetően a NESTAL-t illeti meg a végső döntés joga.
- 3.9. A Felek megállapodnak, hogy a felújított jelenlegi felépítmény földszintjén, és/vagy az új felépítmény magasföldszintjén/I. emeletén az Akácfa utcáról történő megközelítés lehetőségével egy olyan összesen bruttó 600 m<sup>2</sup> alapterületű, egy vagy több részből álló ingatlan fog létesülni, amely alkalmas a jelenlegi felépítmény Idősek Napközi Otthona funkciójának befogadására és betöltésére. A bruttó 600 m<sup>2</sup> alapterületű új Idősek Napközi Otthona műszaki programját és berendezéseit, felszerelését a jelen Szerződés 1. számú melléklete tartalmazza. Az új Idősek Napközi Otthona beruházási költségét a Felek mintegy, de legfeljebb 146 millió Ft + ÁFA összegben állapítják meg és rögzítik, hogy az természetesen magában foglalja az új Idősek Napközi Otthonára eső, arányosan számítandó, a felújítás, és az új felépítmény közös szerkezeteinek és részeinek megvalósításából eredő költségeket és a berendezési és felszerelési tárgyak költségeit is.
- 3.10. A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés megkötésekor még nem állnak rendelkezésre a megvalósítandó felépítmény tervei, ám azokat az új Idősek Napközi Otthona jelen Szerződésben és mellékleteiben rögzített paraméterei kivételével a NESTAL kezdeményezésére a Project Társaság szabadon állapíthatja meg, nyilvánvalóan az építési és műemlékvédelmi előírások betartásával. Az Idősek Napközi Otthona mellett, attól elkülönítve, a földszinten további helyiségek kerülnek a NESTAL kezdeményezésére, a Project Társaság döntése szerint kialakításra, amely helyiségek – az alábbi 3.11. pont szerinti társasházi külön tulajdonú ingatlanokként – a Project Társaság kizárólagos tulajdonában maradnak az alábbi 6. részben körülírt kiválás után is.
- 3.11. A Felek megállapodnak, hogy - a műemléki védefttség fennállása esetén a KÖH előzetes jóváhagyásával - a Project Társaság a jogerős és végrehajtható építési engedély kézhezvételét követően köteles társasházi alapító okiratot készíteni és a társasház alapításának tényét az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetni, majd a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély kézhezvételét követően a társasháznak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséről gondoskodni. A Felek megállapodnak, hogy a leendő társasház alapító okiratának úgy kell szólnia, hogy az új Idősek Napközi Otthona - a megvalósulás függvényében egy vagy több - külön tulajdonú ingatlanként, önálló helyrajzi számmal/számokkal nyerjen felvételt az ingatlan-nyilvántartásba.
- 3.12. Felek megállapodnak, hogy a NESTAL szabadon és saját belátása szerint határozhatja meg, hogy a megvalósítandó felújított és az új felépítmény egyes, a társasház-tulajdon szempontjából külön tulajdoni jellegű egységeit – ide nem értve az új Idősek Napközi Otthonát – részben vagy egészben értékesíti a Project Társaság, és/vagy azokat részben vagy egészben más módon hasznosítja. E kérdések vonatkozásában a Project Társaság a NESTAL kezdeményezése szerint köteles eljárni és az Önkormányzat a NESTAL kezdeményezésének megfelelően köteles tagsági, azon belül is elsősorban taggyűlési jogait gyakorolni és a NESTAL határozati javaslata mellett szavazni.

Önkormányzat:

Nestal:

Ellenjegyző:

#### 4.) Az Ingatlannal kapcsolatos nyilatkozatok

- 4.1. Az Önkormányzat jelen Szerződés aláírásával is szavatolja, hogy az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes kizárólagos tulajdona, továbbá szavatol azért is, hogy jogosult – a KÖH jóváhagyásával – az Ingatlan apportálására és a Project Társaság tulajdonába adására, végül azért is, hogy a Project Társaság tulajdonszerzésének az Ingatlanon nincs és nem lesz az Önkormányzat érdekkörében felmerülő semmiféle akadálya, ide nem értve a KÖH jóváhagyását. Az Ingatlan hiteles tulajdoni lap másolata a jelen Szerződés 2. számú mellékletét képezi, amelyen villamosberendezések elhelyezését biztosító használati jog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba a Budapesti Elektromos Művek javára.
- 4.2. Az Önkormányzat jelen Szerződés aláírásával is szavatolja, hogy az Ingatlan alapterülete 1587 m<sup>2</sup>. Felek kijelentik, hogy megismerték a beépítésre, illetve annak mértékére vonatkozó hatályos jogszabályokat és hatósági, illetve önkormányzati előírásokat. Felek rögzítik, hogy a jelen szindikátusi szerződés aláírásának napján hatályos szabályozási terv alapján és a meglévő felépítmény elbontását követően az Ingatlan 80%-a beépíthető lesz és a teljes beépítettségi mutató 5.5, amely az alábbi 4.4 pont alatt körülírt parkra, mint közcélú funkcióra figyelemmel 6.0-ra emelhető, illetve, hogy a szomszédos épületek homlokzati magasságaira figyelemmel az utcafronttól mintegy 15 méterrel beljebb megvalósítani tervezett új felépítmény homlokzat magassága elérheti az Akácfa u. 63. felől a 23 m-t, míg az Akácfa u. 59. felől a 29 m-t, azaz földszint+ 6 emeleti szint, illetve földszint+8 emeleti szint létesíthető.
- 4.3. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan hiteles tulajdoni lapjának adatai szerint 482 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrész műemléki környezet minősítésű.
- 4.4. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlannak az Akácfa utcától távolabbi hátsó frontján egy 482 m<sup>2</sup> alapterületű beépítetlen, valaha parkosított belsőudvar található. Felek megállapodnak, hogy az új felépítményt a Project Társaság úgy köteles elhelyezni, hogy e hátsó udvar és park beépítésére ne kerüljön sőr, vagy csak a legszükségesebb minimális mértékben. A Project Társaság az új felépítmény megvalósításával összhangban a belsőudvar mai igényeknek megfelelő parkosítását korszerű módon elvégzi, illetve saját költségére elvégzetteti. Felek megállapodnak, hogy a felépítmény tervezett funkciójával összhangban a Project Társaság által kialakítandó ezen park és a Nyugdíjas Napköziotthon közösségi helységei a felépítmény lakóinak és látogatóinak kultúrált pihenését és felüdülését szolgálja.
- 4.5. A Felek megállapodnak, hogy az építési előírásoknak megfelelő darabszámú személygépkocsi befogadására alkalmas parkolószinteket a NESTAL kezdeményezésére a Project Társaság szabadon értékesítheti és/vagy hasznosíthatja.
- 4.7. Az Ingatlan Project Társaságba való apportálása után is biztosítani kell, hogy abban a kiürítésig az Idősek Napközi Otthona működhessen. A Project Társaság ezért az Önkormányzattól semmilyen díjat nem igényelhet, ugyanakkor az üzemeltetés költségeit az Önkormányzat köteles viselni.

#### 5.) A project finanszírozása

- 5.1. Felek megállapodnak, hogy a project megvalósítását a Project Társaság köteles finanszírozni részben saját tőkéjéből, részben és esetlegesen a NESTAL által biztosítandó hitelből, illetve részben és esetlegesen a NESTAL kezdeményezésére és közreműködésével, illetve szervezésében felveendő hitelből. NESTAL a jelen Szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat sem a finanszírozásban forrással, sem a finanszírozás megszervezésében közreműködéssel nem köteles és nem is kíván részt venni. A finanszírozás, illetve megszervezésének feladata kizárólag a NESTAL kötelezettsége. A NESTAL köteles gondoskodni arról, hogy a Project Társaság bármely törvényes finanszírozás keretei között, de képes legyen a project megvalósítására.

Önkormányzat:

14

Nestal:

20

Ellenjegyző:

14

- 5.2. Felek megállapodnak, hogy a Project Társaság jogosulttá válik a tulajdonába kerülő Ingatlan megterhelésére a project megvalósításának finanszírozása érdekében felveendő hitelek, kölcsönök fedezeteként, de kizárólag abban az esetben, ha akár Project Társaság, akár a NESTAL, akár a NESTAL cégcsoportba tartozó bármely magyarországi társaság a rendelkezésére álló bármilyen más forrásból kifejezetten a project megvalósítása céljából a megterhelés időpontjáig már minimum nettó 100.000.000,- Ft-ot költségszámlákkal és bizonylatokkal igazoltan felhasznált. A project megvalósítása céljából felhasznált összegnek minősülnek többek között – de nem kizárólagosan – a project megvalósíthatóságára és költségeire vonatkozó tanulmányok elkészítési költségei, az Ingatlan apportja után fizetendő átruházási illeték, a jelenlegi felépítmény elbontásának költségei, a Project Társaság megalapításának költségei, a bontási, illetve az építési engedélyezési eljáráshoz szükséges tervezési költségek is.
- 5.3. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a project finanszírozásának megoldásához a Project Társaság jegyzett tőkéjének felemelésére lesz szükség, úgy az új törzsbetét jegyzésére és befizetésére kizárólag a NESTAL jogosult, ám egyben köteles is és az új törzsbetét befizetésével a Project Társaságon belüli üzletrésze megnő. Hasonlóképpen a Felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a project finanszírozásának megvalósításához nem elegendő a Project Társaság által felkínálható fedezet és további fedezet bevonása szükséges, úgy annak bevonására kizárólag a NESTAL jogosult, ám egyben köteles is. Az Önkormányzat jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy tagsági és azon belül elsősorban taggyűlési jogait mindenkor úgy fogja gyakorolni, hogy a project finanszírozása megvalósulhasson és a NESTAL kezdeményezésére annak határozati javaslata mellett fog szavazni.
- 6.) **A project lezárása. A Project Társaság szétválása**
- 6.1. A Project Társaság köteles az Ingatlanon jelenleg található felépítmény kiürítésétől számított 6 hónapon belül az illetékes hatósághoz építési engedély iránti kérelmet benyújtani, illetve a jogerős építési engedély kézhezvételétől számított további 24 hónapon belül az Ingatlanon az építkezést befejezni. Amennyiben bármilyen okból vagy bármilyen módon az építési engedély kiadása és/vagy az építkezés folytatása, illetve befejezése bármilyen jogszabály vagy hatósági határozat miatt késedelmet szenvedne, akkor a jelen pontban megállapított határidők ezen késedelem tartalmával egyező mértékben meghosszabbodnak.
- 6.2. A Felek megállapodnak, hogy az új felépítmény jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyének megszerzése és – védetté nyilvánítás esetén a KÖH előzetes jóváhagyását követően – a társaság ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése után a Project Társaság a hatályos társasági törvény és annak elsősorban az átalakulásra vonatkozó szabályai szerint szétválást, azon belül kiválást valósít meg, amely kiváláshoz szintén a KÖH jóváhagyása szükséges.
- 6.3. A kiválás során a Project Társaságból kiválik egy kizárólag az Önkormányzat tulajdonába kerülő korlátolt felelősségű társaság, amelynek vagyonelemtárába egyetlen vagyonelem, a felújított jelenlegi felépítmény földszintjén, és/vagy - a NESTAL döntése szerint - részben az új felépítmény földszintjén/ I. emeletén létesítendő új Idősek Napközi Otthona, mint az ingatlan-nyilvántartásba önálló helyrajzi szám alatt felveendő egy vagy több társasházi ingatlan kerül minden teherrel mentesen. E körben a Project Társaság köteles gondoskodni arról, hogy a kiválással létrejövő új társaság tulajdonába kerülő – és az új Idősek Napközi Otthonának helyt adó - társasházi különtulajdoni ingatlan(ok) vonatkozásában minden, az ingatlan-nyilvántartásba biztosíték céljából bejegyzett jog és/vagy kötelezettség törlésre kerüljön a kiválás bejegyzéséről szóló cégbíróági végzés kézhezvételétől számított 15 napon belül. A kiválás során létrejövő jogutód társaság

Önkormányzat:



Nestal:

Ellenjegyző:



továbbá semmilyen arányban nem válik kötelezettjévé a Project Társaság kötelezettségeinek, azon belül is elsősorban hiteleinek.

- 6.4. A Felek megállapodnak, hogy a kiválás során létrejövő, kizárólag az Önkormányzat tulajdonába kerülő korlátozott felelősségű társaság könyv szerinti értéken számított saját tőkéje a kiváláshoz készülő átalakulási vagyommérleg tervezete szerint minimum nettó 146.000.000,- Ft kell, hogy legyen, amelynek során különösen, de nem kizárólag figyelembe kell venni az Önkormányzat tulajdonába kerülő korlátozott felelősségű társaság tulajdonát képező külön tulajdonú felépítményi rész (+ felszerelések, berendezések) beruházási költségét az albetétthez tartozó telekhányad értékének megjelenítése nélkül. Felek elfogadják ugyanakkor, hogy ezen kiválással létrejövő és az Önkormányzat kizárólagos tulajdonába kerülő társaság átalakulási vagyommérleg tervezete szerinti saját tőkéje legkevesebb 176.000.000,- Ft lesz, azzal, hogy az átalakulási vagyommérleg tervezet elkészítésekor az eszközöket át lehet értékelni és azokat legfeljebb a független könyvvizsgáló által megjelölt értéken – tehát pozitív átértékelési különbözettel – lehet figyelembe venni. Az esetleges átértékelés során a külön tulajdonú felépítményi rész a hozzátartozó telekhányaddal együtt értékelendő.
- 6.5. A kiválás után változatlan társasági formában tovább működő Project Társaság kizárólagos tulajdonosa a NESTAL lesz, a Project Társaság vagyoneleltárába fog kerülni a Project Társaság valamennyi tulajdona és vagyoni értékű joga, kivéve az új Idősek Napközi Otthonát, mint egy vagy több külön tulajdonú társasházi ingatlant, ám a Project Társaságot fogja terhelni a kiválás után valamennyi kötelezettség, azon belül elsősorban a hitelek is.
- 6.6. A Felek megállapodnak, hogy a kiválás cégbírósági bejegyzésével, majd azt követően a törvényi rendelkezések szerint elkészítendő végleges vagyoneleltárak és vagyommérlegek elfogadásával közös gazdasági tevékenységüket lezártnak fogják tekinteni azzal, hogy a társasház keretein belül szükség szerint egymással továbbra is együttműködnek, mint tulajdonostársak, pontosabban mint a társasházi ingatlanok tulajdonosainak, tehát a kiválással létrejövő új társaságnak és a Project Társaságnak a tulajdonosai.
- 6.7. Felek megállapodnak, hogy az e fejezetben írtaknak megfelelően fogják gyakorolni a Project Társaságban tagsági, azon belül is elsősorban taggyűlési jogaikat.

## 7.) Záró rendelkezések

- 7.1. Abban az esetben, ha a jelen szerződés aláírásakor folyamatban lévő védetté nyilvánítási eljárás eredményeként a project megvalósítására nem a NESTAL előzetes – és az Önkormányzat által korábban megismert – tervei szerint kerülhetne sor, úgy a NESTAL jogosulttá válik – legkésőbb a fenti 1.2. pont szerinti Project Társaság társasági szerződésének aláírásáig – jelen szerződéstől az Önkormányzathoz intézett egyoldali írásbeli jognyilatkozattal elállni. A NESTAL elállása alapján jelen szerződés annak megkötésére visszamenő hatállyal megszűnik, és egyik Fél sem követelheti a szerződés teljesítését, ideértve elsősorban, de nem kizárólagosan a Project Társaság megalakítását és a project megvalósítását. A NESTAL jelen pont szerinti elállása esetén a Felek a jelen szerződésből, illetve annak megszűnéséből eredően semmiféle igénnyel nem léphetnek fel egymással szemben.
- 7.2. A Felek kijelentik, hogy nem kötöttek, illetőleg nem kötnek a jövőben sem olyan megállapodást, amely a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségeik teljesítését korlátozná, csorbítaná vagy akadályozná.
- A Felek kötelesek minden további olyan magatartást kifejteni, jogcselekményt elvégezni, jognyilatkozatot megtenni, illetve magatartástól tartózkodni, vagy ezeket tűzni, amelyek a Felek jelen Szerződésbe foglalt szándéka szerinti célok, ügyletek, joghatások

Önkormányzat:

Nestal:

Ellenjegyző:

- teljesítéséhez, illetve teljesüléséhez indokoltan szükségesek vagy kívánatosak, illetve elvárhatóak.
- 7.3. Ha bármelyik Fél a Szerződés teljesülése vagy végrehajtása során nem ragaszkodik szigorúan a jelen Szerződésben foglalt valamely feltételhez, ez semmiképpen sem értelmezhető a jelen Szerződésben szereplő bármilyen jogról való lemondásként; nem fosztja meg továbbá az adott Felet azon jogától, hogy az adott, vagy a jelen Szerződésben foglalt egyéb feltételhez szigorúan ragaszkodjék a továbbiakban. Bármilyen jogról történő lemondást tartalmazó nyilatkozatot írásba kell foglalni és szűken kell értelmezni. A jelen Szerződés bármelyik rendelkezéséről - ráutaló magatartással vagy másként - történő lemondás nem minősül bármelyik másik rendelkezésről történt lemondásnak, akár hasonló jellegű, vagy az azzal összefüggő, akár nem.
- 7.4. Amennyiben a Project Társaság rajta kívül álló esemény vagy körülmény következtében, többek között, de nem kizárólag, természeti katasztrófa, árvíz, tűzvész, szokatlanul kedvezőtlen időjárás, háború, (függetlenül a hadiállapot kihirdetésétől), vagy más katonai, illetve terrorista tevékenység, sztrájk, munkaerő- vagy nyersanyaghiány, jogszabályváltozás (a továbbiakban egyenként "Vis Major"), részben vagy egészben képtelenné válik jelen Szerződésből fakadó kötelezettségeinek teljesítése, akkor a Vis Major miatti teljesítési képtelenség mértékének megfelelően, az adott kötelezettséget az akadályozó tényező fennállásáig felfüggesztettnek kell tekinteni.
- 7.5. A fentieknek megfelelően a Felek mindegyike garantálja, hogy a jelen Szerződésben foglalt valamennyi kötelezettségét jóhiszeműen, a jelen Szerződésben foglalt feltételek és rendelkezések szigorú betartásával teljesíti. Ezen túlmenően a Felek megállapodnak abban, hogy megtesznek minden olyan egyéb intézkedést, illetve aláírnak és átadnak minden olyan további dokumentumot, amely a jelen Szerződés szándékának és céljának végrehajtásához szükséges vagy célszerű lehet.
- 7.6. A megállapodás teljessége. A jelen Szerződés foglalja magában a Felek közötti teljes megállapodást az itt érintett ügyletek vonatkozásában: a jelen Szerződés hatályon kívül helyez minden, a Szerződés tárgyával kapcsolatos korábbi megállapodást, megegyezést és egyezséget /ha van/. A kifejezetten a jelen Szerződésben rögzítetteken kívül egyik Fél sem támaszkodik a többi szerződő Fél által tett semmiféle nyilatkozatra. A jelen Szerződés kizárólag mindkét szerződő fél által aláírt írásbeli okirattal módosítható.
- 7.7. A jelen Szerződés 1. és 2. számú melléklete a Szerződés integráns részét képezi és azokkal együtt értelmezendő.
- 7.8. A jelen Szerződés, illetve a Szerződésből eredő jogok és kötelezettségek a szerződő Felekre, személyi és szervezeti képviselőikre, jogutódokra, örököseikre kötelező és alkalmazandó és mindenkor átszáll, továbbá a jelen Szerződésből eredő jogait egyik fél sem engedményezheti vagy ruházhatja át a többi fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül, amely hozzájárulás azonban ésszerű indok hiányában nem tagadható meg.
- 7.9. A jelen Szerződésben alkalmazott kiemelések, címek, szakaszok és pontok kizárólag a szövegben történő könnyebb eligazodás igényét szolgálják anélkül, hogy a szöveg értelmezését érdemben befolyásolnák.
- 7.10. A jelen Szerződés bármely jogszabályba ütköző, továbbá végrehajthatatlan vagy végrehajthatatlanná váló, érvénytelen vagy érvényesíthetetlen vagy azzá váló fejezete, szakasza, pontja vagy alpontja, vagy egyéb része a Szerződés többi részétől elválasztandó; a törvénysértés, végrehajthatatlanság, érvénytelenség vagy érvényesíthetetlenség mértékének megfelelően hatályát veszti, de nem érinti a jelen Szerződés többi rendelkezését, amelyek elkülönülnek a hatályát veszített rendelkezéstől és változatlanul érvényben maradnak. A Felek köteleztek magukat arra, hogy a végrehajthatatlan, illetve érvénytelen kikötést/rendelkezést haladéktalanul pótolják,

Önkormányzat:

N. L.

Nestal:

Ellenjegyző:

mégpedig úgy, hogy a helyébe léptetett érvényes rendelkezéssel a Feleknek az eredeti szándékai szerinti gazdasági célt el lehessen érni.

- 7.11. **Értesítések.** A Felek részére küldött értesítéseket postai úton, térítvevényes ajánlott levélben, vagy nemzetközi gyorspostaszolgálat illetve küldőnc útján a jelen Szerződésben megadott címre, illetve egyidejűleg telefax útján is a megadott telefax kapcsolási számra kell megküldeni.

Felek kötelezettséget vállalnak azért, hogy a jelen Szerződésben megjelölt postázási címük megváltozása esetén az új postázási címről haladéktalanul – ugyancsak írásban – értesítik egymást. Az értesítés elmulasztásából, vagy késedelmes teljesítéséből eredő költségeket és károkat a mulasztó fél viseli.

- 7.12. **Irányadó jog.** A jelen Szerződés a magyar jog hatálya alá tartozik, értelmezésére a magyar jogot kell alkalmazni. Az itt nem szabályozott kérdésekben elsősorban a Polgári Törvénykönyv, a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. tv. rendelkezései irányadók.

- 7.13. A Felek megállapodnak, hogy bármely vita eldöntésére, amely jelen Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik – hatáskörtől függően – a Fővárosi Bíróság, vagy a PKKB bír kizárólagos illetékességgel.

- 7.14. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés megkötéséhez és aláírásához rendelkeznek a szükséges felhatalmazásokkal, esetlegesen jóváhagyásokkal és engedélyekkel, és a jelen Szerződés aláírását követően egyik félnek sem kell semmilyen további engedélyt, jóváhagyást, felhatalmazást beszereznie ahhoz, hogy a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségeit teljesítse. A jelen Szerződés aláírására az Önkormányzat Képviselő-testülete az okirat aláírására 730/2006.(XII.15.) határozatával adott felhatalmazást.

A FENTIEK TANÚSÁGÁUL, a szerződő Felek a 11 (tizenegy) számozott oldalból álló jelen Szerződést 6 (hat) eredeti, magyar nyelvű példányban, sajátkezűleg, illetve cégszerűen írták alá.

Budapest, 2006. december 18.

**NESTAL 7 PROPERTIES KFT.**

1094 Budapest, Tompa u. 23. V/1.

Adószám: 12292856-2-43

**NESTAL 7 PROPERTIES Kft.**

képv.: Saar Yehoshua Segal ügyvezető

Ellenjegyzem:

*Saar Yehoshua Segal*

Dr. Balint Tibor  
ügyvéd  
Dr. Balint Tibor Ügyvédi Iroda  
1051 Bp., Rághy utca 4. 12. I. em. 3.  
Tel.: 318-9174, Fax: 318-9175

Budapest Főváros VII. Kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
képv.: Hunvald György polgármester

Önkormányzat:

Nestal:

Ellenjegyző:



**SZINDIKÁTUSI SZERZŐDÉS  
MÓDOSÍTÁSA**

amely létrejött egyrészről:

- a **NESTAL 7 PROPERTIES Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság**  
székhelye: 1094 Budapest, Tompa u. 23. V/1.;  
cégjegyzékszám: 01-09-663178;  
képviseli: Saar Yehoshua Segal ügyvezető  
postázási cím: 1094 Budapest, Tompa u. 23. V/1.  
(a továbbiakban: NESTAL)

másrészről:

- **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  
székhelye: 1073, Budapest Erzsébet krt. 6.,  
képviseli: Hunvald György polgármester,  
postázási cím: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.,  
(a továbbiakban: Önkormányzat)

(NESTAL és Önkormányzat a továbbiakban együttesen: Felek)  
közt az alulírott helyen és időben a következő feltételekkel

1. Felek megállapodnak, hogy a közöttük 2006. december 18. napján létrejött szindikátusi szerződés 1.1. pontja szerint az elvi építési engedély iránti kérelem NESTAL által történő benyújtására nyitvaálló, eredetileg a szindikátusi szerződés aláírásától számított 60 napos határidőt meghosszabbítják. A meghosszabbított határidő a jelen szerződésmódosítás aláírásától számított további 60 nap.
2. Felek rögzítik, hogy az elvi építési engedély iránti kérelemnek a szindikátusi szerződésben rögzített határidőben történő benyújtása a Felektől független, kulturális örökségvédelmi és építési hatósági jellegű, a Felek érdekorán kívüli és a szerződéskötéskor előre nem látott körülmények miatt nem teljesült.
3. Felek kifejezetten megerősítik, hogy sem az elvi építési engedély iránti kérelem benyújtására nyitvaálló határidő eredménytelen elteltéből, sem a szindikátusi szerződés jelen módosításából eredően egymással szemben semmilyen igényt nem támasztanak, illetve ilyen igényt a jövőben sem fognak támasztani.
4. Felek rögzítik, hogy a szindikátusi szerződést egyebekben módosítani nem kívánják, annak a jelen szerződésmódosítással nem érintett pontjai és rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Budapest, 2007. május 11.

**NESTAL 7 PROPERTIES Kft.**  
1094 Budapest, Tompa u. 23. V/1.  
Adószám: 12290532-43  
**NESTAL 7 PROPERTIES Kft.**

képv.: Saar Yehoshua Segal ügyvezető

**Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata**  
képv.: Hunvald György polgármester

Ellenjegyzem:

Budapest, 2007. 06. 18.

dr. Bálint Tibor  
ügyvéd  
Dr. Bálint Tibor Ügyvédi Iroda  
1073 Bp., Ráglypata u. 12. I. em. 3.  
Tel.: 318-9174, Fax: 318-9175



**SZINDIKÁTUSI SZERZŐDÉS**  
**2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

amely létrejött egyrészről:

- a **NESTAL 7 PROPERTIES Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság**  
székhelye: 1094 Budapest, Tompa u. 23. V/1.;  
cégjegyzékszám: 01-09-663178;  
képviseli: Saar Yehoshua Segal ügyvezető  
postázási cím: 1094 Budapest, Tompa u. 23. V/1.  
(a továbbiakban: NESTAL)


másrészről:

- **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  
székhelye: 1073, Budapest Erzsébet krt. 6.,  
képviseli: Hunvald György polgármester,  
postázási cím: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.,  
(a továbbiakban: Önkormányzat)

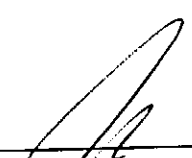
(NESTAL és Önkormányzat a továbbiakban együttesen: Felek)  
között az alulírott helyen és időben a következő feltételekkel

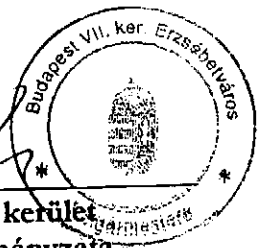
1. Felek megállapodnak, hogy a közöttük 2006. december 18. napján létrejött szindikátusi szerződés 1.2. pontja szerint a Project Társaság megalakítására nyitvaálló, eredetileg az elvi építési engedély iránti kérelem NESTAL által történt kézhezvételétől számított 60 napos határidőt meghosszabbítják további 30 nappal.
2. Felek rögzítik, hogy a Project Társaság létrehozására nyitvaálló határidő jelen okirat szerinti meghosszabbításra az építési hatóság által kiadott elvi építési engedéllyel szemben előterjesztett fellebbezést elkészttség miatt elutasító másodfokú határozattal szembeni fellebbezésre tekintettel kerül sor.
3. Felek kifejezetten megerősítik, hogy a szindikátusi szerződés jelen módosításából eredően egymással szemben semmilyen igényt nem támasztanak, illetve ilyen igényt a jövőben sem fognak támasztani.
4. Felek rögzítik, hogy a szindikátusi szerződést egyebekben módosítani nem kívánják, annak a jelen szerződés módosítással nem érintett pontjai és rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Budapest, 2007. december 17.


  
NESTAL 7 PROPERTIES Kft.

képv.: Saar Yehoshua Segal ügyvezető

  
Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
képv.: Hunvald György polgármester



Ellenjegyzem:

  
Ellenjegyzem:  
dr. Bálint Tibor  
ügyvéd  
Ellenjegyzés dátuma: Budapest, 2008. március 7.  
Dr. Bálint Tibor Ügyvédi Iroda  
1052 Bp., Régióposta u. 12. I. sz. 3.  
Tel.: 318-9174, Fax: 318-9175





## SZINDIKÁTUSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött egyrészről:

- a **NESTAL 7 PROPERTIES Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság**  
székhelye: 1094 Budapest, Tompa u. 23. V/1.;  
cégjegyzékszáma: 01-09-663178;  
képviseli: Saar Yehoshua Segal ügyvezető  
postázási cím: 1094 Budapest, Tompa u. 23. V/1.  
fax: +36 1 216 8156  
(a továbbiakban: NESTAL)

másrészről:

- a **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  
székhelye: 1073, Budapest Erzsébet krt. 6.,  
képviseli: Gergely József alpolgármester,  
postázási cím: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.,  
statistikai számjele: 15507008-7510-32101,  
adószáma: 15507008-2-42.  
(a továbbiakban: Önkormányzat)

(NESTAL és Önkormányzat a továbbiakban együttesen: **Felek**) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett.

1. A szerződő Felek között 2006. december 18. napján szindikátusi szerződés jött létre a Budapest VII. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 34089 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest VII. kerület Akácfa u. 61. szám alatt található, 1587 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar megjelölésű felépítményes ingatlanra vonatkozó project megvalósítása tárgyában.

2. A Felek az 1. pontban meghatározott szindikátusi szerződés 3.5 pontja helyébe az alábbi szöveg lép:

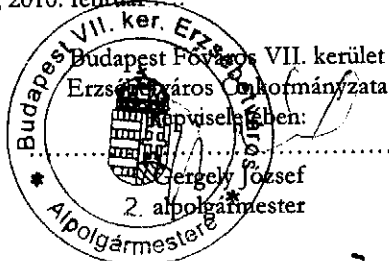
„3.5 Az Önkormányzat jelen Szerződés aláírásával szavatol azért, hogy harmadik személyek a jelenlegi felépítményből történő kiürítéssel kapcsolatban nem támasztanak igényt a Project Társasággal szemben. Amennyiben e szavatossági kötelelem ellenére harmadik személy a Project Társasággal szemben igényt támaszt, úgy az alól az Önkormányzat köteles a Project Társaságot teljes terjedelmében és annak minden járulékaival együtt mentesíteni.”

4. A Felek az 1. pontban hivatkozott szindikátusi szerződést egyéb vonatkozásban nem érintik, és kijelentik, hogy a módosítással nem érintett részei a szindikátusi szerződésnek változatlan tartalommal vannak hatályban.

5. A Felek a szindikátusi szerződés 3.5 pontjának jelen módosítás előtti szövege alapján egymással szemben igényt nem támasztanak.

6. A szerződő Felek a jelen szindikátusi szerződés módosítást – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – felolvasás és értelmezés után saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták.

Budapest, 2010. február



NESTAL 7 PROPERTIES  
Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság  
képviselében:  
Saar Yehoshua Segal  
ügyvezető

*[Handwritten signature]*  
2010. 05. 31.

Ellenjegyzem:

*[Handwritten signature]*  
dr. Bálint Tibor ügyvéd  
Dr. Bálint Tibor Ügyvédi Iroda  
Kamarai azonosító: 319.  
(1052 Budapest, Régiposta utca 12. I/3.)  
Ellenjegyzés kelte: Budapest, 2010. február 06. 2P.

NESTAL:

Önkormányzat:

Ellenjegyző ügyvéd:

