

INGATLAN-CSERESZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött

egyrésről **Alsóörs Község Önkormányzata** (székhelye: 8226 Alsóörs, Endrődi Sándor utca 49., törzskönyvi azonosító száma: 734015; KSH száma: 15734013-8411-321-19; nyilvántartja: Magyar Államkincstár; adószáma: 15734013-2-19; képviseli: Hebling Zsolt polgármester); a továbbiakban: Önkormányzat;

másrésről **STYLUS Ingatlanfejlesztő Kft.** (székhelye: 1056 Budapest, Belgrád rakpart 2., III/4.; adószáma: 25529047-2-41; cégjegyzékszám: 01-09-280419; statisztikai számjel: 255290047-4110-113-01; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; képviseli: Dobrosi Zsolt önálló képviselőre jogosult ügyvezető) a továbbiakban: Beruházó;

Önkormányzat és Beruházó külön említve a továbbiakban: Fél, együttesen említve: Felek vagy Szerződő Felek között.

I. ELŐZMÉNYEK

1. Önkormányzat és Beruházó között 2021. május 31. napján ingatlan-csereszerződés jött létre (a továbbiakban: Szerződés), amelyben az Önkormányzat (a Szerződésben Földtulajdonosként nevesítve) a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal mint földhivatal által Alsóörs Belterület 256/7. helyrajzi szám alatt nyilvántartott 9061 nm alapterületű „kivett, beépítetlen terület”, illetve az Alsóörs Belterület 256/8. helyrajzi szám alatt nyilvántartott 4379 nm alapterületű „kivett parkoló” megnevezésű ingatlanokat, mint telekingatlanok (a továbbiakban: Telekingatlanok) tulajdonjogát elcserélte a Telekingatlanokon a Szerződés szerinti beruházás során fejlesztett ingatlanokban felépítésre váró, a Szerződés II. fejezet 6. pontjában meghatározott méretű és műszaki tartalmú négy darab ingatlan tulajdonjogával (a továbbiakban: Lakásingatlanok).
2. Beruházó a Lakásingatlanok tulajdonjogának átruházásának fedezete céljából a Szerződésben 176.694.000 Forint, azaz százhetvenhatmillió-hatszázkilencvennégyezer Forint összeg erejéig bankgaranciát biztosított Önkormányzat részére, amelyet az Önkormányzat a lakásingatlanok tulajdonjoga helyett hívhat le Beruházó késedelme esetén a Szerződésben meghatározott időpontig.
3. A Szerződés megkötését követően a Veszprém Megyei Kormányhivatal 2021. június 4. napján VE/53/658-2/2021. ügyiratszámú határozatával a csereügyletet jóváhagyta.

.....
**Alsóörs Község
Önkormányzata**

képviseli: Hebling Zsolt
polgármester

.....
**STYLUS Ingatlanfejlesztő
Kft.**

képviseli: Dobrosi Zsolt
ügyvezető

.....
Dr. Ghira Márton

ellenjegyző ügyvéd

A Szerződés megkötése után a Beruházó a beruházás előkészítését haladéktalanul megkezdte. Első lépésként Felek a helyi építészeti és fejlesztési elvárásokat mérték fel annak érdekében, hogy a helyi igényeknek legjobban megfelelő beruházás valósuljon meg. Az egyeztetés több személyes találkozót is magában foglaló fordulóban, több koncepcióterv elkészítésével járt, melynek eredményeként az Önkormányzat kiadta 1Ált/339-5/2022. iktatószámú, a tervezett építési tevékenységet feltétlenül javasoló településképi véleményt 2022. június 20. napján. A településképi vélemény alapján Beruházó az építési engedélyek megszerzéséhez szükséges tervdokumentációkat elkészítette 2022. szeptember 12. napjára. Időközben 2022. augusztus 17. napján hatályba lépett a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet 9. § (2a) pontja, amely előírja, hogy az 5000 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó épület és az egy építési telken 1500 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó és legalább hat lakásból álló többlakásos, új építésű lakóépület építészeti-műszaki dokumentációját Országos Építészeti Tervtanács véleményezi. Erre tekintettel Beruházó köteles volt az elkészült építészeti-műszaki dokumentációt az Országos Építészeti Tervtanács részére benyújtani, amely ismét a beruházás folyamat idővesztését eredményezte. Az Országos Építészeti Tervtanács 2022. október 4. napján tárgyalta a Beruházó kérelmét, amely során több tekintetben is – elsősorban a Felek által közösen előzetesen egyeztetett építészeti-fejlesztési igények vonatkozásában - módosítási kötelezettséget írt elő, ami a tervezési folyamat jelentős és Feleken kívülálló okokból bekövetkező késedelmét okozta. A Beruházó a módosítani kért építészeti-műszaki dokumentációt soron kívül elkészítette, a terveket az Országos Építészeti Tervtanács 2023. február 21. napján elfogadta.

4. A Beruházó az Országos Építészeti Tervtanács jóváhagyása alapján, a szakhatósági engedélyek beszerzését követően haladéktalanul benyújtotta a Szerződés szerinti beruházás építési engedély iránti kérelmét. A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal építési hatóságként VE/51-ETDR/1673-26/2023. ügyiratszámom engedélyezte a 76 lakóegységet, valamint 3 db kereskedelmi egységet (üzletet) tartalmazó lakóépületek (A, B, C, D jelű épületek) építését, valamint az épületekben személyfelvonók létesítését. Az építési engedély a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal VE/51-ETDR/1673-27/2023. ügyiratszámú döntése alapján 2023. június 12. napján vált véglegessé. A Beruházó a végleges építési engedély alapján elkészítette a kiviteli terveket, amelyek jelen szerződésmódosítást közvetlenül megelőzően váltak véglegessé. A fenti tervek alapján Felek meg tudják határozni jelen szerződésmódosításban az Önkormányzat részére épülő Lakásingatlanok pontos jellemzőit, melyek már tartalmazzák az építési tervezési folyamat alapján

.....
**Alsóörs Község
Önkormányzata**

képviseli: Hebling Zsolt
polgármester

.....
**STYLUS Ingatlanfejlesztő
Kft.**

képviseli: Dobrosi Zsolt
ügyvezető

.....
Dr. Ghira Márton

ellenjegyző ügyvéd

szükségszerűen bekövetkező, az Önkormányzat számára kedvező (terasz méretének jelentős növekedése és valamennyi lakás balatoni tájolása) módosításokat is. Beruházó rögzíti, hogy a beruházás előkészítésével, tervezésével járó feladatok jelen szerződésmódosítás időpontjáig mindösszesen 160.000.000 (százhatvanmillió) Forint kiadást jelentettek számára.

5. Az Önkormányzat megerősíti a Szerződés IV. fejezet 16. pontjában foglalt nyilatkozatát, miszerint a Lakásingatlanok tulajdonjoga Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben (a továbbiakban: Mötv.) meghatározott feladatainak ellátásához szükségesek, a 71/2021 (V.20.) számú önkormányzati határozat alapján az alábbiak szerint. Önkormányzat a Lakásingatlanok megszerzésével a Mötv. 6. § b) pontjában meghatározott alapelv szerint a település önfenntartó képességét kívánja erősíteni és ennek érdekében hasznosítani erőforrásait. A Mötv. 13. § (1) bekezdés 4. és 6. pontjai alapján az egészségügyi alapellátás és az óvodai ellátás önkormányzati feladatok. A település számára állandó problémát jelent, hogy azok a szakemberek, akik ezen pontok alapján az önkormányzat feladatellátását közvetlenül végzik, lakhatás hiányában nem vállalják a munkavégzést. Az Önkormányzat a Lakásingatlanok tulajdonjogát elsődlegesen azért kívánja megszerezni, hogy a feladatellátásban közvetlenül részt vevők számára lakhatást biztosítson, továbbá azért, hogy növelje az önkormányzati lakásállományt, hogy az bármilyen szükséges helyzetben rendelkezésre álljon. Felek a fentiek alapján megállapítják, hogy Felek mindegyikének nagyobb érdeke fűződik a Lakásingatlanok tulajdonjogának megszerzéséhez mint a bankgarancia lehívásához, erre tekintettel megállapítják, hogy a Szerződésben szereplő, a Lakásingatlanok tulajdonjogának átruházására és a Lakásingatlanokat tartalmazó társasház alapítására irányadó határidőt, illetve a szerződésmódosítást követő várható inflációra figyelemmel a kötbért – melyet Felek éves szinten 10%-os értéken vesznek figyelembe - az alábbiak szerint módosítani kívánják.

II. A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

6. Felek megállapodnak, hogy a Szerződés II. fejezet 6. pontját az alábbiak szerint módosítják azzal, hogy a módosított rész félkövérrel és aláhúzással került megjelölésre:

*A Felek rögzítik, hogy a csereügylet alapján Beruházó tulajdonjogának bejegyzését követően Beruházó a Telekingatlanokon a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal építési hatósága VE/51-ETDR/1673-26/2023. ügyiratszámú építési engedélye alapján,***

.....
**Alsóörs Község
Önkormányzata**

képviseli: Hebling Zsolt
polgármester

.....
**STYLUS Ingatlanfejlesztő
Kft.**

képviseli: Dobrosi Zsolt
ügyvezető

.....
Dr. Ghira Márton

ellenjegyző ügyvéd

a Tér 64 STÚDIÓ (székhelye: 1026 Budapest, Hűvösvölgyi út 33.) építési kivitelezési terve alapján – melynek az „A” ütem földszintjére vonatkozó tervlapja a Szerződés 2. számú mellékletének helyébe lép - építési beruházást valósít meg. A beruházás során emelt épületek tartalmazni fogják a tervlapon **Önkormányzati Lakásként jelölt, az alábbi lakás rendeltetésű kertkapcsolatos ingatlanokat és a hozzájuk tartozó négy parkolóhelyet a tervek szerint „A” jelű épület földszintjén a 3. számú mellékletben meghatározott műszaki tartalommal:**

- a) **A.A.0.01 jelű 37,56 m2 alapterületű+14,99m2 terasz, balatoni tájolású lakás;**
- b) **A.A.0.02 jelű 76,51 m2 alapterületű+45,83 m2 terasz, balatoni tájolású lakás;**
- c) **A.B.0.01 jelű 44,05 m2 alapterületű+17,09m2 terasz, balatoni tájolású lakás;**
- d) **A.B.0.03 jelű 72,15 m2 alapterületű+45,22m2 terasz, balatoni tájolású lakás (a jelen pont szerinti ingatlanok a továbbiakban: Lakásingatlanok).**

7. Felek megállapodnak, hogy a Szerződés II. fejezet 13. pontját az alábbiak szerint módosítják azzal, hogy a módosított rész félkövérrel és aláhúzással került megjelölésre:

*„Felek megállapodnak, hogy Beruházó az építési beruházást úgy köteles elvégezni, hogy a Lakásingatlanok mindegyike esetében a végleges használatbavételi engedély **2025. december 31.** napjáig beszerzésre kerüljön és a Beruházó a Lakásingatlanok birtokát Földtulajdonosra eddig az időpontig átruházni köteles. Felek megállapodnak, hogy Beruházó a Lakásingatlanokat is magukban foglaló társasház alapítását úgy köteles kezdeményezni, hogy Földtulajdonos Lakásingatlanokra vonatkozó tulajdonjoga mindegyik ingatlan esetében **2026. április 30.** napjára bejegyzésre kerüljön. A Felek rögzítik, hogy a Lakásingatlanok birtokának átvétele csak akkor tagadható meg, ha a 3. számú mellékletben foglalt műszaki tartalom lényeges hiányossága a lakás rendeltetészerű használhatóságát korlátozza.”*

8. Felek megállapodnak, hogy a Szerződés III. fejezet 14. pontját az alábbiak szerint módosítják azzal, hogy a módosított rész félkövérrel és aláhúzással került megjelölésre:

*Beruházó a jelen szerződésben vállalt kötelezettsége biztosítékaul teljesítési bankgaranciát bocsát Földtulajdonos rendelkezésére, amely lehívhatóvá válik, ha a jelen szerződés II. fejezetének 6. pontjában foglalt Lakásingatlanok vonatkozásában a II. fejezet 13. pontjában meghatározott határidőig, azaz **2025. december 31.** napjáig*

.....
**Alsóörs Község
Önkormányzata**

képviseli: Hebling Zsolt
polgármester

.....
**STYLUS Ingatlanfejlesztő
Kft.**

képviseli: Dobrosi Zsolt
ügyvezető

.....
Dr. Ghira Márton

ellenjegyző ügyvéd

nem kerül beszerzésre a végleges használatbavételi engedély, vagy ha a Földtulajdonos tulajdonjoga Lakásingatlanok vonatkozásában **2026. április 30.** napjáig nem került bejegyzésre. A Felek megállapodnak, hogy a bankgarancia Földtulajdonos számára akkor szerződésszerű, ha:

- a) annak leihívhatósága **2026. június 30.** napjáig terjed 176.694.000 Forint, azaz százhetvenhatmillió-hatszázkilencvennégyezer Forint összegben;
- b) a Földtulajdonos mint kedvezményezett egyértelműen megjelölésre kerül;
- c) az igénybejelentéstől számított 5 banki napon belül elérhető;
- d) a garantőr bank feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kötelezettséget vállal arra, hogy a Földtulajdonos első írásbeli felszólítására, az alapjogviszony vizsgálata nélkül fizetést teljesít, amennyiben a Bank címére küldött írásbeli felszólításukban úgy nyilatkoznak, hogy a követelt összeg azért vállalt esedékessé, mert a jelen szerződésben megfogalmazott bármely feltétel nem teljesült.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben Földtulajdonos a jelen pont szerinti bankgaranciát ténylegesen leihívja és a bank a Földtulajdonos részére a bankgarancia szerinti összeget kifizeti, úgy Beruházó a bankgarancia tényleges leihívásának napjától számított 30 (harminc) napon belül köteles megfizetni **30.000.000 (harmincmillió) Forint** meghíúsulási kötbért is. **Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Beruházó 2025. december 31. napjáig nem szerzi be a Lakásingatlanok használatbavételi engedélyét, mindaddig, amíg Beruházó ezen kötelezettségének eleget tesz vagy amíg Földtulajdonos a jelen pont szerinti bankgaranciát leihívja, Beruházó késedelmi kötbért köteles fizetni Földtulajdonos részére. A késedelmi kötbér mértéke minden késedelemmel érintett hónapban 1.000.000 (egymillió) Forint, amit Beruházó a késedelemmel érintett hónap 15. napjáig köteles megfizetni Földtulajdonos részére.** ”

III. VEGYES RENDELKEZÉSEK

9. Önkormányzat vállalja, hogy a polgármester útján az aláírást követő 8 (nyolc) napon belül kezdeményezi a jelen szerződésmódosítás jóváhagyását célzó eljárást a 126/2015. (V. 27) Korm. Rend. rendelkezéseinek megfelelően.
10. Beruházó kijelenti, hogy az Nvtv. 3. § 1. pont b) alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Önkormányzat kijelenti, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdés a) pontja alapján átlátható szervezetnek minősül.

.....
**Alsóörs Község
Önkormányzata**

képviseli: Hebling Zsolt
polgármester

.....
**STYLUS Ingatlanfejlesztő
Kft.**

képviseli: Dobrosi Zsolt
ügyvezető

.....
Dr. Ghira Márton

ellenjegyző ügyvéd

11. A Felek képviselői rendelkeznek mindenfajta felhatalmazással arra, hogy a jelen szerződésmódosítást érvényesen aláírják. Önkormányzat képviselőjében eljáró polgármester rendelkezik testületi felhatalmazással jelen szerződésmódosítás aláírására Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének [*] számú önkormányzati határozata alapján, amely felhatalmazta a polgármestert jelen szerződésmódosítás aláírására, mely határozat jelen szerződés mellékletévé válik.
12. Felek a szerződés ellenjegyzésével meghatalmazzák a **Kelemen, Mészáros, Sándor és Társai Ügyvédi Irodát** (székhely: 1052 Budapest, Váci utca 24.; ügyintéző ügyvéd: Dr. Ghira Márton; KASZ: 36060682). Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII tv. („Pmt.”), illetve a Magyar Ügyvédi Kamara pénzmosási szabályzata alapján azonosítási kötelezettség terheli Felek adatai vonatkozásában. Az azonosítás Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint. A Felek képviselői hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyigazolványukról és lakcímkártyájukról, valamint a belföldi jogi személy azonosításához szükséges iratokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje, de kizárólag a jelen szerződéssel összefüggésben, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvényi rendelkezések szerint. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd fenti azonosítási kötelezettségének eleget tett. Az eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jogügylet-biztonsági ellenőrzéshez hozzájárulnak. A Felek jelen szerződést tényvázlatként fogadják el.
13. A Szerződés jelen módosításban nem nevesített pontjai változatlanul hatályban maradnak.
14. A jelen szerződést a Felek annak elolvasása és megértése után, mint szerződéses akaratukban mindenben megegyezőt, jóváhagyólag ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg írják alá.

Alsóörs, 2023. november [*]

.....
Alsóörs Község Önkormányzata	STYLUS Ingatlanfejlesztő Kft.	Dr. Ghira Márton
.....
Alsóörs Község Önkormányzata	STYLUS Ingatlanfejlesztő Kft.	Dr. Ghira Márton
képviseli: Hebling Zsolt polgármester	képviseli: Dobrosi Zsolt ügyvezető	ellenjegyző ügyvéd

képviseli: Hebling Zsolt
polgármester

képviseli: Dobrosi Zsolt
ügyvezető

ellenjegyző ügyvéd

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:

Alsóörs, 2023. november [*]

Készítettem és ellenjegyzem Alsóörsön, 2023. november [] napján*

Dr. Ghira Márton ügyvéd

Kelemen, Mészáros, Sándor és Társai Ügyvédi Iroda

1052 Budapest, Váci utca 24. szám

KASZ-szám: 36060682

.....
**Alsóörs Község
Önkormányzata**

képviseli: Hebling Zsolt
polgármester

.....
**STYLUS Ingatlanfejlesztő
Kft.**

képviseli: Dobrosi Zsolt
ügyvezető

.....
Dr. Ghira Márton

ellenjegyző ügyvéd

Mellékletek:

1. számú melléklet: A [*] számú Önkormányzati Határozat.

2. számú melléklet: A Szerződés 2. számú mellékletének helyébe lépő, a Tér 64 STÚDIÓ (székhelye: 1026 Budapest, Hűvösvölgyi út 33.) építési kivitelezési tervének „A” ütem földszintjére vonatkozó tervlapja.

.....
**Alsóörs Község
Önkormányzata**

képviseli: Hebling Zsolt
polgármester

.....
**STYLUS Ingatlanfejlesztő
Kft.**

képviseli: Dobrosi Zsolt
ügyvezető

.....
Dr. Ghira Márton

ellenjegyző ügyvéd